



Goussainville

Roissy
Pays de
France
AGGLOMÉRATION

Projet Urbain Eco-Quartier Gare de Goussainville

↘ Comité
de pilotage
5 mars 2025

↘ Point d'étape
et perspectives





Ordre du jour

↘ Rappel

- Le site et ses contraintes
- La gouvernance
- Le programme
- Un projet subventionné

↘ Bilan 2024

- Les procédures règlementaires
- Les études de maîtrise d'œuvre
- Le pôle d'échanges multimodal
- Le parking-relais
- Le lot D1 (logements)
- Phasage travaux
- Coût travaux
- Maîtrise foncière

↘ Perspectives 2025

- Maîtrise foncière
- Feuille de route
- Calendrier prévisionnel

LE QUARTIER QUÉ



↘ Rappel

- Le site et ses contraintes
- La gouvernance
- Le programme
- Un projet subventionné

Le site et ses contraintes



> Un site bien desservi :

- Gare RER D (9000 voyageurs/jour) reliant la ville à Paris,
- Une gare routière (9 lignes de bus),
- Un projet de BHNS bordant le site et reliant la ville au Parc des Expositions.

> Des dysfonctionnements majeurs qui nuisent à son attractivité :

- Un stationnement anarchique
- Des espaces publics inexistant
- Un sentiment d'insécurité
- Une déprise commerciale prononcée
- De nombreuses friches urbaines

> Des contraintes fortes :

- Zones B et C du PEB Roissy CDG,
- Pollution des sols (friche industrielle)

↘ La gouvernance



**Communauté d'Agglomération
Roissy Pays de France**

Compétence Mobilité
Maîtrise d'ouvrage
du Pôle d'Echanges Multimodal

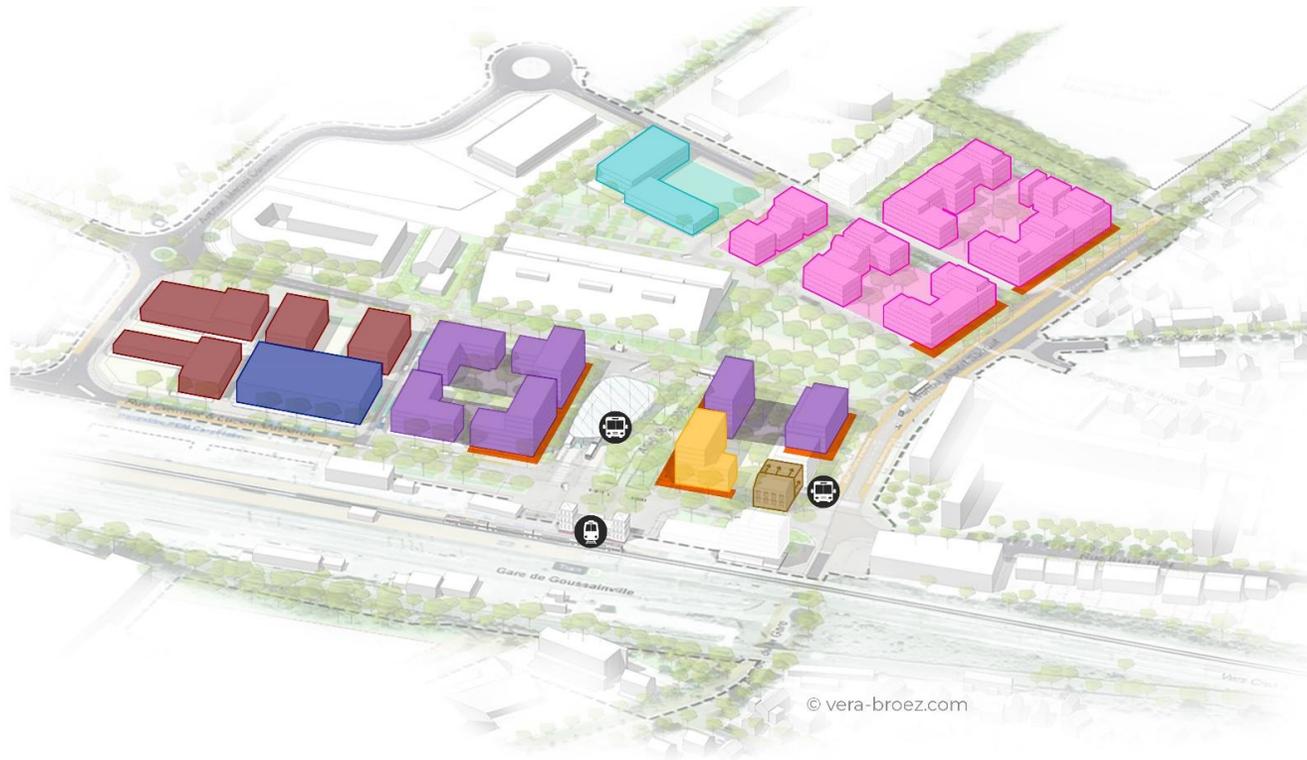


Ville de Goussainville

Compétence Aménagement
Maîtrise d'ouvrage
du Quartier urbain

Une gouvernance sous forme de COPIL (1 fois /an) et COTECH (2 fois/mois)

↘ Le programme



> 250 logements en zone C grâce au Contrat de Développement Territorial Roissy Cœur de France

> Une programmation mixte assurant l'attractivité du quartier :

- 250 logements ;
- 10 000 m² SdP de bureaux ;
- Un parc urbain intergénérationnel de 4 860 m² ;
- Un hôtel de 80 chambres (environ 1 700 m² SdP) ;
- 3 300 m² de commerces en rez-de-chaussée des îlots bureaux et logements ;
- Un pôle de loisirs de 7 000 m² SdP ;
- Un groupe scolaire ;
- Un parking-relais de 317 places de stationnement dédiées aux rabatants ;
- La réhabilitation/extension de la Meulière.

317 places

10 000 m²3300 m²7 000 m²

80 ch.

250

4 000 m²800 m²

Parking-Relais

Bureaux

RDC Actifs

Pôle de loisirs

Hôtel

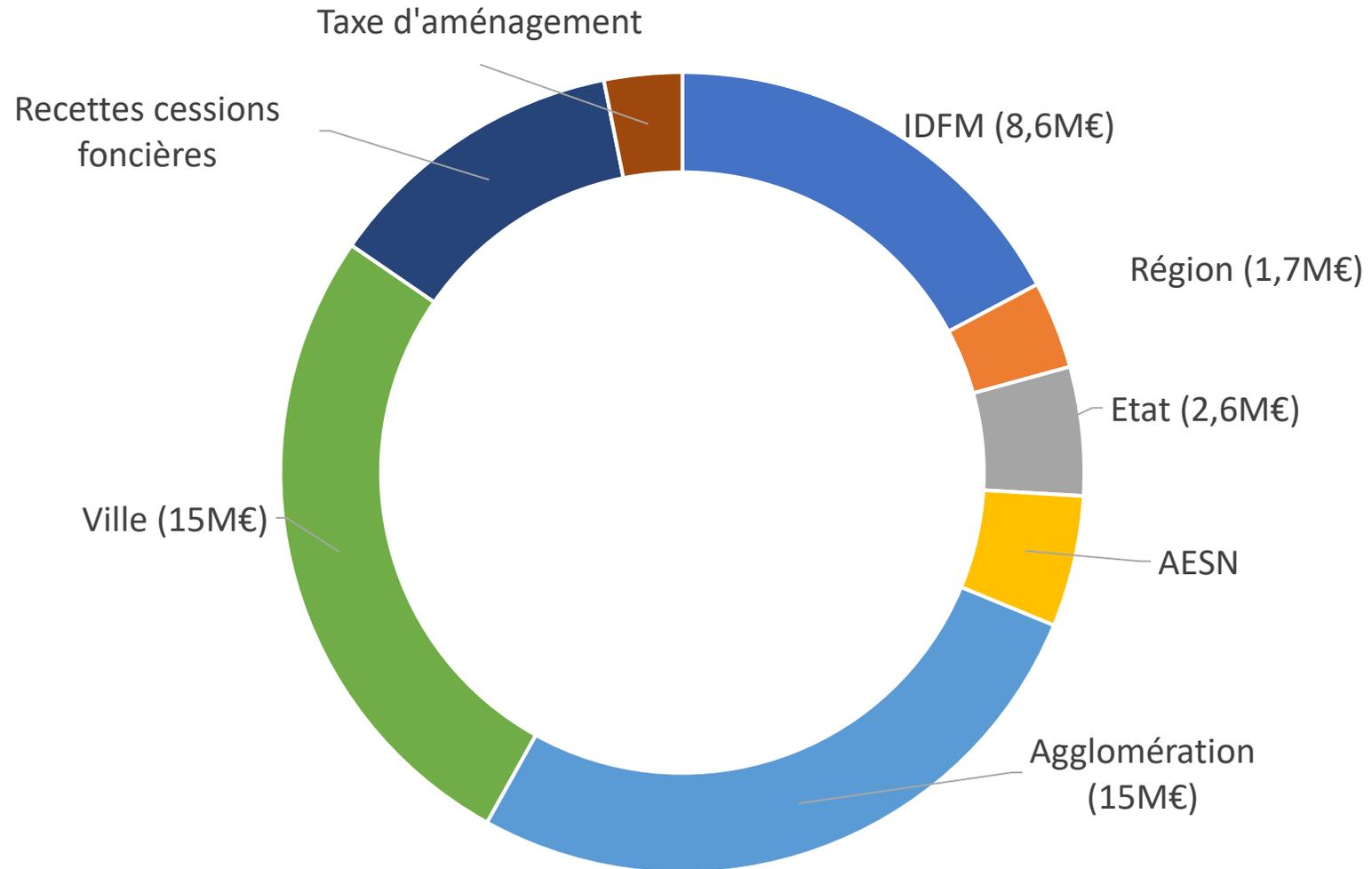
Logements

Gpe scolaire

Equipement

Un projet subventionné

50 M€ de dépenses : répartition des recettes, taxes, subventions et reste à charge



 Un projet subventionné

Montant des subventions sécurisées	Cadre	Financeurs	Date d'obtention	Dépenses subventionnées	Appels de fond
8,6 M€	Contrat de pôle	Ile-de-France Mobilités	09/2021	Part des travaux d'espaces publics du PEM, de l'auvent de la gare routière, du parking-relais.	2025 (début travaux)
2,6 M€	AMI recyclage foncier	Etat	12/2021	Acquisitions foncières dont les terrains d'Immoprise, indemnités d'éviction commerciale et démolitions	1 253k € en 2022 566k € en 2023 781k € en 2024 (soldé)
1,7 M€	AMI reconquête des friches franciliennes	Région	09/2022	Etudes, travaux de dépollution et part de certains travaux d'espaces publics	1 ^{er} trim 2026 : 1 ^{ère} demande
1,5 M€ (estimation)	Financement de projets vertueux	Agence de l'Eau Seine Normandie	Dossier à déposer courant 2025	Gestion alternative des eaux pluviales	
Montant à déterminer	Financement réseau assainissement	SIAH	Montage à organiser courant 2025	Travaux d'assainissement	

Principes de gestion des eaux pluviales



UN MODE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES AMBITIEUX

- Concernant la gestion des eaux pluviales des espaces publics, le projet vise à atteindre le zéro rejet au réseau d'assainissement par le biais d'une infiltration jusqu'à une pluie centennale ;
- Concernant la gestion des eaux pluviales du parking : végétalisation de la toiture du P+R : abattage des pluies courantes et des pluies exceptionnelles avant rejet dans l'espace public pour infiltration (zéro rejet dans les réseaux) ;
- Concernant la gestion des eaux pluviales du gymnase : déconnexion de la toiture du gymnase Coubertin.



↘ Bilan 2024

- Les procédures réglementaires
- Les études de maîtrise d'œuvre
- Le pôle d'échanges multimodal
- Le parking-relais
- Le lot D1 (logements)
- Phasage travaux
- Coût travaux
- Maîtrise foncière

➤ Avancement des procédures réglementaires

➤ L'année 2024 a été marquée par le lancement de procédures réglementaires essentielles au projet ...

- Signature de la nouvelle convention d'intervention foncière avec l'EPFIF
- Constitution des dossiers nécessaires à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et d'enquête parcellaire
- Constitution et dépôt de l'étude d'impact environnemental
- Constitution et dépôt du dossier de demande de dérogation au titre des espèces protégées
- Organisation de l'enquête publique en vue de la déclaration de projet



↘ Avancement des études de MOE

➤ ... ainsi que par la poursuite des études opérationnelles

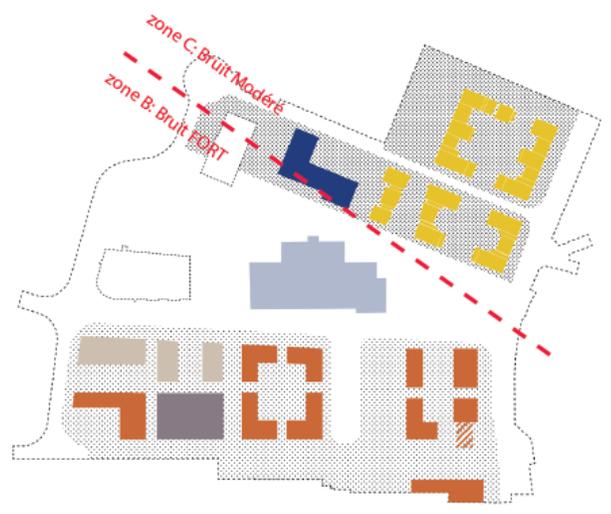
- Signature d'une convention de groupement de commandes entre les collectivités, permettant le lancement des marchés d'études et de travaux à venir.
- Lancement du marché de maîtrise d'œuvre espaces publics (phase PRO et au-delà) :

Composition du groupement de MOE :

- Atelier Iris Chervet, architecte paysagiste, membres du groupement
- OKARE, VRD
- Urban Water, hydrologue
- Ginger Burgeap, BET dépollution
- Atelier Audibert, éclairagiste

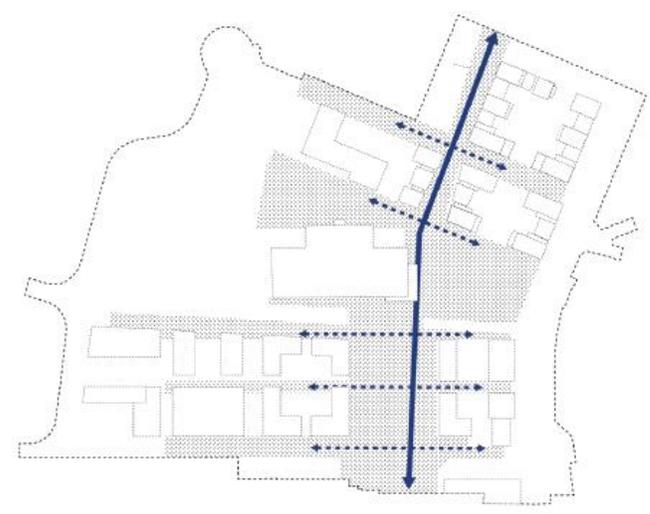
Les principes de conception

DES STRATES PROGRAMMATIQUES DISTINCTES, CONSÉQUENCES DU PEB



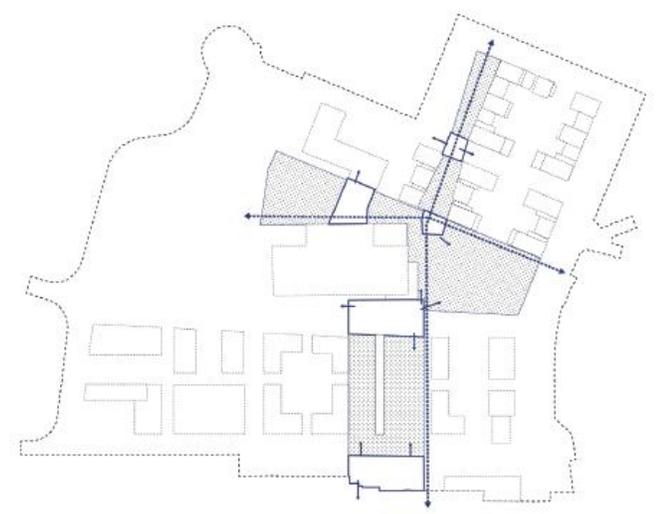
- Logements
- Equipements
- Tertiaire / activités
- Activités
- P+R
- Gymnase de Coubertin (N.C par le projet)
- Zonage du PEB

RELIÉES PAR LES ESPACES PUBLICS, CONSTITUÉS AUTOUR D'UN AXE CENTRAL MODES DOUX



- Axe central cheminements doux
- Traverses perpendiculaires
- Espaces publics

ARTICULÉES PAR PLUSIEURS PLACETTES



- Placettes
- Espaces verts
- Grands axes cardinaux
- accroches

➤ Avancement des études de MOE

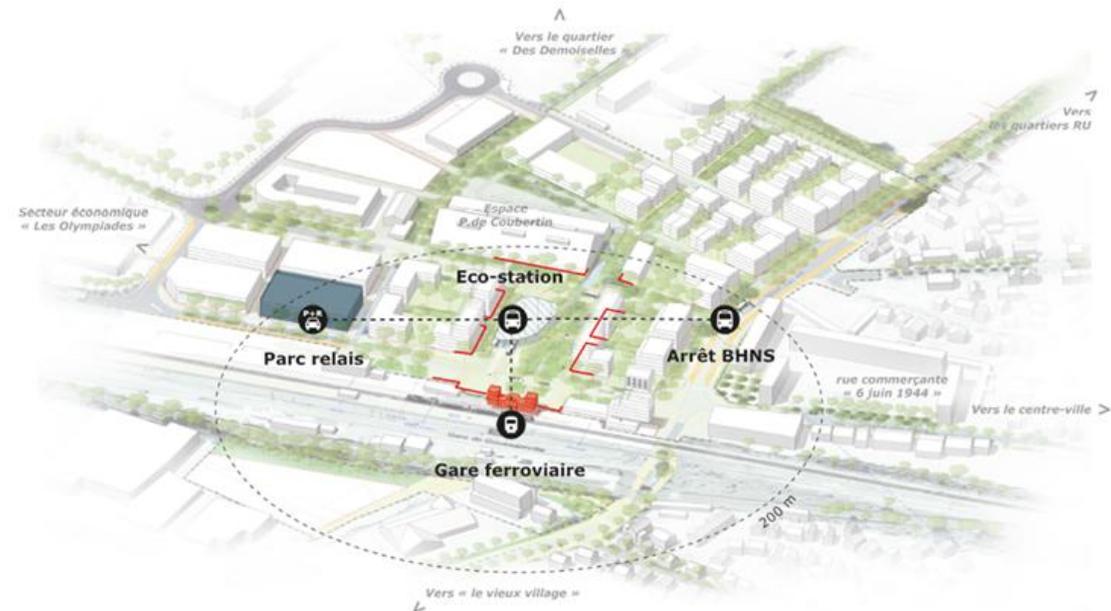


- 50 000 m² d'espaces publics soit presque 40% des 13 ha du périmètre de projet.
- une place conséquente aux modes doux, avec un réseau de cheminements articulés autour d'un vaste mail nord-sud,
- 85 arbres conservés et 515 plantés,
- 40% de l'emprise des lots est en pleine terre et 65% des espaces publics,
- Une densité maîtrisée des programmes : de R+3 à R+5+attique.

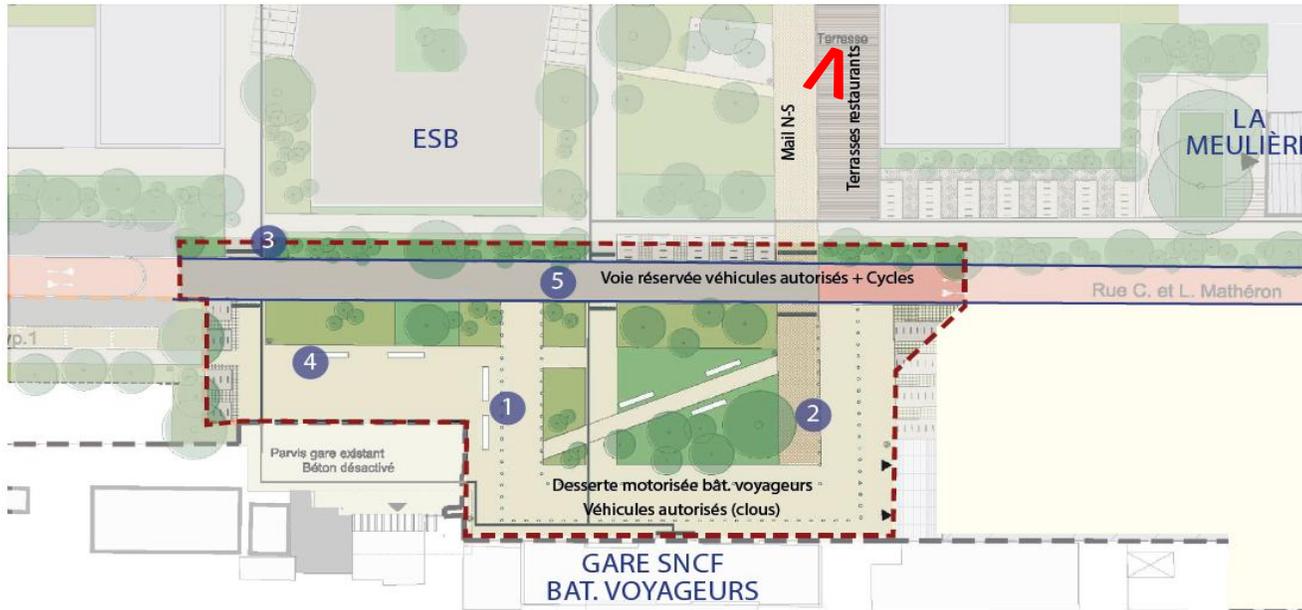
➤ Pôle d'Echanges Multimodal

➤ Les différentes composantes du PEM :

- Un parking relais (P+R) en ouvrage de 317 places,
- Des voiries requalifiées et une voie créée au centre du quartier (rue Jacques Anquetil),
- Une éco-station bus accueillant 10 lignes réparties sur 6 quais, ainsi qu'un quai de régulation et un local conducteurs,
- Une trame viaire favorisant les correspondances avec le projet de BHNS,
- Des stationnements VL et 2 roues en zone bleue et un dépose-minute,
- Une consigne vélo de 90 places et 210 places en libre-service dans le périmètre des 70m autour de la gare RER D,
- Des pistes cyclables raccordées au schéma cyclable communal, intercommunal et départemental (favorisant les rabattements vers la gare RER y compris des communes avoisinantes),
- Un parvis de gare piétonnier et végétalisé.



Zoom sectoriel n°1 - parvis de la gare



Principes d'aménagement :

- Un parvis apaisé et végétalisé ;
- Des circulations piétonnes sécurisées ;
- Des revêtements en continuité de ceux réalisés par la SNCF ;
- Une mise en valeur du bâtiment voyageur ;
- Une voie réservée aux cyclistes et véhicules autorisés ;
- Du stationnement vélo sécurisé favorisant les modes doux.



LES REVÊTEMENTS



1 Béton désactivé en continuité du nouvel accès à la gare (SNCF)



3 Béton broissé sur les trottoirs

2 Cheminement piéton N-S: béton inclusions brique

4 Stationnement vélo: pavés béton enherbés

5 Piste cyclable: enrobé grenailé

↳ Déploiement vélo

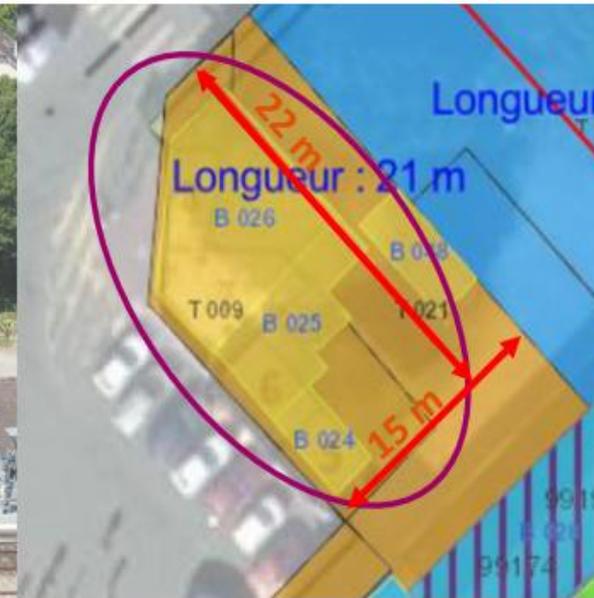
➤ Programme inscrit au contrat de pôle :

- 210 places en libre-service
- 90 places en consigne sécurisée

➤ MOA : SNCF Gares & Connexions

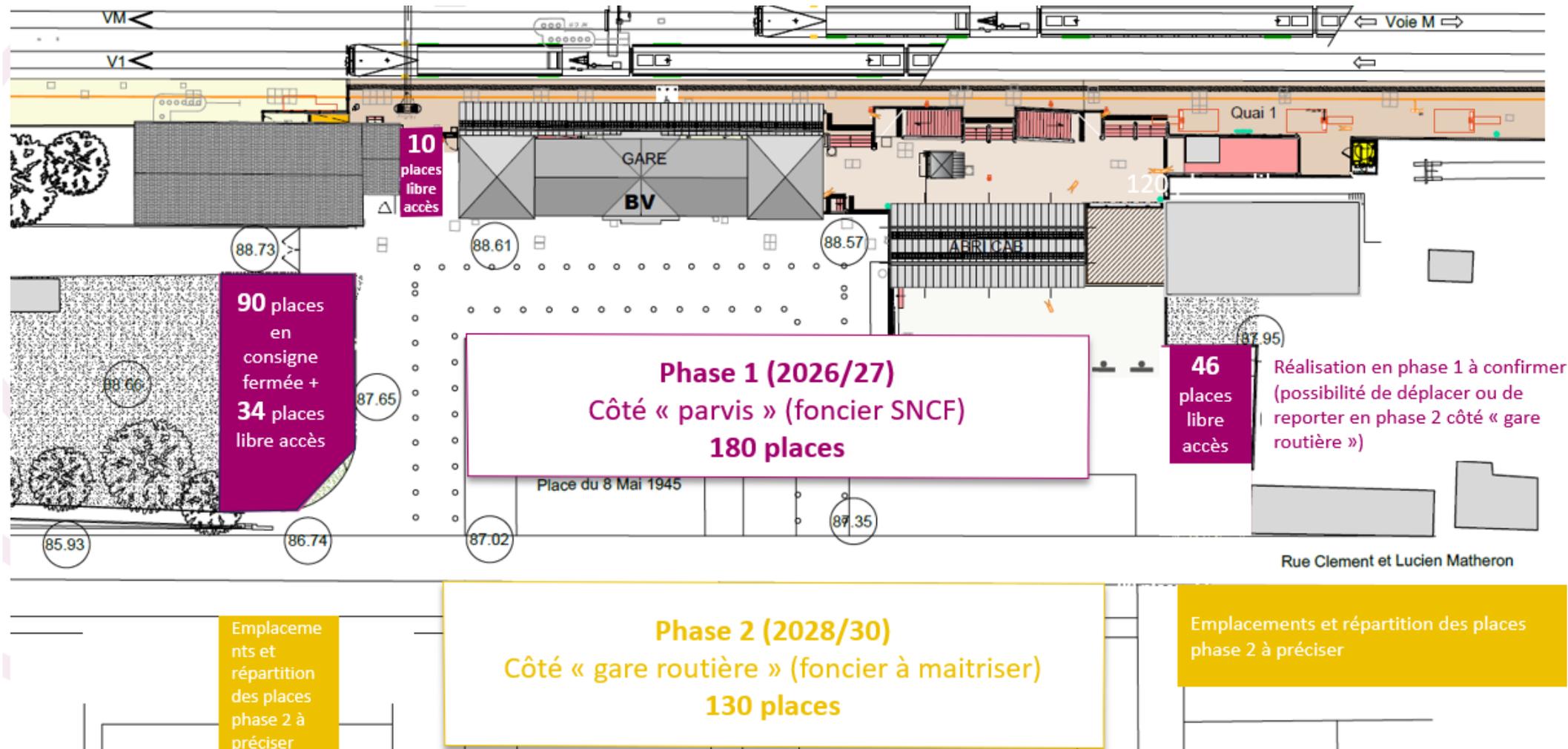
➤ Première étape : démolition des coques commerciales

- Permis de démolir N°PD 95280 25 00001 (janvier 2025)
- Travaux à partir de fin mai 2025 (durée 3 mois)



↳ Déploiement vélo

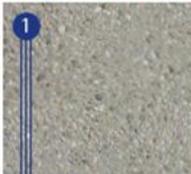
➤ Des travaux en deux phases (2025 puis 2028)



AVP : Zoom sectoriel n°2 - éco-station bus et esplanade



LES REVÊTEMENTS



Surface roulante ESB op. 1: béton sablé



Chaussée: enrobé noir



Troittoir: béton brossé



Terrasses: platelage bois



Surface roulante ESB op. 2: enrobé grenailé clair



Piste cyclable: enrobé rouge



Chem. N-S

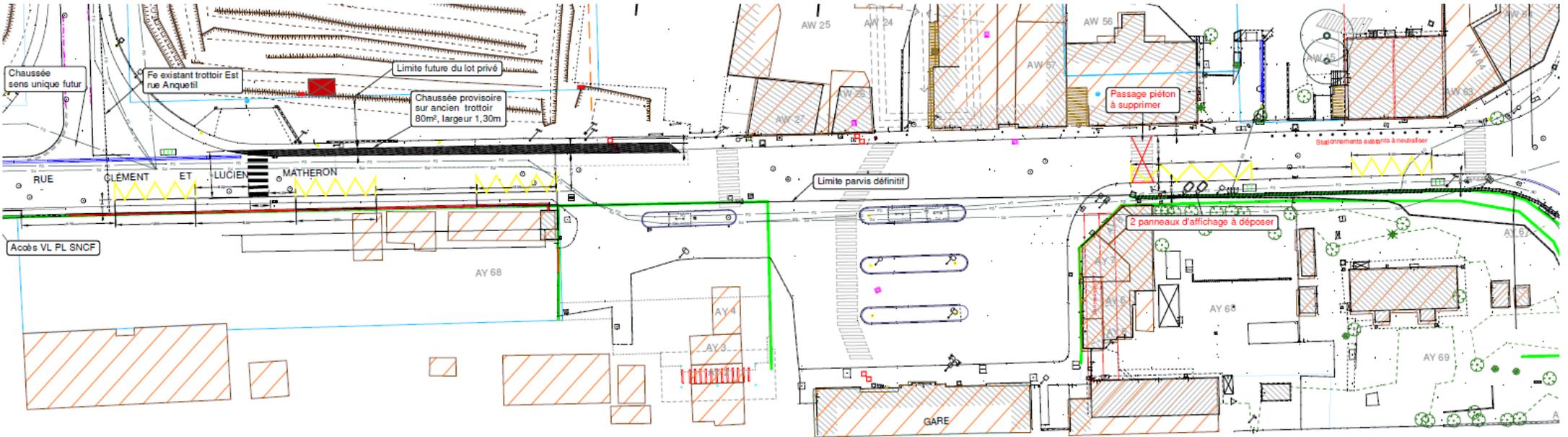


Stabilisé sur esp. verts



Création d'une gare routière transitoire

- **Septembre 2025 : Début des travaux de réalisation de la gare routière transitoire**
- **Octobre 2025 : Mise en service de la gare routière transitoire composée de 3 quais à l'Ouest et de 2 quais à l'Est**
- **T2 2026 : ouverture de l'avenue Anquetil prolongée et N-S (Rue Mathéron réservée aux bus)**



AVP : Zoom sectoriel n°3 - Parc intergénérationnel



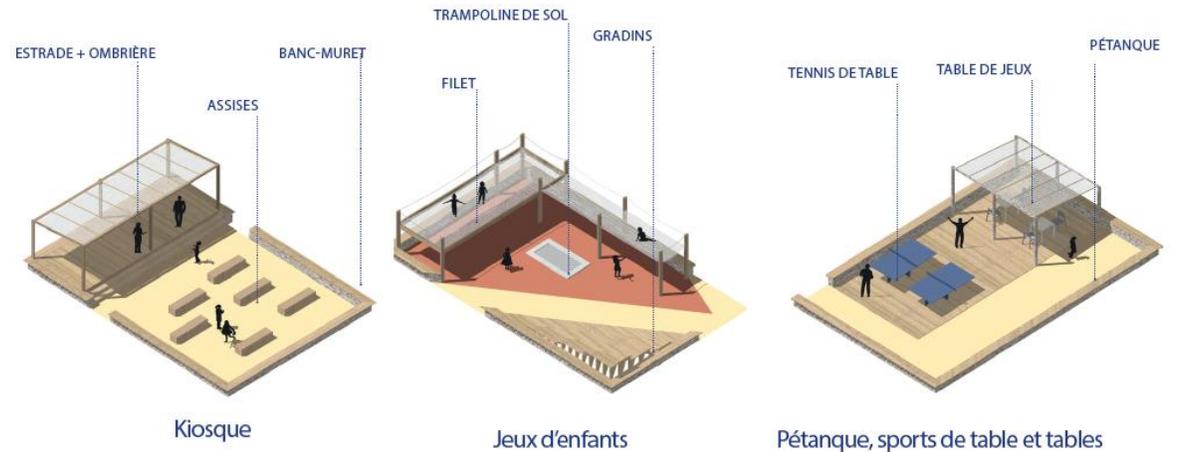
LE MOBILIER



Bancs bois acier



Saut de loup et portail



Lot D1 – Les premiers logements



> **Altarea Cogedim** sélectionné parmi 23 candidats suite à une consultation promoteurs.

> **8 400 m² de SdP dont :**

- 89 logements en accession : 4124€ TTC/m² TVA 20% - 3626 €TTC/m² TVA 5%.
- 29 logements LLI : loyer/ mois en moyenne 11,65€/m²
- 862 m² de surfaces en RDC : 2646€ TTC m²/SU

> **Des objectifs de performance environnementale ambitieux :**

RE 2020 seuil 2025, NF HQE Habitat niveau très performant (garantissant une isolation phonique importante), Air intérieur A+

> **Environ 2000 m² de surfaces plantées en pleine terre**

> **Objectif de livraison d'une première phase au 3^e trimestre 2026 (début des travaux 2^e semestre 2025)**

> **La commercialisation a débuté en février 2025.**

Lot A4 : Parking-Relais



> Programme

- 317 places dont 26 places de covoiturage, 8 places PMR, 16 places équipées en borne électrique et 133 places prééquipées
- 16 places de stationnement pour les deux-roues sont prévues dont 3 équipées et 13 prééquipées
- 3 niveaux, sans sous-sol

> Un P+R aux objectifs environnementaux forts

- Toiture végétalisée
- Zéro rejet d'eaux pluviales vers le réseau public
- Stationnements dédiés aux véhicules électriques
- Mutabilité du bâtiment

> Budget

- Un projet estimé à 6 900 000 € HT dont 1 195 720 € HT dédiés à la dépollution du site.
- Un financement IDF Mobilités à 11 000€/place soit 3,487M€

> Planning

- Février à décembre 2024 : concours d'architectes en deux phases (candidature et offre), deux séances de jury
- Janvier 2025 : choix de lauréat par le jury : ABA Workshop
- Mars 2025 : lancement de l'AVP
- Janvier 2026 : début des travaux de construction
- **Livraison de l'ouvrage mi-2027.**

Une opération en tiroir



➤ Un projet d'ensemble contraint par une maîtrise foncière partielle

- Déménagement du Centre Technique Municipal hors du projet,
- Déménagement des locaux des services Jeunesse et Sports mi 2025,
- Déplacement de la CPAM au sein d'un lot de bureaux du projet,
- Un front commercial partiellement maîtrisé.

Phasage des travaux



↘ Coût des travaux d'espaces publics

Nature des travaux	Cout total €HT	Secteurs Ville €HT	Secteurs Agglo €HT
Travaux espaces publics (hors lignes ci-dessous)	12 317 801 €	6 957 117 €	5 410 684 €
Dépollution	1 435 634 €	657 690 €	777 944 €
Viabilisation hors réseaux d'EP et d'éclairage	1 376 781 €	1 271 425 €	275 356 €
TOTAL	15 350 216 €	8 886 232 €	6 463 984 €



Maîtrise foncière



➤ Biens acquis en 2024 par l'EPFIF :

- **AW 63** - restaurant O'Tacos
- **AW8/10**- pavillon et impasse
- **AW 54** – lot 4

➤ Démolitions réalisées :

- **AW 10** : démolition du pavillon



↘ Perspectives 2025

Maîtrise foncière

Feuille de route

Calendrier prévisionnel

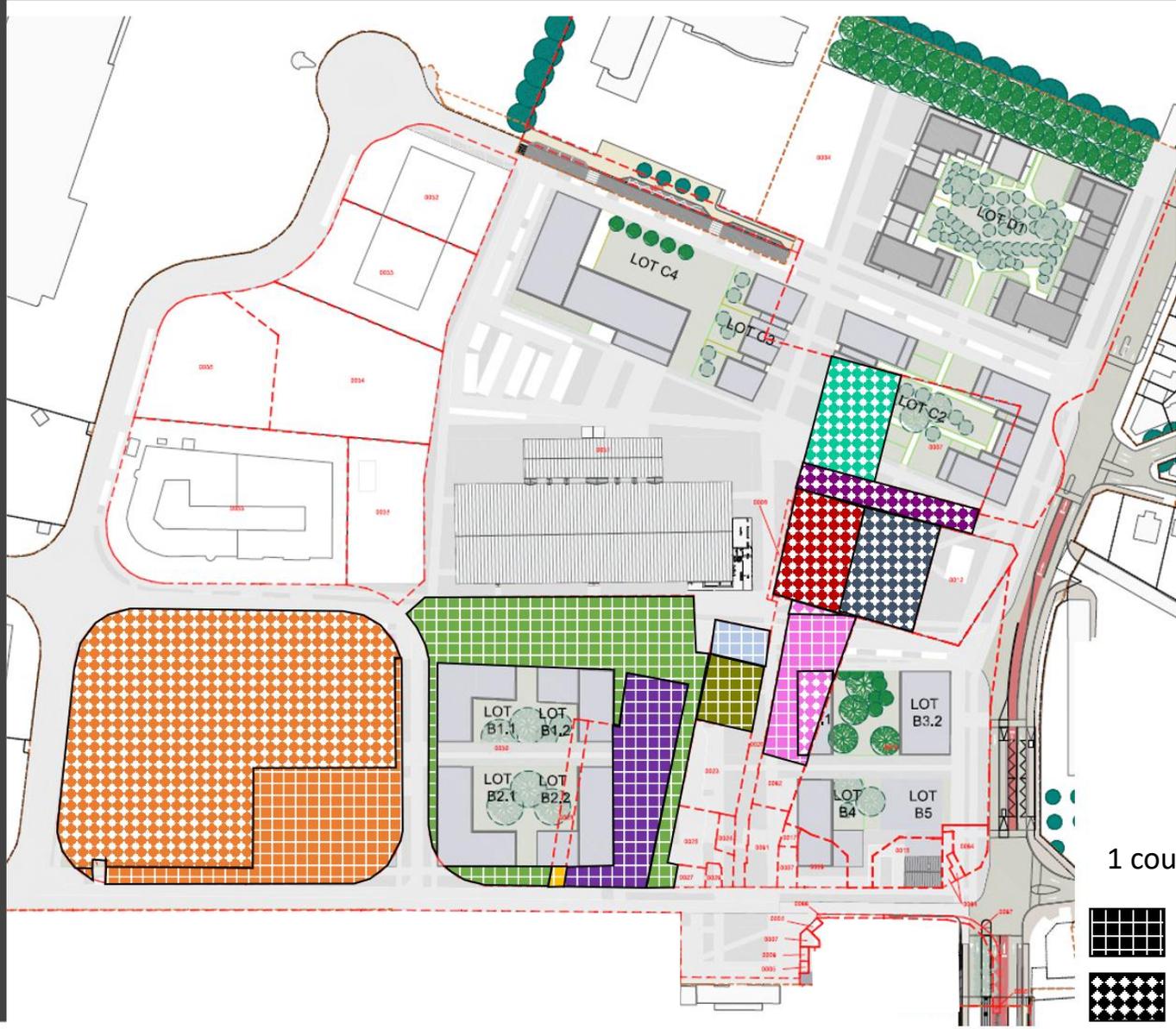
Avancement de la maîtrise foncière



- ⇒ Un phasage travaux adapté à cette maîtrise partielle.
- ⇒ Une DUP sera déposée au T2 2025 pour les derniers points durs du foncier.

- Parcelles à acquérir :**
 - AW40 : parcelle enherbée
 - AW25 : garage inactif
 - AW27 : professions libérales et opticien en rdc
 - AW7 : CPAM
 - AW56 : bâti dont 3 commerces, bureau et logements.
 - AW54 : 1 commerce et une cave.
- Activités à déplacer ou évincer :**
 - AW7 : CPAM
 - AW27 : professions libérales+opticien
 - AW61 : tabac de la gare
 - AW17-57 : boulangerie
 - AW56 : 3 commerces
 - AW13 : CTM
 - AW63 : commerce O'Tacos
 - AW54 : café de la Poste

➤ Première phase de rachat du foncier



➤ Première phase de rachat du foncier par les collectivités:

- Environ 25 000 m² seront achetés par les collectivités mi-2025 pour permettre le démarrage des premiers travaux au T3 2025.
- Le foncier sera cédé aux collectivités suite à une procédure de détachement/rattachement, de déclaration préalable ou de division cadastrale selon les parcelles.

1 couleur = 1 parcelle.

-  Acquisition par l'Agglomération
-  Acquisition par la commune

 Feuille de route 2025

Actions à mener

Constructions	Dépôt du permis de construire du parking-relais
	Lot D1 : permis accordé le 12 février 2025, début des travaux en juin 2025
	Lancement d'une consultation promoteur unique pour la réalisation des lots bureaux/logements
	Choix d'un opérateur concernant la réalisation du pôle loisirs (lots A1 A2 A3)
Recherche de financement	Dépôt du dossier de demande de subvention auprès de l'AESN
Conventionnement	Signature des conventions de financement avec IDFM
	Signature de la convention de transfert de MOA avec le SIAH
	Signature de la convention d'occupation des terrains avec la SNCF
Foncier	Dépôt en Préfecture des dossiers d'enquête publique et parcellaire pour la DUP et la cessibilité
	Première phase d'acquisition foncière par collectivités auprès de l'EPFIF
	Libération et démolition sur certains terrains en prévision des travaux

↘ Rétroplanning 2025

	T1 - 2025	T2 - 2025	T3 - 2025	T4 - 2025
FONCIER	Division foncière en vue des acquisitions / poursuite des négociations amiables ✓	Mai : Dépôt des dossiers DUP	Début juillet : Acquisitions de la 1 ^{ère} tranche du foncier auprès de l'EPFIF	Octobre : Enquête publique
REGLEMENTAIRE	Déclaration de projet ✓			
CONVENTIONS	Signature COT avec la SNCF	Signature convention de transfert de MOA avec le SIAH		
FINANCEMENT		Dépôt du dossier de demande de subvention auprès de l'AESN	Convention de financement avec IDFM concernant les espaces publics hors ESB (CA du 17/10)	Convention de financement avec IDFM concernant le P+R
ETUDES MOE	Fin mars : rendu final du PRO	Fin avril : rendu finale du DCE	Analyse des offres	Suivi chantier
TRAVAUX ESPACES PUBLICS		Mai : Lancement de la consultation des entreprises		Octobre : début des travaux (phase 1)
DEMOLITION	Démolition des coques commerciales de la SNCF ✓			
P+R	Février : notification du lauréat ✓			
Lot D1	Lancement de la commercialisation ✓			
Autres lots		Lancement d'une consultation promoteurs (lots B1, B2 et C2, C3)		

↘ Calendrier prévisionnel 2026 et au-delà

➤ 2026 :

- Livraison du parvis
- Livraison de la voie Anquetil prolongée
- Livraison d'une première phase du lot D1 (logements)

➤ 2027 :

- Livraison du parking-relais
- Livraison totale du lot D1

➤ 2028 :

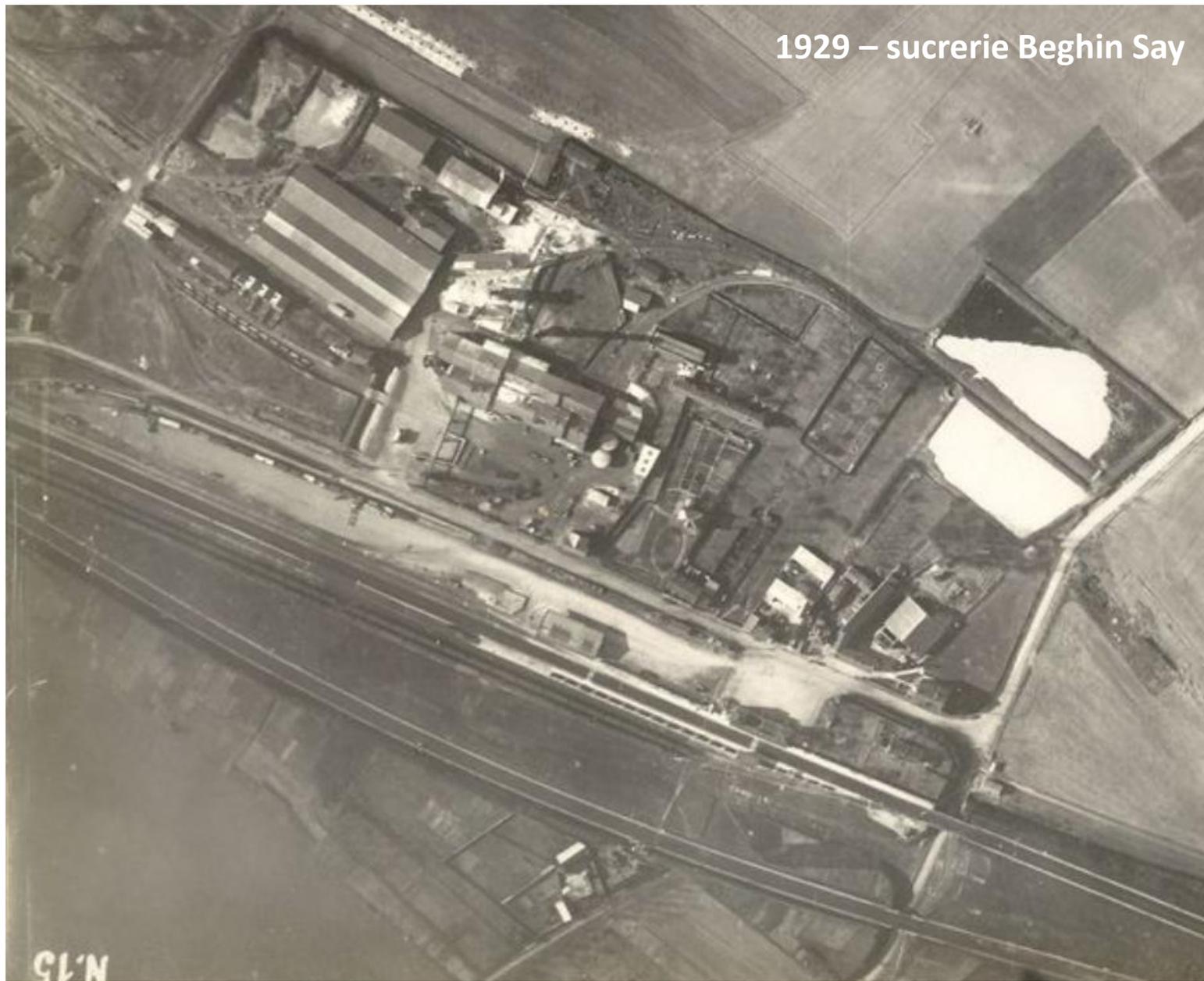
- Maîtrise foncière totale : début des travaux restants
- Livraison des lots B et C2 (bureaux et logements)
- Livraison des lots A (loisirs)

➤ 2029 :

- Livraison de l'ESB
- Livraison du groupe scolaire

↘ Merci de votre attention





1929 – sucrerie Beghin Say

N.15