

# VERDI

PLAN LOCAL D'URBANISME

## PIECE 2 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



### APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 4 février 2026.

## **PIECE 2 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES** **1**

### **1 Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables** **3**

#### **2 Les objectifs chiffrés du PADD** **5**

- 2.1 Objectifs démographiques : Permettre un développement mesuré 7
- 2.2 Objectifs de logements : Permettre le développement d'une offre de logements nouvelle et qualitative 8
- 2.3 Objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers 8

#### **3 Les orientations du PADD** **10**

- 3.1 Axe 1/ Population et habitat : un développement urbain a encourager autour de formes de logements nouvelles et qualitatives 12
- 3.2 Axe 2 / Attractivité économique : des projets multi scalaires à développer et à consolider 17
- 3.3 Axe 3 / Environnement, paysage et transition ecologique : un cadre de vie à préserver 21
- 3.4 Axe 4 / Equipements et déplacements : Satisfaire les besoins des Goussainvillois d'aujourd'hui et de demain 27

# **1** LES OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il expose le projet d'urbanisme de la commune.

C'est un document simple et concis, donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet communal. Il donne des orientations générales d'organisation du territoire communal pour les 10-15 ans à venir.

Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (qui eux sont opposables), doivent être cohérents avec lui.

Ainsi, le PADD permet :

- ✓ Un débat au sein du Conseil Municipal ;
- ✓ Une visibilité pour la population sur les engagements de la Municipalité, clairement énoncés.

### **Le contexte législatif**

Ce sont principalement les articles L.151-5, L. 153-12 et L. 153-13 du Code de l'Urbanisme qui définissent le rôle et le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

« Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

*Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »*

## **2** LES OBJECTIFS CHIFFRES DU PADD

La commune de Goussainville, inscrite dans une démarche de valorisation de son territoire conjointe à la dynamique de développement communal, souhaite confirmer son engagement à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Au regard de la synthèse des enjeux issus du diagnostic, le projet porté cherche à répondre aux besoins des habitants et à leur offrir un meilleur cadre de vie, en tirant parti des multiples spécificités communales tout en tenant compte des risques et des contraintes qui lui sont propres.

Goussainville est constituée de plusieurs pôles d'attractivité, complémentaires, organisés autour d'équipements à proximité des deux gares présentes sur le territoire : la gare principale de Goussainville et la gare des Noues. Il s'agit de les conforter pour répondre aux besoins en commerces et services des habitants tout en réaffirmant la polarisation autour d'un cœur de ville dynamique et revitalisé.

La commune veillera également à faciliter la création d'activités, sans toutefois nuire à la quiétude des résidents. En outre, les emplois créés devront être pensés en lien avec les zones d'habitat pour permettre la bonne connexion des fonctionnalités entre les espaces.

Cette double dynamique de préservation/développement caractérise également la dimension urbaine du projet qui permettra une urbanisation douce tout en préservant les quartiers d'habitat pavillonnaire d'une densification anarchique subie par le territoire jusqu'alors. En outre, la diversification de l'offre de logements prendra en compte les contraintes et limites du territoire à l'instar du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) afin de ne pas exposer les populations à de nouvelles nuisances.

Par ailleurs, le présent projet visera à promouvoir la biodiversité et l'écologie urbaine qui constituent un levier d'amélioration de la qualité de vie des habitants. Pour cette raison, les paysages seront conservés et pris en compte dans les nouvelles opérations de constructions.

La construction du projet communal de Goussainville a été engagée à partir de 3 questionnements fondamentaux :

*Quel objectif démographique à l'horizon 2030 ?*

*Quels seront les besoins induits ?*

*Quelles sont les capacités foncières du territoire pour accueillir les habitants, et où se trouvent-elles ?*

## 2.1 OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES : PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT MESURE

La phase rétrospective a permis de rendre compte des tendances démographiques suivantes :

- **Un net ralentissement de la croissance démographique**, voire une diminution depuis les années 2000 malgré une construction de logements croissante sur la même période. Effectivement, sur la période 2013-2019, la commune de Goussainville a perdu 144 habitants en 6 ans, alors qu'elle a gagné 537 logements (source : INSEE). Les chiffres peuvent cependant être quelque peu éloignés de la réalité car, la commune fait l'objet d'une problématique d'habitat dissimulé qui est le résultat de divisions pavillonnaires non autorisées. Cela induit un apport de population non comptabilisé lors des recensements de l'INSEE.
- **Une taille moyenne des ménages qui diminue de manière continue depuis 1968**. En 2019, 3 personnes par ménage. A titre de comparaison, la moyenne départementale est, en 2019, de 2,57 personnes par ménage.

Ainsi, bien que la taille moyenne des ménages reste à Goussainville plus importante que sur le restant du département (en 2019, 3 personnes par ménage à Goussainville contre 2.57 personnes par ménage sur le Val-d'Oise), le phénomène de desserrement apparait de manière beaucoup plus visible sur Goussainville. Effectivement, sur la période 2008 et 2019, le Val d'Oise observe une baisse de 0.06 de la taille des ménages, la diminution est de 0.13 sur la commune de Goussainville (soit un rythme deux fois plus élevé).

Le projet communal vise une croissance démographique de l'ordre de 1%/an à l'horizon 2030, ce qui correspond à un apport de 3600 habitants supplémentaires environ. Cet objectif démographique a vocation à être territorialisé selon les zones du PEB, en fonction des réglementations permises, à savoir :

- L'avenant au Contrat de Développement Territorial, permettant la construction de logements en zone C du PEB a été élaboré sur la base d'une augmentation démographique avec un seuil maximal de 5% entre 2008 et 2030. Ce qui équivaut à un apport d'environ 580 habitants en zone C du PEB.
- Donc, environ 3020 habitants sur le reste de commune (en zone D du PEB ou hors PEB).

Cette tendance est compatible avec les objectifs supra-communaux.

L'hypothèse retenue pour la taille moyenne des ménages est de 2,69 personnes par ménage en 2030.

Compte-tenu de l'évolution des modes de vie (augmentation de la durée de vie, augmentation des séparations / divorces, baisse d'un nombre d'enfants par ménage, etc.), la commune de Goussainville subit particulièrement le phénomène dit de desserrement des ménages. Ainsi, à taille démographique constante, les besoins en logements augmentent quant à eux.

## 2.2 OBJECTIFS DE LOGEMENTS : PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS NOUVELLE ET QUALITATIVE

Les besoins en logements sont estimés pour répondre à plusieurs axes, à savoir :

- A la croissance démographique projetée (1% de croissance annuelle, soit environ 3600 habitants supplémentaires en 2030)
- Au phénomène de desserrement des ménages, avec une stabilisation de la taille des ménages (taille moyenne des ménages estimée à 2,69 personnes par foyer en 2030 contre 3 personnes par ménage en 2019)
- Aux besoins induits par la variation des logements secondaires et vacants
- Aux besoins issus du renouvellement urbain

Sont d'environ 1300 logements à l'horizon 2030, soit environ 160 logements à construire par an.

## 2.3 OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

La commune de Goussainville, inscrite dans une démarche de renforcement de l'attractivité et de valorisation et préservation du cadre de vie, souhaite confirmer son engagement à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

A ce titre, la réponse aux besoins en logements est essentiellement projetée dans l'espace urbain actuel sur une surface d'environ 550 ha. Elle s'inscrit dans :

- Le CDT du Cœur Economique Roissy Terres de France (CERTF), permettant la construction d'environ **450 logements** en zone C du PEB, répartis sur le secteur de la gare et le secteur du centre-ville,
- Le projet de construction d'environ **230 logements** en zone D du PEB dans le cadre du projet de métamorphose du centre-ville,
- Une densification autour des axes principaux et dans des secteurs définis de la commune qui permet la production d'environ **500 logements** supplémentaires,

Aussi, pour répondre aux objectifs de la commune, il est prévu d'ouvrir à l'urbanisation une surface de 3ha de zone agricole située au nord en entrée de ville, permettant l'accueil d'une centaine de logements.

Plusieurs raisons expliquent la volonté communale de procéder à l'ouverture de cette zone :

- **Développement du logement en zone D du Plan d'Exposition au Bruit** pour répondre à l'ambition démographique fixée par la commune ;
- **Mettre fin à une situation de friche**, source de nuisances pour les riverains. Aucun usage n'est recensé sur ce secteur depuis de nombreuses années. Bien que classée en zone agricole au sein du Plan Local de l'Urbanisme, le secteur en question a perdu sa vocation initiale. Aucune activité agricole n'y est exercée. Laissé en friche, ce secteur devient source de nuisances pour les riverains, car soumis à des risques squats importants ;
- **Permettre un développement cohérent et harmonieux** du site. Le secteur concerné par l'ouverture à l'urbanisation est actuellement compris entre la RD 47 à l'ouest et de zones pavillonnaires au Sud et à l'Est. Dans une approche de développement harmonieux et paysager du territoire, il est cohérent de permettre le développement d'une zone habitation selon les principes de l'habitat dit « intermédiaire ».

Il est à noter qu'une surface globale de 2ha a été consommée en dehors de l'enveloppe urbaine entre 2013 et 2023.

Le projet prévoit la restitution d'une surface équivalente aux zones naturelles, agricoles ou forestières, soit une consommation nette des espaces NAF nulle à l'horizon du PLU.

En ce sens, le projet prévoit ainsi la création d'environ 1300 logements à l'horizon du PLU pour atteindre l'objectif de 34 600 habitants à l'horizon 2030, au sein d'environ 554ha<sup>1</sup> correspondants à l'enveloppe urbaine et 3ha en extension urbaine.

De plus, le projet engage l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur d'environ 6ha correspondant à l'extension de la zone d'activité du Pont de la Brèche portée par la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France, ainsi que 2,5ha d'espaces agricoles supplémentaires.

---

<sup>1</sup> Espaces urbanisés au sens stricte / Mode d'Occupation des Sols 2012

# **3** **LES ORIENTATIONS DU PADD**

Le diagnostic territorial, l'analyse de l'Etat Initial de l'Environnement et, la mise en relief des enjeux ont permis de mettre en exergue plusieurs thématiques :

- Densification, urbanisation et diversification
- Attractivité démographique et économique
- Déplacements, mobilités et intermodalité
- Développement économique
- Environnement et paysage
- Patrimoine bâti et naturel
- Risques et nuisances

In fine, le projet communal s'appuie sur quatre grands axes déclinés ci-après :

**Axe 1/ Population et habitat : Un développement urbain à encourager autour de formes de logements qualitatives et diversifiées**

**Axe 2/ Attractivité économique : des projets multi scalaires à développer**

**Axe 3/ Environnement, paysage et transition écologique : un cadre de vie à préserver**

**Axe 4/ Equipements et déplacements : Satisfaire les besoins des Goussainvillois d'aujourd'hui et de demain**

## **3.1 AXE 1/ POPULATION ET HABITAT : UN DEVELOPPEMENT URBAIN A ENCOURAGER AUTOUR DE FORMES DE LOGEMENTS NOUVELLES ET QUALITATIVES**

Depuis les années 1960, la commune de Goussainville a connu une forte urbanisation due, notamment, à la dynamique de périurbanisation et à son positionnement dans l'aire d'attractivité du Grand Paris, à la présence de deux gares RER sur son territoire. Comme dans toutes les communes périurbaines, l'urbanisation s'est développée sur des espaces étant initialement des espaces naturels et agricoles.

Aujourd'hui, le contexte réglementaire relatif à la protection de l'environnement a évolué et la sobriété s'impose. Le développement urbain doit être pensé différemment. Il faut répondre aux objectifs de densification imposés par le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF) dans une trajectoire de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050.

### **3.1.1 UNE DENSIFICATION URBAINE QUI S'APPUIE SUR DES PROJETS STRUCTURANTS**

#### **3.1.1.1 Prendre en compte les objectifs de densification du SDRIF dans une trajectoire de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050**

Le SDRIF approuvé en 2013 impose l'augmentation de 15% de la densité des espaces d'habitat et de la densité humaine dans les espaces urbanisés à horizon 2030. La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 annonce le Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050. Le contexte urbain lié au PEB impose de densifier sur des secteurs définis. A l'échelle de la commune, il s'agira donc de :

- ❖ Repérer les espaces ayant la capacité d'accueillir cette densification
- ❖ Réduire l'imperméabilisation et limiter l'artificialisation des espaces publics et privés

### **3.1.1.2 Mettre en œuvre des projets en zone C du PEB dans le cadre du Contrat de Développement Territorial (CDT)**

Le CDT du Cœur Economique Roissy Terres de France (CERTF) a été signé en février 2014 puis révisé en mars 2015. Dans le cadre de Goussainville, ce dernier a permis l'identification de secteurs de projets qui permettront la construction de 454 logements en zone C du PEB répartis en quatre secteurs autour du projet urbaine du quartier gare et projet urbain du centre-ville.

#### **Le projet du quartier gare**

Cette opération constitue un projet d'aménagement structurant, au croisement des compétences communales et intercommunales, entre aménagement urbain et développement d'un pôle d'échange multimodal. Le PLU aura pour objectif de :

- ❖ Encadrer la création d'un nouveau quartier (logements, activités, etc.) structuré autour d'un pôle d'échange multimodal encourageant l'utilisation de moyens de transports autres que la voiture,
- ❖ Favoriser le cadre de vie des usagers du quartier grâce à la création d'espaces publics agréables et végétalisés (parc intergénérationnel, cheminements doux, ...)
- ❖ Créer un quartier aux fonctions mixtes (logements, loisirs, activités, commerces,) qui favorisent la rencontre ;
- ❖ Faire converger les différentes liaisons vers la gare afin de renforcer les connexions avec le reste de la ville
- ❖ Intégrer les principes de développement durable dans la construction de ce nouveau quartier (gestion alternative des eaux pluviales, concertation tout au long du projet, réemploi des matériaux...)

#### **Le projet de « métamorphose » du centre-ville**

Le projet vise à redynamiser le rayonnement de polarité du centre-ville. A travers le PLU, il s'agira donc de :

- ❖ Mettre en œuvre la requalification du pôle administratif et culturel
- ❖ Favoriser le développement d'une offre commerciale de proximité adaptée aux besoins d'un centre urbain
- ❖ Encadrer la création d'une nouvelle offre de logements diversifiée offrant une cohérence architecturale au quartier et adaptée au parcours résidentiel des Goussainvillois, ainsi qu'à l'accueil de nouveaux habitants
- ❖ Requalifier les espaces publics et privilégier la création d'espaces verts et de respiration, vecteurs d'un cadre de vie agréable et du maintien de la biodiversité ;
- ❖ Permettre la mixité fonctionnelle et la densification du quartier

### 3.1.1.3 Transformer les axes principaux en boulevards urbains

Pour rompre avec une longue densification anarchique au sein du parcellaire de Goussainville, la densification autour des axes structurant doit être privilégiée afin d'anticiper, entre autres, l'arrivée du Bus à Haut Niveau de Service (BHNS). A ce titre, deux axes ont été identifiés, à savoir :

- ❖ L'avenue Albert Sarraut, et, dans sa continuité, l'avenue de la gare sur lesquelles s'implantera le BHNS, reliant le Nord de Goussainville, à la gare RER, puis au Parc des Expositions ;
- ❖ L'avenue Paul Vaillant Couturier, qui constitue l'axe Est-Ouest de la commune, et représentée en cela un axe majeur. Ce caractère central est renforcé par la création des entrées et sorties de Ville avec à l'Ouest, le rond-point des Demoiselles, et à l'Est, le futur déboucher sur la francilienne.

Il s'agit notamment d'identifier les « dents creuses » qui constituent des parcelles mutables de manière à densifier pour favoriser une intensité urbaine. Il est nécessaire de les revitaliser et de proposer une urbanisation plus cohérente alliant forme urbaine des constructions (en harmonie avec l'existant), mixité des programmes, qualité des espaces publics. La volonté est de permettre de créer de l'intensité sur les axes majeurs qui constituent des futures polarités

De fait, cette densification se fera en harmonie avec la morphologie et l'architecture des axes dans lesquels elle s'inscrit.

## 3.1.2 URBANISATION : LA MUTATION ET LA VALORISATION DE L'EXISTANT

Le parcellaire de Goussainville présente peu de potentiel de construction. En effet, la densité résidentielle élevée et resserrée y est de 32 logements par hectare<sup>2</sup>. La préservation du tissu pavillonnaire existant est primordiale afin de reporter le développement urbain vers d'autres pistes au sein des espaces urbanisés. Il s'agira donc de :

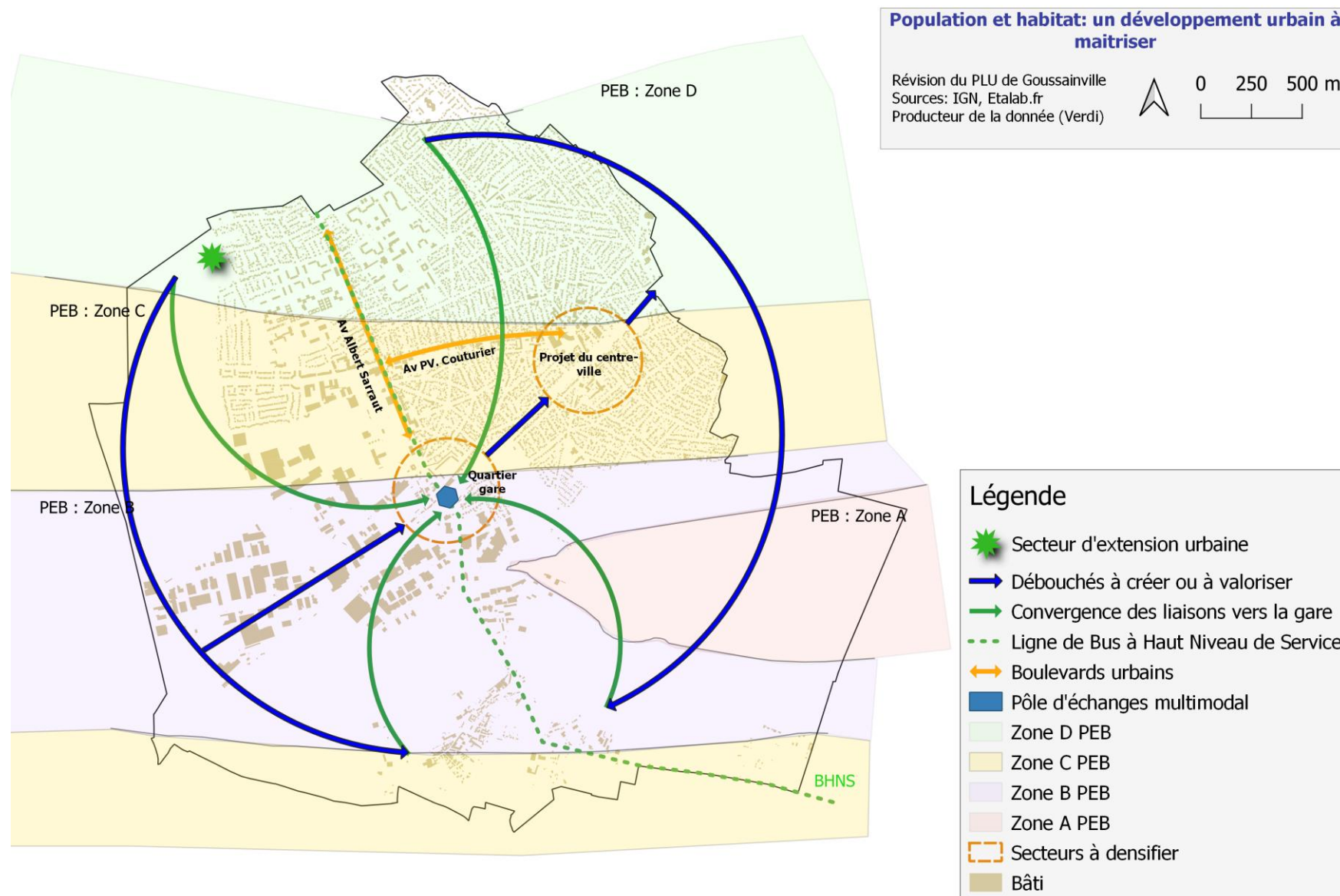
- ❖ Prévenir le phénomène de vacance et accompagner la rénovation du bâti existant
- ❖ Accompagner l'amélioration thermique et énergétique des logements du parc privé,
- ❖ Rééquilibrer le parc de logement entre privé et social<sup>3</sup>.

---

<sup>2</sup> Soit 11 150 logements (données INSEE RP2019) divisés par 347,4 Ha d'habitats individuels et collectifs (données 2021 de l'occupation du sol relevées par l'institut Paris région)

<sup>3</sup> Le taux de logements sociaux, d'environ 30%, est nettement supérieur à celui fixé par la loi SRU mais également aux taux observés aux échelles départementale et intercommunale. Cela peut avoir comme conséquence un déséquilibre entre l'offre et la demande du parc d'habitat privé.

- ❖ Diversifier l'offre de logement en général
- ❖ Identifier des secteurs de mutation qui pourraient accueillir du logement (requalification des friches intra-urbaines, des dents creuses...)



## 3.2 AXE 2 / ATTRACTIVITE ECONOMIQUE : DES PROJETS MULTI SCALAIRES A DEVELOPPER ET A CONSOLIDER

Malgré une diminution démographique, le nombre d'emplois sur la commune de Goussainville est relativement stable voire en légère hausse depuis 2013<sup>4</sup>.

Parmi les caractéristiques relatives à l'emploi, on retrouve **une surreprésentation (environ 56% des emplois) des secteurs du commerce, des transports et des services** reflétant la dynamique nationale de tertiarisation des activités depuis la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle. Cette dynamique est particulièrement marquée sur le territoire de l'agglomération Roissy Pays de France, compte-tenu de l'implantation de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle, qui a ancré la spécialisation le territoire sur ces secteurs.

Néanmoins cette relative stabilité est à mettre en exergue avec une offre dominée par le tertiaire ainsi qu'un taux de chômage (11,2%)<sup>5</sup> supérieur aux taux intercommunal et national ayant pour cause principale l'inadéquation entre l'offre d'emploi et le niveau de qualification des populations locales.

### 3.2.1 DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE: CREER ET DIVERSIFIER L'OFFRE POUR RENFORCER L'ATTRACTIVITE

#### 3.2.1.1 Diversifier les zones d'activités afin de diversifier les emplois

Goussainville compte 4 zones d'activités économiques réparties autour du tissu urbain :

- ❖ La ZA du Dessous de l'Orme ;
- ❖ La ZA du Pont de la Brèche ;
- ❖ Le Parc d'Activités des Olympiades et du Pied de Fer ;
- ❖ Le Parc d'Activités Charles De Gaulle.

Vecteurs d'emplois, il conviendra donc de :

- ❖ Diversifier les destinations pour permettre d'accueillir des catégories d'emplois plus diversifiés

---

<sup>4</sup> De 8026 en 2013 à 8285 emplois dans la zone (communale) en 2019. Source : Tableau EMP T5, Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail, géographie au 01/01/2022.

<sup>5</sup> En 2019, il s'élevait à 11% à l'échelle de l'agglomération et à 8,4% à l'échelle nationale. Sources : Insee, enquêtes Emploi.

- ❖ Mettre en œuvre une requalification des zones d'activités de manière à permettre une mutation qualitative des entreprises installées ;
- ❖ Répondre aux actifs de la commune afin de réduire les migrations pendulaires.

A ce titre, rappelons que les catégories socio-professionnelles les plus représentées sur le territoire sont les ouvriers, les employés et les professions intermédiaires mais que les emplois disponibles dans ces secteurs, sur la commune, ne permettent pas d'assurer pleinement l'emploi local. De fait, la diversification de l'offre apparaît nécessaire et répond également à d'autres problématiques du territoire à l'instar de l'enclavement de ses axes de circulation.

### **3.2.1.2 Requalifier les zones existantes pour offrir un cadre favorable aux entreprises et redynamiser les zones d'activité**

La qualité paysagère et architecturale des zones d'activités est un facteur d'attractivité. Il conviendra donc de :

- ❖ Travailler sur leur insertion environnementale et paysagère ;
- ❖ Encourager des constructions écoresponsables et de qualité architecturale ;
- ❖ Soigner les espaces de transition ;
- ❖ Accompagner et encourager les activités existantes et futures dans la mise en place de techniques de récupération et réutilisation des eaux pluviales.

Pour les projets d'implantation de nouvelles activités et/ou entreprises faisant l'objet de nouvelles constructions :

- ❖ Encourager à l'utilisation de biomatériaux ;
- ❖ Promouvoir et accompagner le développement des énergies renouvelables ;
- ❖ Favoriser les filières énergétiques locales ;
- ❖ Accompagner les porteurs de projets dans la construction de bâtiment vertueux ;
- ❖ Privilégier la mise en œuvre de projet de valorisation des énergies renouvelables.

Mais également d'optimiser le foncier en :

- ❖ Faisant évoluer les règles d'urbanisme de manière à correspondre aux besoins des entreprises et aux ambitions environnementales ;
- ❖ Permettant l'extension de la zone d'activités du Pont de la Brèche sur l'ancienne décharge afin de répondre aux besoins de renforcement du tissu industriel ;
- ❖ Réorganisant le foncier disponible et le fonctionnement de la trame viaire en densifiant les parcelles d'activité.

### **3.2.1.3 Préserver et accompagner les évolutions de l'activité agricole**

Maintenir l'activité agricole sur le territoire communal en lien avec la Charte Agricole du Grand Roissy :

- ❖ Pérenniser les espaces agricoles du Grand Roissy ;
- ❖ Favoriser le développement de nouvelles filières ;
- ❖ Favoriser une meilleure fonctionnalité des espaces par leur réaménagement.

Accompagner le développement de la filière à travers des projets structurants :

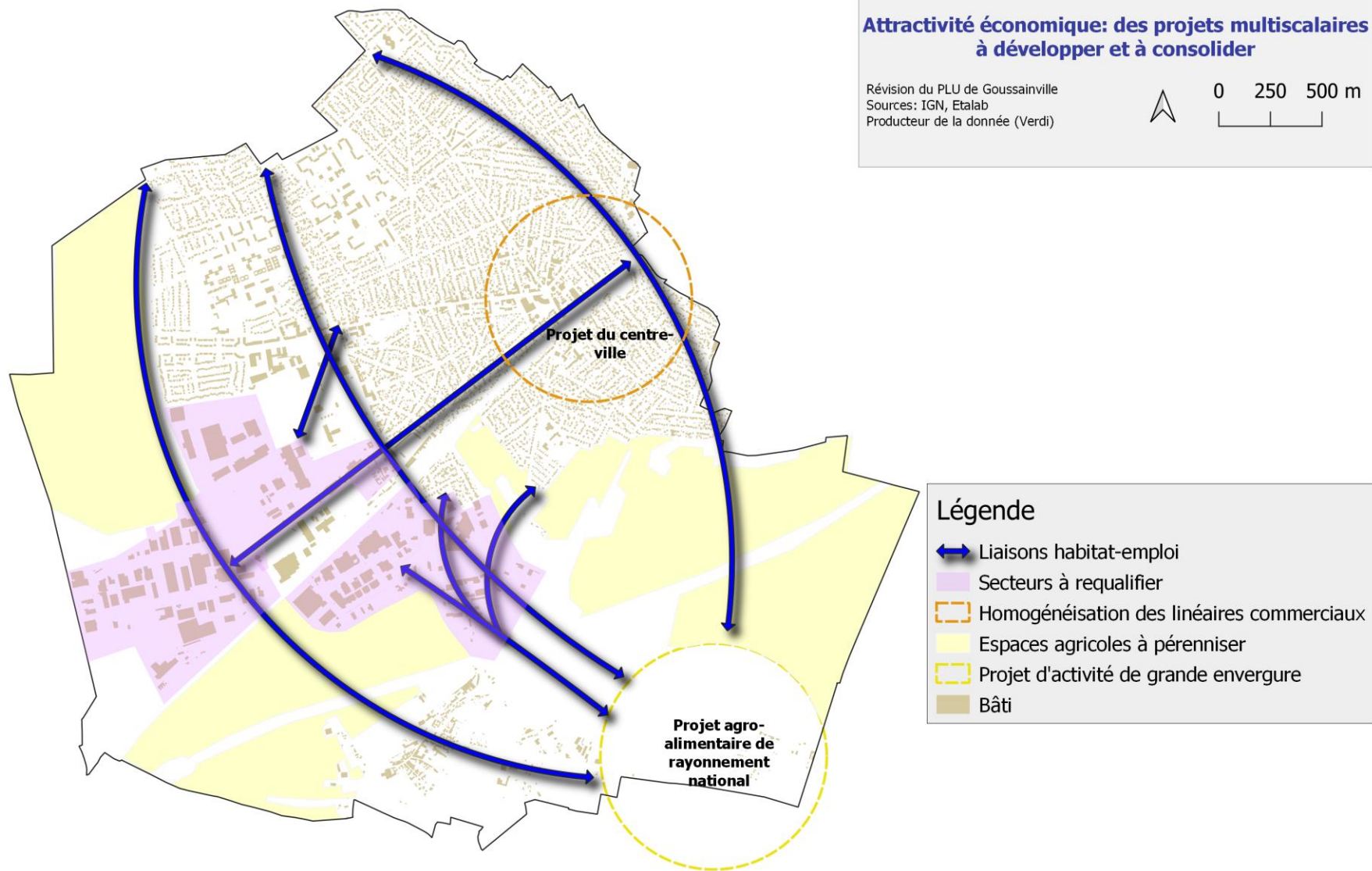
- ❖ Renforcer l'attractivité du territoire et la diversification de l'offre d'emploi à travers un projet agro-alimentaire de rayonnement national (projet AGORALIM) ;
- ❖ Structurer les filières agricoles et agro-alimentaires ;
- ❖ Capitaliser sur le fort potentiel agricole du territoire afin de faire de la transition écologique et alimentaire un levier pour redynamiser l'Est du Val d'Oise ainsi que renforcer son attractivité

#### **3.2.1.4 Redynamiser le commerce et redessiner les linéaires commerciaux autour de deux polarités complémentaires : le quartier gare et le centre-ville**

L'offre commerciale est peu diversifiée, déconnectée des besoins de proximité et vieillissante en somme.

La métamorphose du centre-ville et le renouveau du quartier gare passeront également par :

- ❖ Encourager la diversification commerciale au sein des pôles de centralité et le long des axes structurants identifiés
- ❖ Harmoniser les linéaires commerciaux au sein des pôles de centralité (qualité architecturale, construction écoresponsables...)
- ❖ Développer, au sein des projets urbains (centre-ville – quartier gare), une stratégie commerciale visant à concentrer autour de « locomotives » une offre de commerces de proximité diversifié et de qualité.



## 3.3 AXE 3 / ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET TRANSITION ECOLOGIQUE : UN CADRE DE VIE A PRESERVER

Le territoire de Goussainville s'inscrit au cœur d'un vaste plateau agricole, ponctué par des espaces boisés, des espaces en eau et des espaces verts au sein de son tissu urbain pavillonnaire dense. On note aussi la présence d'éléments remarquables. Ces éléments distinctifs du paysage constituent l'identité de la commune et de ses quartiers qu'il convient de préserver et de valoriser.

De fait, Goussainville est marquée par la présence de nombreux enjeux environnementaux : une trame bleue présente mais insuffisamment valorisée, un patrimoine naturel, paysager et agricole riche... qui constituent un atout considérable pour la biodiversité mais également pour le cadre de vie des Goussainvillois.

### 3.3.1 REAFFIRMER LE PATRIMOINE GOUSSAINVILLOIS, VECTEUR D'AMELIORATION DU CADRE DE VIE

#### 3.3.1.1 Mettre fin à une densification anarchique par la valorisation identitaire des quartiers

Le parc de logement de la commune est relativement ancien et reste dominé par la maison individuelle et les logements de grande taille qui semblent peu convenir à l'arrivée d'une population jeune. Cet ensemble forme une trame pavillonnaire dense caractéristique du centre-ville, de l'est et du nord de la commune de Goussainville qu'il faut préserver, entre autres, pour sa dimension identitaire.

Il s'agira de préserver et valoriser les quartiers pavillonnaires, vecteur de l'identité communale. Pour ce faire, il faudra :

- ❖ Conserver des espaces de respiration (jardins, parcs, squares, espaces verts...)
- ❖ Favoriser la lutte contre les ilots de chaleur urbains
- ❖ Repenser l'offre de stationnement dans un souci d'insertion paysagère et de réduction des nuisances
- ❖ Soigner les transitions entre les espaces publics et privés
- ❖ Soigner les transitions entre l'habitat pavillonnaire et l'habitat collectif

De fait, si l'objectif est aujourd'hui de construire « la ville sur la ville », cela doit se faire dans un cadre établi, harmonieux et préservé afin de conserver l'identité de Goussainville tout en permettant sa redynamisation en guidant la densification en dehors des quartiers pavillonnaires.

### **3.3.1.2 Mettre en œuvre le projet « renaissance du Vieux Pays »**

Centre historique de la commune de Goussainville, le Vieux Pays est un village francilien traditionnel dont l'histoire a basculé dans les années 70 avec l'ouverture de l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle et le déplacement du centre-ville plus au nord autour de la Charmeuse ainsi que sa classification en zone B du PEB.

Le projet de renaissance permettra de :

- ❖ Créer une dynamique autour de la revalorisation du patrimoine tout en accueillant de nouvelles activités artisanales et culturelles
- ❖ Améliorer le cadre de vie des habitants afin de maintenir la dynamique de quartier
- ❖ Mettre en valeur le patrimoine du Vieux Pays (architecture traditionnelle de maison de ville)
- ❖ Encourager le développement d'activités de formation en lien avec le patrimoine et/ou la restauration alimentaire ;
- ❖ Valoriser la vallée du Croult grâce au projet de réaménagement porté par le Syndicat Intercommunal d'Aménagement Hydraulique

### **3.3.1.3 Renforcer la trame verte et bleue**

La trame verte et bleue joue un rôle primordial à Goussainville, elle contribue à favoriser la qualité de vie des habitants et à tempérer la chaleur en ville. Elle constitue un support paysager et abrite une riche biodiversité à travers de nombreux espaces verts, quelques boisements et milieux humides. Il s'agira donc de la protéger et de la renforcer à travers les objectifs suivants :

- ❖ Connecter les espaces verts entre eux en protégeant et en développant les continuités écologiques ;
- ❖ Restaurer, renaturer et valoriser la trame bleue caractérisée par le Croult insuffisamment mis en valeur aujourd'hui (réouverture du Croult, réaménagement de bassin du pré de la motte et d'Orville) ;
- ❖ Préserver les espaces naturels, agricoles et les végétaux nécessaires à une meilleure gestion de l'eau ;
- ❖ Maintenir les espaces verts existants et aménager des espaces verts qui contribuent au développement de la biodiversité ;
- ❖ Limiter l'artificialisation des espaces verts intra-urbains
- ❖ Identifier des secteurs pouvant faire l'objet d'une renaturation à l'instar du bois du Seigneur ;
- ❖ Identifier des secteurs pouvant faire l'objet d'une désimperméabilisation ;
- ❖ Favoriser l'accès à ces espaces et y aménager des cheminements doux ;
- ❖ Maintenir et développer des espaces de biodiversité, de détente – loisirs, ainsi que des espaces pédagogiques (jardins familiaux, etc.)

Outre un environnement agréable pour les habitants, la valorisation de la trame verte et bleue présente plusieurs enjeux forts quant à l'identité du territoire dont la richesse du patrimoine naturel et paysager ne doit pas s'arrêter aux portes de la ville. De plus, ces enjeux sont

aujourd'hui exacerbés par le contexte du changement climatique mettant, plus que jamais, en avant, la nécessité de la nature en ville.

Enfin, sans une réelle mise en valeur et la création d'aménagement qui permettent des usages idoines, les espaces verts et naturels sont le théâtre de nuisances (mécanique sauvage, décharges, etc.) qui entravent le cadre de vie des habitants et la préservation de l'environnement.

#### **3.3.1.4 Protéger les trames spécifiques, complémentaires aux trames vertes et bleues qui participent aussi au développement de la biodiversité**

- ❖ Protéger, voire développer les espaces de la trame noire empruntés par les espèces de faune nocturne ;
- ❖ Préserver ou restaurer la qualité des sols, afin d'optimiser la qualité et la richesse de la trame brune.

### **3.3.2 TROUVER L'EQUILIBRE : LE CADRE DE VIE, ENTRE DEVELOPPEMENT ET ENVIRONNEMENT**

#### **3.3.2.1 Préserver les zones naturelles et agricoles**

Vu le contexte hydrographique et topographique de la commune, toute imperméabilisation a des conséquences en termes de gestion des eaux pluviales. La végétation joue un rôle important aussi bien en matière de paysage que de confort urbain et de préservation de la trame verte et bleue. C'est donc en limitant la consommation d'espace et en artificialisant le moins possible, que la réponse aux besoins devra être trouvée. Il conviendra donc de :

- ❖ Préserver l'espace agricole qui constitue une part importante du territoire de la commune ;
- ❖ Protéger les zones naturelles de l'urbanisation ;
- ❖ Protéger les zones naturelles des pratiques déviantes à l'instar des dépôts sauvages ;
- ❖ Soigner les transitions entre espaces naturels, agricoles et urbains

#### **3.3.2.2 Protéger et mettre en valeur les zones humides**

Le passage du Croult sur le territoire communal génère la présence de zones humides avérées et probables. Ces milieux constituent des réservoirs de biodiversité importants qui participent à la diversité écologique. Il s'agira donc de :

- ❖ Valoriser les zones humides pouvant faire l'objet de lieux de balades composantes du cadre de vie des Goussainvillois ;
- ❖ Adapter les aménagements afin de réduire l'impact du développement de la commune sur les zones humides ;
- ❖ Préserver ces milieux de la destruction.

### **3.3.2.3 Préserver et sécuriser la ressource en eau**

La commune est alimentée en eau potable par 5 forages situés sur son territoire et sur la commune voisine de Fontenay-en-Parisis.

- ❖ Préserver les milieux aquatiques pour préserver la qualité de la ressource
- ❖ Préserver les secteurs sensibles localisés dans les périmètres de protection autour des différents captages

### **3.3.2.4 Veiller à une approche environnementale des constructions**

La commune de Goussainville doit répondre aux enjeux de lutte contre le réchauffement climatique. Pour y parvenir, il sera nécessaire de :

- ❖ Encourager le recours aux énergies renouvelables et à l'utilisation des biomatériaux ;
- ❖ Accompagner les porteurs de projets dans la construction de bâtiment vertueux ;
- ❖ Accompagner les alternatives aux véhicules thermiques ;
- ❖ Encourager au développement de l'approche bioclimatique des aménagements et constructions ;
- ❖ Lutter contre l'imperméabilisation des sols en imposant des espaces enherbés et de respiration lors de la conception des futures constructions ;
- ❖ Favoriser la végétalisation des espaces privés voire des constructions pour agir en faveur des îlots de fraîcheur urbains ;
- ❖ Encourager la rénovation du bâti ancien ;
- ❖ Maintenir des transitions qualitatives entre les espaces privés et publics ;
- ❖ Promouvoir et favoriser une gestion des eaux pluviales à la parcelle ;
- ❖ Accompagner et encourager les constructions existantes et futures dans la mise en place de techniques de récupération et réutilisation des eaux pluviales.

### **3.3.2.5 Prévenir les risques et les nuisances**

La commune de Goussainville est soumise à des risques naturels et technologiques qu'il convient de prendre en compte (Phénomène de retrait et gonflement des argiles, inondation par remontée de nappe). Ces éléments doivent être pris en compte dans les choix en matière de développement urbain, à travers les objectifs suivants :

- ❖ Prendre en compte les risques hydrauliques liés à la présence de l'eau ;
- ❖ Prendre en compte l'impact des nuisances sonores liées à l'activité aéronautique, à la voie ferrée et aux axes routiers ;
- ❖ Ralentir l'implantation d'activités énergivores ;
- ❖ Favoriser l'implantation d'activités économiques et agricoles durables
- ❖ Limiter les émanations de CO2 et particules fines

### **3.3.3 DES INTERFACES SINGULIERES A VALORISER**

#### **3.3.3.1 Améliorer le traitement paysager des entrées de ville**

L'identité territoriale est aussi celle de son paysage, se caractérisant, entre autres, par les entrées de ville. A ce titre, il apparaît important de préserver et de mettre en valeur ces dernières dont certaines sont intégrées aux zones d'activités économiques de la commune. Ainsi, les projets de réaménagement et de requalification de ces dites zones devront faire l'objet d'un traitement paysagers particulier.

Ainsi, plusieurs entrées de ville ont été repérées afin d'être requalifiées :

- L'entrée de ville nord, rue Ambroise Croizat
- L'entrée de ville à l'angle de la rue Ambroise Croizat et l'avenue de Montmorency
- L'entrée de ville au niveau du Vieux Pays, avenue de la gare.
- L'entrée de ville à l'interface entre la ZAE du Pont de la Brèche, la ZAE du Dessous de l'Omre et le Parc d'Activités du Pied de Fer ;
- L'entrée de Ville, au niveau du Boulevard du Général de Gaulle

Il y a également un projet d'entrée de ville dans le secteur du collège Pierre Curie.

#### **3.3.3.2 Soigner les transitions entre les différents espaces (Travail sur les franges urbaines)**

Dans la continuité du travail mené sur les entrées de ville, il semble qu'un même traitement doit être observé à l'interface entre deux espaces. De fait il faudra :

- ❖ Soigner les transitions entre espaces naturels, agricoles et urbains ;
- ❖ Limiter l'impact visuel des franges nettes ;
- ❖ Favoriser un urbanisme de transition (ouverture visuelle aux limites séparatives...);
- ❖ Préserver des vues autant que possible sur le grand paysage.

A titre d'exemple, les franges urbaines repérées doivent permettre une meilleure transition entre les espaces agricoles et le tissu urbain afin que ces deux milieux « communiquent » et que les habitants s'emparent du potentiel agro-alimentaire de leur territoire. Ces franges ne doivent pas former un obstacle visuel vers les surfaces non bâties, mais, au contraire, permettre le dialogue entre la ville et son environnement.

### Environnement, paysage et transition écologique: un cadre de vie à préserver

Révision du PLU de Goussainville  
Sources: IGN, cadastre.gouv  
Producteur de la donnée (Verdi)



0 250 500 m



### Légende

- Franges urbaines
- Entrées de ville à requalifier
- Entrée de ville à créer
- Zonage du plan d'exposition au bruit
- Liaisons vertes à créer
- Secteur à revaloriser
- Secteur à renaturer
- Espaces agricoles à préserver
- Espaces agricoles
- Espaces verts intra-urbain
- Bâti
- Cônes de vue

## **3.4 AXE 4 / EQUIPEMENTS ET DEPLACEMENTS : SATISFAIRE LES BESOINS DES GOUSSAINVILLOIS D'AUJOURD'HUI ET DE DEMAIN**

### **3.4.1 AMELIORER L'OFFRE ET L'ACCES AUX EQUIPEMENTS ET SERVICES**

#### **3.4.1.1 Maintenir et développer l'offre d'équipements disponible**

Les équipements communaux doivent viser à satisfaire les besoins des Goussainvillois, cela passe par plusieurs objectifs tels que :

- ❖ L'accompagnement de l'évolution démographique par l'extension de l'offre des équipements scolaires ainsi que ceux qui y sont associés (terrain de sport, gymnase...)
- ❖ Veiller à la rénovation et à la modernisation de l'offre existante
- ❖ Favoriser la végétalisation des équipements et des espaces libres environnants
- ❖ Développer l'offre d'équipements socio-culturels, sportifs et plus particulièrement de santé conformément aux projets suivants :
  - Projet de cabinet médical et de radiologie au quartier de la gare
  - Projet de cabinet médical privé, laboratoire d'analyse et relocalisation du centre médico-social dans le cadre du projet de requalification du centre-ville
  - Projet de cabinet médical pluridisciplinaire au quartier des Grandes Bornes
  - Projets de deux cabinets médicaux rue des Alpes et rue Branly
- ❖ Encourager les nouveaux projets d'équipements
- ❖ Permettre l'implantation d'activités respectueuses de l'environnement sur l'ensemble du territoire.

#### **3.4.1.2 L'adéquation entre équipements, services et accessibilité**

Outre le développement et le maintien de l'offre d'équipements, il faut assurer leur bonne connexion avec les lieux d'habitation. Il s'agira donc :

- ❖ D'encourager la proximité habitat/emplois/équipements en valorisant l'accessibilité
- ❖ D'utiliser la proximité des stations de mobilités pour faciliter le développement de commerces et de services de proximité
- ❖ De connecter, plus largement, les zones d'emplois et d'habitat.

## 3.4.2 MOBILITES : L'INTERMODALITE EN REPONSE A L'ENCLAVEMENT

La commune de Goussainville est relativement bien connectée par les réseaux routier et ferroviaire, néanmoins l'utilisation de la voiture reste prédominante (55% des habitants). Cette importante utilisation de la voiture s'explique par les déplacements domicile-travail. En contrepartie, l'enclavement routier est une problématique majeure au sein du territoire.

Par ailleurs, la commune est desservie par le RER D via deux gares la reliant à Paris et par des bus la reliant notamment à Roissy mais cette offre semble aujourd'hui insuffisante

### 3.4.2.1 Renforcer l'accessibilité du territoire

La commune bénéficie d'une large offre de transports en commun avec la présence de 14 lignes de bus, une ligne de bus « filéo » permettant de desservir l'aéroport Charles de Gaulle et la gare RER D permettant de rejoindre Paris.

Essentielles à l'accessibilité du territoire, ces infrastructures peuvent être insuffisantes à certains endroits de la ville. Il s'agira donc de :

- ❖ Renforcer l'accès à l'offre de transports en commun
- ❖ Favoriser la pratique du covoiturage
- ❖ Renforcer l'accessibilité des différents pôles (de vie, de déplacements, de travail, etc.) du territoire par les mobilités alternatives à la voiture
- ❖ Consolider et poursuivre le désenclavement routier amorcé

### 3.4.2.2 Développer un réseau de liaisons douces par la mise en place des plans vélo et piéton

La voiture est le mode de déplacement le plus utilisé malgré l'offre de déplacements alternatifs proposée (réseau ferroviaire, réseau de bus). L'offre semble insuffisante et inégale pour accentuer les connexions entre les quartiers et pour limiter l'utilisation de la voiture, il s'agira donc de:

- ❖ Compléter et mettre en valeur autant que nécessaire le maillage des voies de déplacements actifs
- ❖ Favoriser les continuités vertes en utilisant les espaces verts pour rendre plus agréables les parcours dans la ville
- ❖ Végétaliser les cheminements existants
- ❖ Mettre en place les plans vélo et piéton
- ❖ Créer des cheminements doux entre les différents pôles de centralité
- ❖ Sécuriser les cheminements dédiés aux piétons et cycles

### 3.4.2.3 Développer l'accès aux technologies de l'information et de la communication

Le déploiement du réseau à haut débit est important dans le cadre de l'accès à l'information, la culture et la participation à la vie locale. Il s'agira donc, pour les projets de requalification,

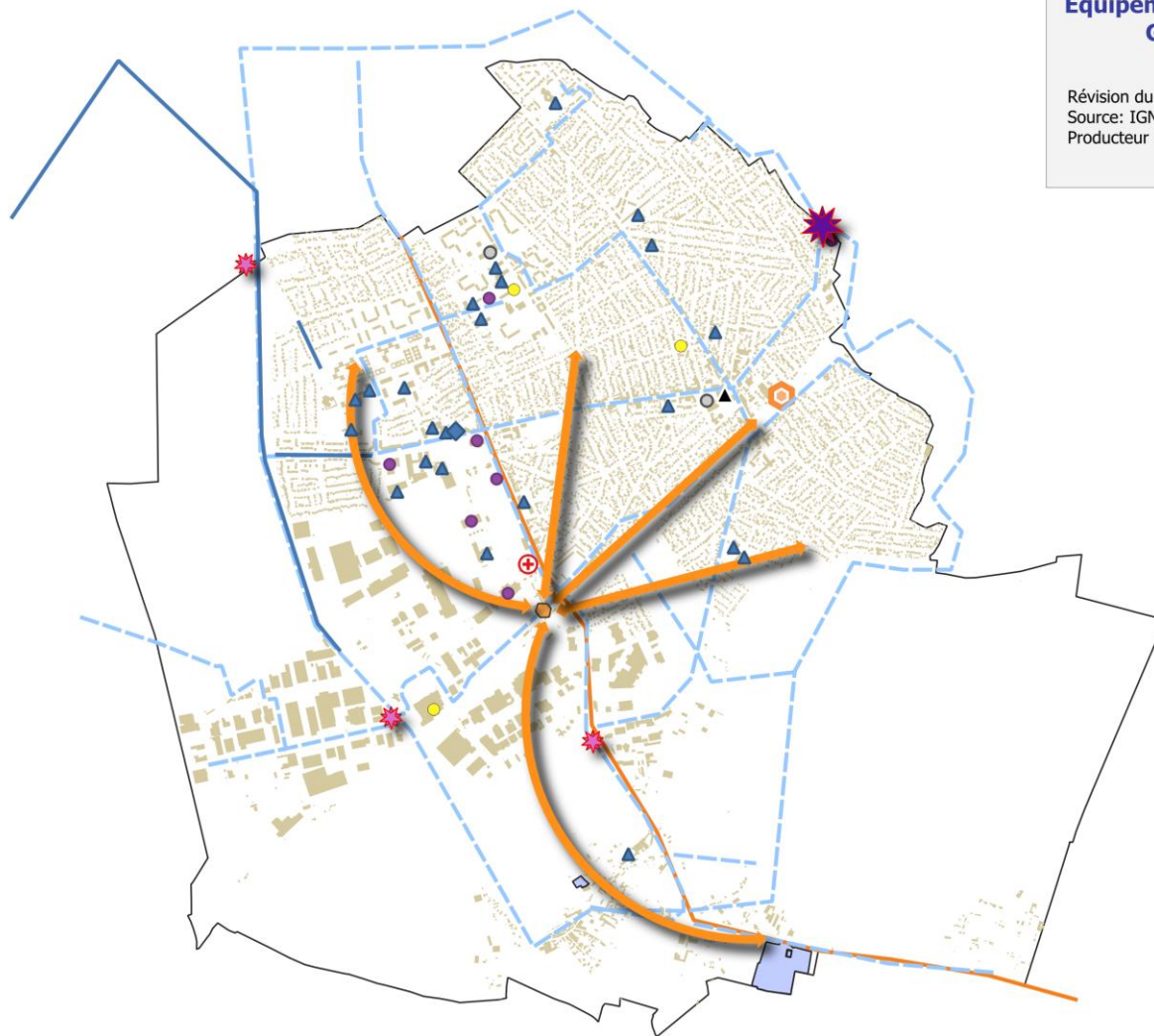
construction et renouvellement, de répondre aux exigences en termes d'aménagement numérique. La dimension numérique devra être prise en compte en proposant directement la mise en place de la fibre soit en anticipant son installation ultérieure.

**Equipements et déplacements: satisfaire les besoins des Goussainvillois d'aujourd'hui et de demain**

Révision du PLU de Goussainville  
Source: IGN, cadastre.gouv  
Producteur de la donnée (Verdi)



0 250 500 m



**Légende**

**Nouvelle entrée de ville**

★ Entrées de ville à requalifier

★ Entrée de ville à créer

● Poste

● Equipements sportifs

● Equipements culturels

◆ Police municipale

▲ Mairie

▲ Equipements scolaires

⊕ Caisse Primaire d'Assurance Maladie

⬡ Gare voyageurs

**Entrée de ville à créer**

— Aménagement cyclable existant

— Réseau projeté du plan vélo

— Ligne du Bus à Haut Niveau de Service

↔ Liaisons de transport intermodal

■ Pôle d'échanges multimodal

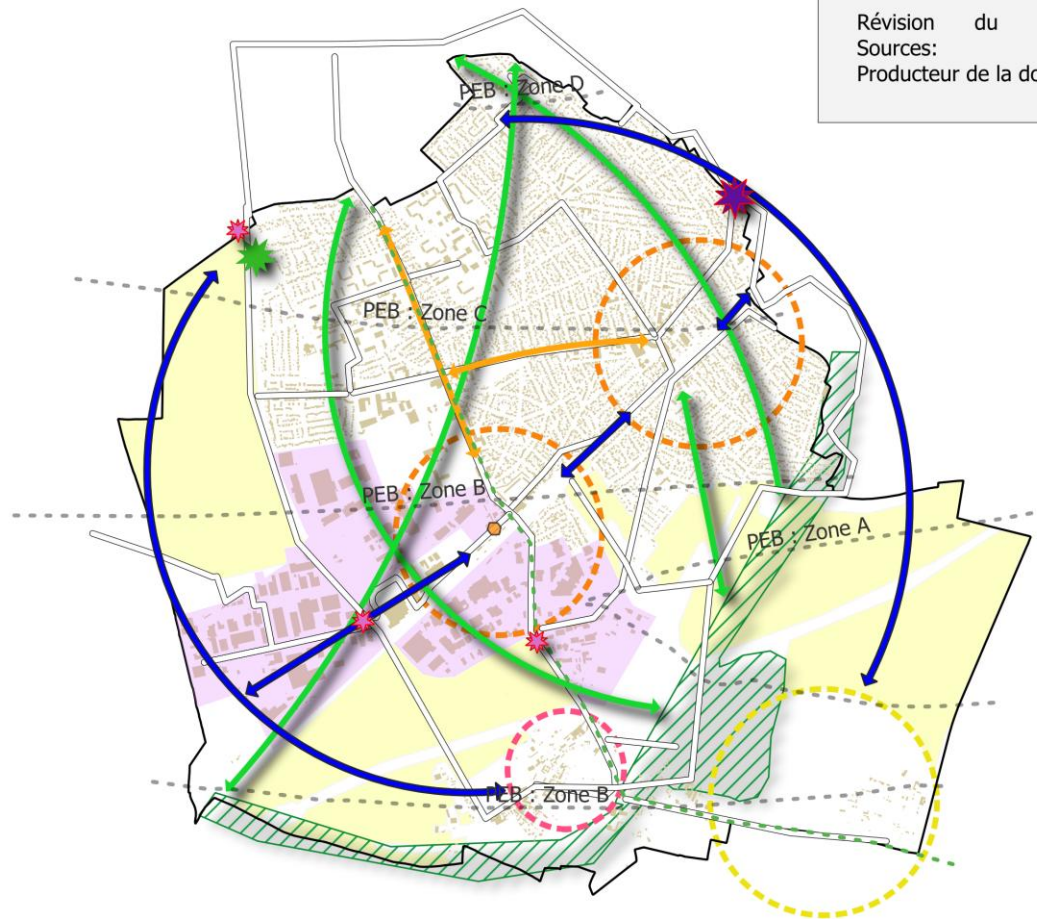
■ Cimetière

■ Bâti

### Synthèse du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune de Goussainville

Révision du PLU de Goussainville  
Sources: IGN, QGIS  
Producteur de la donnée (Verdi)

0 350 700 m



### Légende

- Entrée de ville à créer
- Entrées de ville à requalifier
- Secteur d'extension urbaine
- Pôle d'échanges multimodal
- Ligne de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS)
- Zonage du Plan d'Exposition au Bruit (PEB)
- Boulevards urbains
- Liaisons vertes à créer
- Débouchés à créer ou à valoriser
- Aménagement cyclable du plan vélo
- Secteur à revaloriser
- Secteurs à densifier
- Secteurs à requalifier
- Projet d'activité de grande envergure
- Espaces agricoles à préserver
- Secteur à renaturer
- Bâti
- Goussainville