

Projet de requalification du Centre-ville de Goussainville
Création d'un programme de voirie et aménagement d'espaces publics/aménagements paysagers publics



**DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A UNE OPERATION
SUSCEPTIBLE D'AFECTER L'ENVIRONNEMENT**

Dossier préalable à la déclaration de projet

SOMMAIRE

A. OBJET DE L'ENQUETE – INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES	3
1. Objet et condition de l'enquête	4
2. Le projet et les documents d'urbanisme	5
3. A l'issue de l'enquête publique	8
4. Au-delà de l'enquête environnementale	8
5. Textes régissant l'enquête	10
6. Résumé de la procédure	10
B. NOTICE NON TECHNIQUE DU PROJET DE REQUALIFICATION DU CENTRE-VILLE DE GOUSSAINVILLE	11
1. Objet de l'opération	12
2. Enjeux du projet	12
3. Objectifs d'aménagement du projet	12
4. Présentation synthétique du projet	13
5. Motifs d'intérêt général du projet	16
C. ETUDE D'IMPACT DU PROJET DE REQUALIFICATION DU CENTRE-VILLE DE GOUSSAINVILLE (ET RESUME NON TECHNIQUE)	18
D. AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE	19



DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À UNE OPÉRATION SUSCEPTIBLE D'AFFECTER L'ENVIRONNEMENT

A. Objet de l'enquête – Informations juridiques et administratives

Le présent dossier a été rédigé conformément aux articles L.123-1 et suivants et R 123 – 1 et suivants du Code de l'Environnement relatif aux dossiers d'enquête publique tenant aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

La ville de Goussainville porte un ambitieux projet de requalification de son centre-ville qui sera réalisé à travers plusieurs opérations sous maîtrises d'ouvrages distinctes et dans des délais différents :

- **sous maîtrise d'ouvrage ville, à travers la prise d'une « déclaration de projet » portant sur le programme de travaux portant sur la requalification/création de voiries et d'espaces publics, l'aménagement d'espaces verts publics et la réhabilitation et construction d'équipements publics ;**
- sous maîtrise d'ouvrage d'opérateur privé à travers la prise d'autorisation d'urbanisme pour permettre la construction de programmes immobiliers.

Ce projet sera mis en œuvre dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet au titre de l'article L.126-1 du Code de l'environnement (permettant le lancement des travaux sur les voiries, les espaces publics et les espaces verts publics) puis le dépôt de permis de construire à l'échelle des différents secteurs arrêtés.

Conformément à la réglementation en vigueur et notamment l'article R122-2 du Code de l'environnement « *Les travaux, ouvrages ou aménagements énumérés dans le tableau annexé [à l'article R122-2 du code de l'Environnement] sont soumis à une étude d'impact soit de façon systématique, soit après un examen au cas par cas, en fonction des critères précisés dans ce tableau (...)* ».

Compte tenu des caractéristiques de l'opération, le projet de requalification du centre-ville a du faire l'objet d'un examen au cas par cas auprès de l'Autorité Environnementale afin de déterminer si l'opération était soumise à la réalisation d'une étude d'impact. En effet :

- le projet tient à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement (après démolition de nombreux bâtiments d'usages divers : équipements publics, entrepôts, commerces...) dont le terrain d'assiette porte sur une superficie d'environ 6,5 hectares au total. Il entre de fait dans le champ d'application de l'article R.122-2, rubrique 39° b) du code de l'Environnement.
- il inclut en outre la construction d'une route classée dans le domaine public routier (inférieure à 10 km) et d'une aire de stationnement ouverte au public de plus de 50 unités. Il relève en plus des rubriques 6°a) et 41°a) des « projets soumis à examen au cas par cas » du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement.

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**

Les paragraphes qui suivent apportent les indications qui ont été jugées nécessaires afin de mieux faire connaître, d'une part, les principaux textes qui régissent la présente enquête et, d'autre part, d'indiquer la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative à l'opération projetée.

1. Objet et Conditions de l'enquête

A. Objet de l'enquête

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L123-2.

Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

B. Conditions de l'enquête

L'enquête publique est effectuée conformément aux articles R123-2 et suivants du code de l'environnement qui définissent la procédure et le déroulement de l'enquête publique environnementale.

Conformément à l'article R 123-1 du code de l'Environnement qui prévoit que font l'objet d'une enquête publique les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements soumis de façon systématique ou à l'issue de l'examen au cas par cas à la réalisation d'une étude d'impact en application de l'article R 122-2 du code de l'Environnement.

Le présent dossier d'enquête publique a ainsi été rédigé conformément à l'article R 123-8 du code de l'environnement.

La présente enquête est donc régie par :

- Les articles L.123-1 et suivants et R 123 – 1 et suivants du Code de l'Environnement, qui fixent la procédure et les conditions spécifiques des enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;
- L'enquête est ouverte par la commune de Goussainville et est menée par un Commissaire Enquêteur désigné par le Président du Tribunal Administratif.

2. Le projet et les documents d'urbanisme

Le présent projet est concerné par les documents d'urbanisme suivant :

- **Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF 2030)** approuvé par l'État par le décret n°2013-1241 du 27 décembre, publié le 28 décembre 2013 au Journal Officiel – actuellement en vigueur ;
- **Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France Environnemental (SDRIF-E)** voté le 11 septembre 2024 par le Conseil Régional d'Idf - le SDRIF-E doit entrer en vigueur par décret en Conseil d'Etat ;
- **Le Contrat de Développement Territorial « Cœur Economique Roissy Terres de France » (CDT CERTF)** signé le 27 février 2014 et qui couvre six communes de la communauté de communes Roissy Pays de France (Goussainville, Le Thillay, Roissy-en-France, Vaudherland, Louvres et Puisseux-en-France) et deux communes de l'Établissement Public Territorial Paris Terres d'Envol en Seine-Saint-Denis (Tremblay-en-France et Villepinte) ;
- **Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle** approuvé par arrêté inter-préfectoral du 3 avril 2007 ;
- **Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) « Roissy-Pays-France** approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 19 décembre 2019 ;
- **Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Goussainville** approuvé par délibération du Conseil Municipal de Goussainville le 27 Juin 2018 – actuellement en vigueur (le PLU fait actuellement l'objet d'une procédure de révision par délibération en date du 22 mars 2022) ;

A. Compatibilité avec le SDRIF 2030 et SDRIF-E

Le projet tient compte des objectifs SDRIF 2030 et notamment dans les objectifs d'équilibre des lieux d'habitat et d'emploi, de sauvegarde de l'environnement, du renforcement des solidarités et de la facilité des échanges.

Au regard de la carte de destination du SDRIF, le centre-ville dans son ensemble bénéficie de la présence de multiple pastilles classées « secteur d'urbanisation préférentielle ».

Chaque pastille indique une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 hectares que les communes et les groupements de communes peuvent ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme et des projets.

L'urbanisation doit permettre d'atteindre une densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat situés en secteurs d'urbanisation préférentielle de la commune :

- au moins égale à 35 logements par hectare;
- au moins égale à la densité moyenne des espaces d'habitat existants à la date d'approbation du SDRIF, lorsque celle-ci était déjà supérieure à 35 logements par hectare.

Concernant le SDRIF-E, il s'articule autour de 5 grands axes :

- des populations protégées grâce à un environnement préservé ;
- une gestion stratégique des ressources franciliennes : sobriété, circularité et proximité ;
- vivre et habiter en IdF : des cadres de vie désirables et des parcours de vie facilités ;
- conforter une économie compétitive et souveraine, engagée dans les grandes transitions ;
- améliorer la mobilité des Franciliens grâce à des modes de transports robustes, décarbonés et de proximité.

En lien avec ces grands axes, 148 orientations réglementaires (OR) permettent de décliner ces volets ainsi que 3 cartes opposables et aux enjeux propres :

- Carte n°1 - « Maitriser le développement urbain » : par rapport à cette première carte, **le centre-ville de Goussainville bénéficie dans sa partie Nord de la présence d'un secteur de développement à proximité de gare (OR92 bis).**

Selon le SDRIF-E, et à l'horizon 2040, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 1% de la superficie de l'espace urbanisé communal de référence est possible dans ces secteurs. Ces extensions doivent être en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée (en l'espèce, la Gare des Noues), et sont mobilisables dans le respect des orientations communes.

- Carte n°2 - « Développer l'indépendance productive régionale » : aucune orientation n'est attendue sur le centre-ville de Goussainville ;
- Carte n°3 -« Placer la nature au cœur du développement régional » : aucune orientation n'est attendue sur le centre-ville de Goussainville ;

En lien avec le programme d'espaces publics prévus (requalification/création de voirie, espaces publics et aménagements paysagers publics), la production de logements prévue par le projet participe à l'objectif de construction de 70 000 logements par an en Ile-de-France fixé par le SDRIF 2030 et réaffirmé par le SDRIF-E.

B. Compatibilité avec le CDT Cœur Economique Roissy Terres de France (CDT CERTF) et du PEB Roissy-Charles de Gaulle

La loi relative au Grand Paris Express (GPE) n°2010-597 du 3 juin 2010 précise que le réseau du GPE « s'articule autour de contrats de développement territorial, définis et réalisés conjointement par l'Etat, les communes et leurs groupements. Ces contrats participent à l'objectif de construire chaque année 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés en Ile-de-France et contribuent à la maîtrise de l'étalement urbain ».

Signé en 2014, le CDT CERTF 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 de territoire du CDT CERTF, il avait été constaté que Goussainville bénéficiait d'un parc de logements ancien (majorité de construction entre 1948 et 1975) avec un potentiel important d'habitats en précarité énergétique.

Le diagnostic faisait également état d'une sur-occupation des logements et d'un phénomène d'habitats indignes issu de divisions pavillonnaires et de constructions illégales abritant des populations en situation de précarité.

Le PEB de l'aéroport de Roissy Charles de Gaulle constituant la principale contrainte réglementaire pour l'élaboration de projet d'aménagement, il avait néanmoins été décidé de la construction de nouveaux programmes de logements en zone C du PEB plutôt qu'en zone D notamment du fait de la présence des deux gares au sein du périmètre « Cottage élargi ».

En effet, 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 (loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) 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.*

Par dérogation à la condition posée par le 5° de l'article L. 112-10 du code de l'urbanisme, ces opérations peuvent entraîner une augmentation de la population soumise aux nuisances sonores, sans toutefois qu'il puisse s'agir d'une augmentation significative.

Le contrat de développement territorial précise alors le contenu de ces opérations et délimite les périmètres concernés (...) ».

Une révision du CDT CERTF a donc été entreprise en prenant en compte les dispositions de l'article 166 de la loi ALUR.

L'avenant n°1 fut signé le 20 mars 2015 permettant **la création de 7 « secteurs CDT » définis sur Goussainville et Roissy-en-France, et dans lesquels 502 logements sont programmés en zone C du PEB.**

Spécifiquement sur la commune Goussainville, 4 secteurs d'opération totalisant un nombre de 454 nouvelles constructions ont 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.

Un 4^{ème} avenant a été signé le 31 mars 2025 notamment afin de 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). Sur Goussainville, le contingent de constructions nouvelles est augmenté de 137 logements et viendra en complément des 454 constructions nouvelles déjà autorisées dans le CDT portant à 591 constructions nouvelles au total.

Ainsi à l'échelle du centre-ville, près de 272 logements (répartis sur les secteurs B, C et D) sont donc autorisés en zone C du PEB (dont 217 logements sur les secteurs intéressants le projet de requalification).

En lien avec le programme d'espaces publics prévus (requalification/création de voirie, espaces publics et aménagements paysagers publics), la production de logements prévue par le projet participe aux objectifs de construction du CDT CERTF et au nombre de logements autorisés par le PEB Roissy-Charles-de-Gaulle.

C. Compatibilité avec le SCoT Roissy-Pays-de-France

La commune de Goussainville est comprise dans le périmètre du SCoT Roissy Pays de France, qui fixe à l'horizon 2030 plusieurs objectifs de développement du territoire à travers l'amélioration des déplacements et de la qualité de vie, la valorisation et la préservation des ressources naturelles et le développement économique du territoire.

Le projet de requalification du centre-ville de Goussainville vise la requalification de plusieurs axes viaires (et la création), le développement des modes de transports doux (cheminements piétons et pistes cyclables), étoffer l'offre de commerces/services (dynamisme économique) et la production de logements.

Il répond à ce titre à plusieurs orientations et objectifs du SCoT :

- Privilégier l'intensification et le renouvellement urbain (orientations P36 à P40) ;
- Faciliter les déplacements (orientations P53, P55 et P57) ;
- Organiser le stationnement et lutter contre l'imperméabilisation (orientations P60 à P63) ;
- Répondre aux besoins en logements et en hébergement (orientations P64 à P66) ;
- Renforcer l'offre d'équipements (orientation P70)
- Améliorer la qualité du cadre de vie des habitants et usagers (orientations P82 à P85) ;
- Conforter le développement économique du territoire (orientations P108 et P111).

Le projet de requalification du centre-ville de Goussainville est compatible avec les orientations et objectifs du SCoT Roissy-Pays-de-France.

D. Compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Goussainville approuvé le 27 Juin 2018

Par sa réalisation, le projet de requalification du centre-ville répond à **plusieurs axes stratégiques du Plan d'Aménagement et de Développement Durable du PLU** (document définissant les orientations politiques et actions prévues de la commune en matière d'aménagement de son territoire) :

- Axe 2.1. - Satisfaire les besoins des habitants actuels et futurs ;
- Axe 2.2 - Renforcer les pôles de centralité en lien avec les secteurs du CDT ;
- Axe 2.3 - Améliorer la qualité du cadre de vie des habitants.

Au regard du plan de zonage, le centre-ville s'inscrit en zone UB du PLU et bénéficie de plusieurs sous-secteurs de projet au sein desquelles le règlement prévoit des dispositions particulières (destinations autorisées, prescriptions architecturales...etc.) prenant en compte les obligations spécifiques aux secteurs dérogatoires définis par le CDT (UBb, UBc, UBd).

Une servitude particulière (Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global - PAPAG) avait été instaurée sur le centre-ville afin de figer les constructions, pour une durée maximale de 5 ans, pour permettre le développement d'un projet global et cohérent (cette servitude a été supprimée en 2024).

La création d'un PAPAG sur le secteur avait également été complétée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le centre-ville (**OAP n°3 – Centre-ville**) et dont les 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).

Le projet de requalification du centre-ville de Goussainville est compatible avec les prescriptions du PLU de Goussainville en vigueur.

3. A l'issue de l'enquête publique

Le Commissaire-Enquêteur établira son rapport d'étude et émettra un avis en précisant si celui-ci est favorable ou défavorable à l'opération.

Cet avis sera transmis avec l'ensemble du dossier et des registres et avis à la ville de Goussainville dans un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête (article R123-19 du Code de l'Environnement).

Le rapport et les conclusions motivées du Commissaire-Enquêteur sont rendus publics.

Ils resteront à la disposition du public à la mairie de Goussainville (1 place de la Charmeuse - Goussainville).

Les conclusions du Commissaire-Enquêteur seront communiquées sur leur demande aux personnes physiques ou morales concernées.

La Ville de Goussainville devra se prononcer, dans le délai d'un an à compter de la clôture de l'enquête dans le cadre d'une délibération de déclaration de projet tel que précisé à l'article L. 126-1 du code de l'environnement.

La déclaration de projet prend en considération l'étude d'impact, l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement et le résultat de la consultation du public.

Elle indique, le cas échéant, la nature et les motifs des principales modifications qui, sans en altérer l'économie générale, sont apportées au projet au vu des résultats de l'enquête publique.

4. Au-delà de l'enquête publique

A. La définition précise de la zone de travaux

Le Maître d'Ouvrage engagera, en étroite concertation avec l'ensemble des partenaires concernés, les études détaillées nécessaires à la définition précise des travaux.

Le projet qui sera effectivement réalisé pourra différer de celui faisant l'objet du présent dossier, pour tenir compte notamment des observations recueillies au cours de l'enquête publique.

Si des modifications substantielles en résultaient, une nouvelle enquête pourrait s'avérer nécessaire.

B. La concertation préalable

Par délibération du 28 septembre 2022, la ville de Goussainville a mené une phase de concertation préalable dans le cadre de l'étude urbaine, paysagère et économique pré-opérationnelle, relative au projet de métamorphose de son centre-ville, en application des articles L. 103-2 à L. 103-6 et R. 103-1 à R. 103-3 du Code de l'Urbanisme.

Cette concertation préalable au projet urbain a été menée par la mairie de Goussainville et a fait l'objet d'un questionnaire en ligne, d'une balade urbaine, de trois ateliers de concertation et d'une réunion publique de présentation des conclusions de l'étude.

L'ensemble des remarques et propositions formulées par la population civile a été consigné dans le bilan de la concertation.

Les avis et remarques formulés au cours de la consultation ont ainsi permis de préciser les attendus retenus dans le cadre de l'étude urbaine de 2022 et plusieurs problématiques particulières du public ont également pu être identifiées à l'issue de la phase de concertation sur :

- La qualité et la diversité de l'offre commerciale du centre-ville ;
- La conception des équipements publics pour répondre aux besoins et usages des habitants ;
- L'offre de stationnement pour les résidents, les visiteurs et les forains ;
- L'usage du futur espace vert du centre – ville ;
- La conception apaisée des futurs espaces publics.

Le projet centre-ville étant mis en œuvre en plusieurs étapes et à travers plusieurs opérations distinctes sous maîtrise d'ouvrage de la ville de Goussainville et sous maîtrise d'ouvrage privée, chacune de ces opérations fera l'objet d'étude opérationnelle et d'une attention particulière par rapport aux problématiques soulevées.

Par délibération n°2024-136A du 18 décembre 2024, le Conseil Municipal de Goussainville a tiré le bilan de la concertation préalable au projet urbain du centre-ville, ce dernier ayant démontré que l'opportunité du projet était bien partagée par les habitants.

C. Les procédures d'urbanisme réglementaire

La requalification du centre-ville vise la démolition/reconstruction de plusieurs lots.

Ces différents lots seront concernés par le dépôt d'autorisation d'urbanisme (permis de construire ou permis d'aménager).

L'obtention des différents permis sera postérieure à la déclaration de projet relative au code de l'environnement et décrite dans le présent document.

Le programme d'espaces publics prévus (requalification/création de voirie, espaces publics et aménagements paysagers publics) pourra nécessiter l'obtention de déclaration préalable de diviser en vue des faire correspondre le parcellaire.

Ces éléments sont en cours de stabilisation.

D. Les procédures complémentaires éventuelles

Dans le cadre des études détaillées du projet à réaliser par le Maître d'Ouvrage, d'autres procédures peuvent être rendues nécessaires, par exemple :

- au titre de l'article 8 du décret n° 95-22 du 9 janvier 1998 d'application de la loi bruit n° 92-1444 du 31 décembre 1992 (bruits temporaires de chantier imposant une déclaration préalable auprès du Préfet qui peut imposer par arrêté des dispositions particulières après avis des maires des communes concernées).
- au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (procédures spécifiques d'autorisation ou de déclaration relevant de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 - L.511-1 et suivants du Code de l'Environnement - et de son décret n° 77-1133 modifié du 21 septembre 1977) ;
- si des réseaux importants (par exemple ligne de transport d'électricité supérieure à 63 kilovolts) devaient être déplacés, les travaux correspondants pourraient être soumis à une étude d'impact, s'ils relèvent de l'article R122-1 et suivants du Code de l'Environnement ou à une enquête publique s'ils relèvent de l'article L123-1 et suivants du Code de l'Environnement.

E. La procédure au titre de la « loi sur l'eau »

Sont soumis aux dispositions des articles L.214-2 à L.214-6, qui prévoient une procédure d'autorisation ou de déclaration, les ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques par toute personne physique ou morale, publique ou privée, et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restitués ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux, la destruction de frayères, de zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants.

Au stade actuel, les caractéristiques du projet ont permis de conclure au fait que le projet relevait de la procédure de déclaration.

F. La procédure au titre de l'archéologie préventive

Avant les travaux, il sera fait application du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

G. La procédure de classement/déclassement

Les voiries à domanialité publique en très grande majorité incluses dans le périmètre opérationnel du centre-ville ont vocation à être aménagées (travaux de requalification, seule une voie sera créée - voie secondaire au Nord de la rue Lucien Mèche connectée au boulevard Paul Vaillant Couturier).

Ainsi des procédures de déclassement et de classement seront ainsi rendues nécessaires.

5. Textes régissant l'enquête

A. Texte principal

Le texte principal est le Code de l'Environnement qui prévoit notamment dans ses articles L 123 -1 à L 123 -16 la réalisation d'enquête publique préalable à la réalisation d'aménagement, d'ouvrage ou de travaux susceptible d'affecter l'environnement.

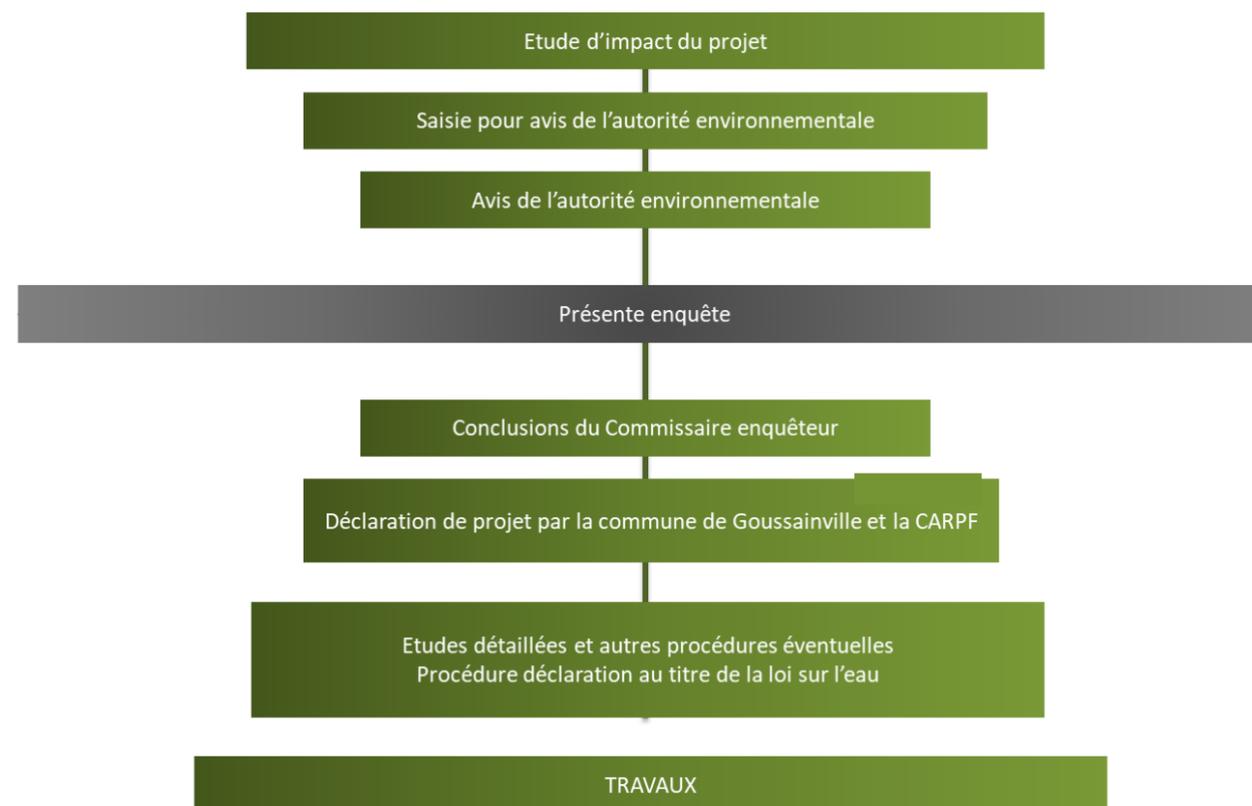
Ce document a codifié plusieurs textes importants relatifs à la protection de la nature, de l'environnement, de l'eau, de l'air, et relatifs au déroulement des études d'impacts, des enquêtes publiques et des procédures de déclaration de projet et d'utilité publique notamment les articles de la partie législative L.122-1 à L.122-3, L.123-1 à L.123-16, L.126-1 et suivants, L.211-1, L.214-1 à L.214-7, L.220-1 et L.220-2, L.571-1, L.571-9 et L.571-10 ainsi que les articles de la partie réglementaire R.122-1 et suivants (sur les études d'impact), R123-1 et suivants (sur les enquêtes publiques).

B. Autres textes : Lois – Décrets – Arrêtés

- Décret n°2023-13 du 11 janvier 2023 fixant le contenu de demande, à savoir les pièces propres à une demande d'autorisation environnementale portant sur des travaux miniers ;
- Du décret n°2022-970 du 1er juillet 2022 portant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes et aux installations de combustion moyennes
- Décret n° 2021-837 du 29 juin 2021 portant diverses réformes en matière d'évaluation environnementale et de participation du public dans le domaine de l'environnement ;
- Décret n° 2020-1169 du 24 septembre 2020 modifiant la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement et la nomenclature annexée à l'article R. 122-2 du code de l'environnement ;
- Décret n°2018-435 du 4 juin 2018 modifiant des catégories de projets, plans et programmes relevant de l'évaluation environnementale ;
- Du décret n°2016-1110 du 11 août 2016, relatifs à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;
- Loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages ;
- Décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;
- Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle 2 » ;
- Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, dite « Solidarité et Renouvellement Urbains » (SRU) ;
- Loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 dite loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie, dont l'article 19 (art. L.122-3 du Code de l'Environnement) ajoute l'obligation de traiter l'aspect « santé » dans les études d'impact et précise que l'étude d'impact doit comprendre une "analyse des coûts collectifs des pollutions et nuisances et des avantages induits pour la collectivité ainsi qu'une évaluation des consommations énergétiques résultant de l'exploitation du projet, notamment du fait des déplacements qu'elle entraîne ou permet d'éviter« ;
- Décret n° 95-22 du 9 janvier 1995, relatif à la limitation du bruit des aménagements et infrastructures de transports terrestres ;
- Décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, relatif au classement des infrastructures de transports ;
- Loi du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement (articles L220-1 et suivants du Code de l'Environnement).

6. Résumé de la procédure

L'insertion de l'enquête dans la procédure administrative et la chronologie générale relative à l'opération peuvent être résumées par le schéma ci-après :





DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À UNE OPÉRATION SUSCEPTIBLE D'AFFECTER L'ENVIRONNEMENT

B. Notice non technique du projet de requalification du centre-ville de Goussainville

1. Objet de l'opération

Le projet de requalification du centre-ville de Goussainville vise à améliorer la qualité urbaine du quartier à travers des interventions sur les espaces et équipements publics et la réalisation de programmes de construction immobiliers.

2. Enjeux du projet

Le projet s'inscrit au sein du centre-ville de Goussainville.

Ce dernier est situé en zones C et D du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport de Roissy Charles de Gaulle, qui fixe des restrictions en matière de constructions de logements, notamment en zone C.

Cette contrainte a été assouplie par le CDT Cœur Economique Roissy Terres de France, portant à 272 le nombre de logements autorisés en zone C du PEB au sein du centre-ville.

Le quartier concentre par ailleurs un certain nombre de défis :

- Il est caractérisé par une très forte imperméabilisation (seulement 16% de sa surface est considérée comme perméable) et ce constat est particulièrement criant au sein des espaces publics, très minéraux ;
- Son tissu bâti est également vieillissant et on relève des problèmes de logements indignes et de précarité énergétique au sein du quartier.
- L'offre commerciale du centre-ville est également en perte de vitesse (faible dynamique commerciale, manque de commerces de proximité qualitatifs, ...) ;
- La configuration actuelle du centre-ville ne favorise pas l'usage des modes doux (absence d'aménagements pour les cycles à l'exception d'un service de stationnement pour vélos au niveau de la Gare des Noues, trottoirs étroits et peu confortables....) ;

En terme d'atouts, il est directement desservi par le RER D (gare des Noues), et les futurs projets de désenclavement routier.

Il dispose également d'équipements publics structurants à l'échelle de la ville (conservatoire, théâtre, centre municipal de santé, marché couvert ...), même si certains d'entre eux devront faire l'objet de requalification.

Une réflexion d'ensemble est donc à mener pour protéger, améliorer et mettre en valeur cet ensemble urbain.

3. Objectifs d'aménagement du projet

Suite à l'étude urbaine de 2022, **des objectifs d'aménagement particuliers pour le renouvellement urbain du centre-ville de Goussainville sont poursuivis :**

- **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 adaptés 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 dés-imperméabilisant 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 piétonnant 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 et à travers **deux interventions ciblées** :

- une intervention ambitieuse sur les équipements, tant en termes de requalification des structures existantes que de renouvellement de l'offre et de requalification des espaces publics ;
- une intervention sur le parcours commercial du centre-ville

En lien avec ces interventions « ciblées », **de nouvelles opérations résidentielles accompagnent la métamorphose du Centre-Ville.**

De manière globale, 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.**

4. Présentation synthétique du projet

Le projet d'aménagement à l'échelle du centre-ville s'articule autour d'interventions sur les voiries, les espaces publics et les espaces paysagers publics. La somme de ces programmes permettra de modifier profondément le quartier et d'améliorer la qualité de vie en son sein.

A. Amélioration des déplacements et développement des mobilités douces à travers la requalification/création de voies publiques

Le projet prévoit en premier lieu des travaux sur les voiries du centre-ville (travaux de requalification : reconfiguration, structure ou usages) :

- reconfiguration du rond-point situé Place de la Charmeuse à travers des travaux d'élargissements des trottoirs ;
- réhabilitations superficielles sur 7 rues du centre-ville, dont le Boulevard Paul Vaillant Couturier, le Boulevard Roger Salengro, la rue Victor Basch et la rue des Pinsons ;
- reprise du pont traversant la voie ferrée ;
- piétonisation de la rue Lucien Mèche ;

L'aménagement de nouvelles liaisons cyclables et piétonnes accompagnent ces requalifications (et une généralisation des contre-sens cyclables permettra par ailleurs de favoriser l'usage d'un mode doux au sein du centre-ville).

Seule une voie sera créée : voie secondaire au Nord de la rue Lucien Mèche connectée au boulevard Paul Vaillant Couturier.

B. Aménagement d'un programme d'espaces publics généreux pour créer des lieux de convivialité

Le projet prévoit plusieurs interventions afin d'élargir les espaces publics au sein du centre-ville :

- création d'une place piétonne au niveau de l'Hôtel de ville ;
- création d'un parvis au droit de l'église ;
- implantation d'un parvis en front de gare.

C. Recherche d'une désimperméabilisation du centre-ville par le développement d'espaces paysagers de qualité

Deux espaces publics d'envergure sont créés :

- un parc d'environ 2 300 m² et la réhabilitation d'un jardin d'enfants / square dans le prolongement du parc.
- un jardin public d'environ 1 000 m² créée dans la séquence d'entrée du cœur de ville.

Au total près de 3 300 m² nouveaux seront dévolus à des espaces verts publics sur le centre-ville.

D. Restructuration de l'offre d'équipements publics

Le projet vise à restructurer l'offre en matière d'équipements publics à travers des opérations de création et de réhabilitation :

- création d'équipements publics structurants :
 - une Halle marché (après démolition de la halle existante) ;
 - un parking silo sur 3 niveaux (offrant 180 places de stationnement au total) à proximité de la gare des Noues pour favoriser le recours aux transports en commun (pour les habitants et usagers) ;
 - déplacement du conservatoire dans une nouvelle structure incluant un auditorium ;
- réhabilitation d'équipements publics existants mais ne répondant plus aux besoins de la population:
 - réhabilitation du théâtre incluant une extension avec aménagement de locaux pour des espaces danse et arts plastiques ;
 - réhabilitation d'une ancienne grange.

E. Renouveau du parc en logement sur le centre-ville

A l'échelle des programmes de construction, des démolitions totales ou partielles auront lieu afin de permettre la création des espaces verts, la restructuration de certains équipements publics municipaux, le développement de lots constructibles et le développement d'espaces de stationnement (en aérien ou dans le cadre du parking silo public).

Elles seront réalisées soit par la Ville de Goussainville (une partie des terrains étant maîtrisée par la commune), soit par les opérateurs dans le cadre de l'aménagement des lots.

Elles auront lieu de manière progressive en fonction de l'aménagement des différents secteurs.

En lien avec les démolitions, et hors lots réservés au développement d'équipements publics, **4 lots « constructibles » à court/moyen terme ont été définis** afin de développer des programmes immobiliers mixtes logements/commerces représentant environ 16 900 m² SDP et environ 227 nouveaux logements.

En plus de ces nouveaux lots constructibles, **des lots dits « d'accompagnement » (4 au total)** dont l'aménagement est envisagé à plus long terme, sont également fléchés sur le centre-ville.

Ces programmes offrent un potentiel constructible envisagé à environ 6 430 m² SDP et environ 73 logements supplémentaires.

Leur aménagement inclura démolition de l'existant et reconstruction d'immeubles.

Enfin, **deux opérations de construction sont actuellement lancées** sur le centre-ville:

- une opération logements/commerces rue de la République, d'environ 54 logements ;
- une opération logements/commerces rue des Pinsons d'environ 85 logements.

Au total, la surface de plancher créée dans le cadre du projet de requalification du centre-ville représente environ 35 650 m² et environ 439 logements (en intégrant le potentiel offert par les lots d'accompagnement et les opérations de construction en cours).

Programme de travaux sur les espaces publics et répartition des programmes de construction à l'échelle du centre-ville (dont lots d'accompagnement et programmes en construction)



5. Motifs d'intérêt général du projet

A. Amélioration de l'offre des logements sur la commune avec une recherche de mixité sociale répondant aux besoins locaux et du territoire

Le projet de requalification urbaine du centre-ville permet à la commune de Goussainville d'assurer son développement durable par la création d'un centre-ville mixte répondant aux besoins en logements de la commune et du territoire francilien.

Le nombre total de logements dans le périmètre du projet est estimé à terme à environ 440 et dont une proportion pourra être de type « sociale » (locatifs sociaux, locatifs libres, BRS, accession maîtrisée...).

Le projet a donc un effet très bénéfique, en premier lieu quantitatif, de facilitation de l'accès au logement, dans ce secteur attractif du cœur de la métropole francilienne, sur lequel s'exerce donc une forte pression immobilière.

Sa programmation mixte favorise également, dans un second lieu, les parcours résidentiels en permettant l'arrivée de populations nouvelles.

La part réservée au logement locatif social permettra de répondre aux besoins en matière de logements sociaux à l'échelle de la commune : en effet, la demande reste importante, 3 076 demandes sont aujourd'hui actives sur Goussainville (demande de logement Goussainville en 1^{er} choix au 31 décembre 2021).

On peut ainsi estimer que le quartier permettra de loger entre 490 à 950 personnes supplémentaires à sa finalisation (en intégrant les lots d'accompagnement).

Par ailleurs, le projet s'inscrit à proximité immédiate des transports en commun bénéficiant d'une gare du réseau francilien (gare des Noues, RER D).

En lien avec la contrainte du PEB de l'aéroport de Roissy-Charles de Gaulle, l'objectif communal reste donc de maintenir un rythme régulier de construction de logements ainsi que d'arriver à plus ou moins long terme, à une meilleure répartition du logement social sur l'ensemble du territoire.

Cette opération a un effet positif au vu de l'apport de population qui permettra de redynamiser le secteur, de maintenir et de développer la population goussainvilloise par l'accueil de familles avec pour effet un rajeunissement de la population.

B. Réaménagement du centre-ville en valorisant des espaces imperméabilisés

Ainsi et en prévoyant la démolition d'équipements publics ne répondant plus aux besoins ou de constructions dégradées, **la constitution de nouveaux îlots se fait exclusivement sur des espaces déjà imperméabilisés.**

Le projet permettra d'offrir une interface entre les immeubles de logements conservés, les commerces et les typologies de logements individuels environnantes tout en conservant une densité forte aux abords de la gare des Noues et de l'Hôtel de Ville.

Le maillage requalifié du centre-ville, en plus d'offre de nouvelles liaisons douces/piétonnes, permettra de créer des îlots adressés sur les voies de dessertes et sur des espaces publics généreux en lien avec le développement de nouveaux espaces paysagers de qualité.

A travers une hauteur limitée des nouvelles constructions, les nouvelles constructions chercheront à offrir une graduation par rapport aux constructions existantes afin de maintenir un développement harmonieux et cohérent sur le centre-ville : les règles et principes urbains du projet visent à maintenir certains des éléments de langage du quartier dans les nouvelles constructions.

Par ailleurs et parce que la ville durable est aussi une ville compacte, l'opération vise à réduire l'étalement urbain en rapprochant logements et commerces et en les rendant accessibles par des modes de transports doux (vélos, piétons, mais aussi proximité des réseaux en transports en commun).

L'opération de requalification du centre-ville vient ainsi densifier des espaces déjà urbanisés à proximité des transports en commun existant sur lesquels il peut s'appuyer tout en lui apportant de nouvelles fonctions et en améliorant sa desserte.

Elle s'inscrit de cette manière dans la réalisation d'une opération dense privilégiant la requalification urbaine plutôt que la consommation d'espaces naturels ou agricoles.

C. Développement des espaces verts du centre-ville à travers un aménagement paysager optimal

S'inscrivant dans un milieu fortement urbanisé où la pression anthropique est relativement importante, il s'agit de fait d'un milieu artificialisé et banalisé en termes de faune, de flore et d'habitats écologiques.

Ainsi et à l'échelle de l'opération, **il est prévu environ 3 300 m² d'espaces publics qualitatifs** (hors voiries et trottoirs) répartis entre un nouveau parc (incluant la réhabilitation d'un jardin d'enfants / square dans son prolongement) et un jardin public créée dans la séquence Sud d'entrée du cœur de ville (en réutilisant la parcelle existante densément arborée).

L'impact sur le long terme est donc positif puisqu'il permettra de compléter la trame verte existante à l'échelle de la commune et de constituer une offre en espaces verts qui n'était jusqu'alors pas mise en valeur (constitué d'un square public rue Louise Michel et de quelques alignements d'arbres).

Par ailleurs, **l'intégration de systèmes alternatifs de gestion des eaux par des systèmes de rétentions paysagers (tranchées drainantes, espaces pleine terre aussi bien à l'échelle des espaces publics que des lots privés)** permettront de favoriser le développement de la biodiversité et offrira une niche supplémentaire aux espèces animales notamment, bien que très peu présentent sur le site.

D. Développement de l'offre en équipement et amélioration des espaces publics sur le quartier

Le projet permet la création/réhabilitation d'équipements publics de superstructure répondant aux besoins de la population gossainvilloise (halle marché et conservatoire) mais aussi du reste de la commune (pour ce qui concerne la réhabilitation du théâtre par exemple).

En lien avec cette création d'équipements, l'intervention de la commune vise à encadrer l'implantation des nouvelles constructions et des constructions existantes avec une nouvelle trame d'espaces publics pour remailler le quartier.

Il s'agit à la fois d'ouvrir le centre-ville et d'offrir de nouveaux itinéraires favorables à la pratique des modes actifs.

Cette trame s'articule autour de la place de la Charmeuse reconfigurée mais également de la piétonisation de la rue Lucien Mèche.

La nouvelle trame d'espaces publics proposée permettra ainsi de hiérarchiser le statut des voiries (viaires, douces ou partagée) et des améliorations de la desserte sont assurées pour favoriser le développement de mode doux sur le centre-ville avec notamment un passage en zone 30 sur l'ensemble du secteur et une généralisation des contre-sens cyclables.

E. Construire dans une logique de développement durable et répondant aux enjeux climatiques

A travers la prise de mesures adaptées pour l'environnement (traitement des eaux pluviales et rejets, création d'espaces paysagers de qualité) le projet de requalification du centre-ville se développe comme un projet en accord avec les principes du développement durable par la recherche d'une harmonie entre cohésion sociale et respect de l'environnement.

Ainsi, mixité des activités (équilibre entre habitations et commerces) et mixité sociale (habitants aux profils variés) seront recherchées.

L'enjeu réside ici dans la réappropriation des espaces de ce quartier par la ville et ses habitants mais également à favoriser la « réutilisation » dans le projet.

Par ailleurs de multiples mesures sont développées par le projet que ce soit au sein des espaces publics/équipements publics ou des lots privés pour prendre en compte l'enjeu climatique :

- le maximum de surface doit être assurée en pleine terre pour garantir une symbiose efficace entre eau, sol et végétal (les espaces publics paysagers, et les cœurs d'îlot privés par leurs surfaces participent à la récréation d'îlots de fraîcheurs) ;
- la végétalisation des espaces publics œuvrent pour une gestion adaptée des eaux pluviales ;
- la palette végétale choisie à l'échelle des lots répertorie des espèces adaptées aux enjeux de réchauffement climatique et participe activement au confort bioclimatique ;

- l'albédo des surfaces minérales des espaces publics et des espaces privés doit être étudié pour limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain dans les secteurs les plus denses et fortement ensoleillés ;
- la recherche d'une forte compacité des nouveaux bâtiments (avec des stationnements exclusivement en sous-sol pour leurs habitants exception faite du développement du parking silo) permettant de dégager un maximum de surfaces d'espaces verts et pleine terre à l'échelle de chacun des lots ;
- la limitation de la circulation automobile à l'échelle du quartier en cherchant à favoriser les circulations douces compte tenu de la proximité avec un nœud de transport en commun optimal (RER D et liaisons de bus) ;



C

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À UNE OPÉRATION SUSCEPTIBLE D'AFFECTER L'ENVIRONNEMENT

C. Etude d'impact du projet de requalification du centre-ville de Goussainville et résumé non technique

(documents joints)



DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À UNE OPÉRATION SUSCEPTIBLE D'AFPECTER L'ENVIRONNEMENT

D. Avis de l'Autorité Environnementale

(document joint)