



# Rénovation Urbaine du Village

---

## 2.4

**Dossier d'enquête publique préalable à  
la déclaration d'utilité publique  
emportant mise en compatibilité du  
plan local d'urbanisme de Villiers-le-Bel**

**CARACTERISTIQUES DES OUVRAGES**

**LES PLUS IMPORTANTS**



## SOMMAIRE

1.	Introduction.....	1
2.	Présentation du terrain.....	1
3.	Descriptif des ouvrages d'infrastructure.....	1
3.1.	Principes directeurs .....	2
3.1.1.	Structures et typologie des espaces publics .....	2
3.1.2.	Voirie.....	2
3.1.3.	Trame verte .....	3
3.1.4.	Trame bleue.....	3
3.1.5.	Réseaux techniques .....	4
3.1.6.	Aménagements paysagers et plantations .....	7
3.1.7.	Gestions des déchets .....	8
3.2.	Les secteurs de projet.....	8
3.2.1.	Les abords de la Mairie .....	8
3.2.2.	Les abords de l'église Saint-Didier .....	9
3.2.3.	Les rues périphériques : la rue Gambetta, section courante .....	10
3.2.4.	Les rues périphériques : la rue du Pressoir .....	10
3.2.5.	Les courées .....	11
3.2.6.	Les ruelles circulées .....	11
3.2.7.	Les ruelles piétonnes .....	11
3.2.8.	Le parking des pâtisseries .....	11
4.	Descriptif des ouvrages de superstructure .....	11
5.	Phasage opérationnel .....	13

## 1. Introduction

Le présent document a pour objet de présenter les principales caractéristiques des ouvrages les plus importants de la ZAC du Village à Villiers-Le-Bel.

Sous maîtrise d'ouvrage de Grand Paris Aménagement, ce projet urbain interroge le renouvellement du bâti et des logements, mais également le fonctionnement global du territoire à travers les dimensions de trame verte et paysagère (mise en connexion d'espaces plantés de biodiversité publics ou privés, de valorisation et préservation des espaces agricoles), des déplacements doux (continuités piétonnes et cyclables), et du maillage viaire (hiérarchisation de la voirie, création d'espaces valorisés de centralités).

## 2. Présentation du terrain

Localisé à l'ouest de la commune, le site du Village d'une superficie d'environ 6,5 hectares est délimité par les rues Gambetta au nord, Louise Michel à l'est, du Pressoir au sud, Pasteur et Thomas Couture à l'ouest.

Le programme envisagé est le suivant : programme mixte de logements neufs et réhabilités, de commerces, services, activités et équipements d'intérêt collectif neufs et réhabilités.

## 3. Descriptif des ouvrages d'infrastructure

Les travaux prévus pour la ZAC du Village concernent plusieurs types d'aménagements.



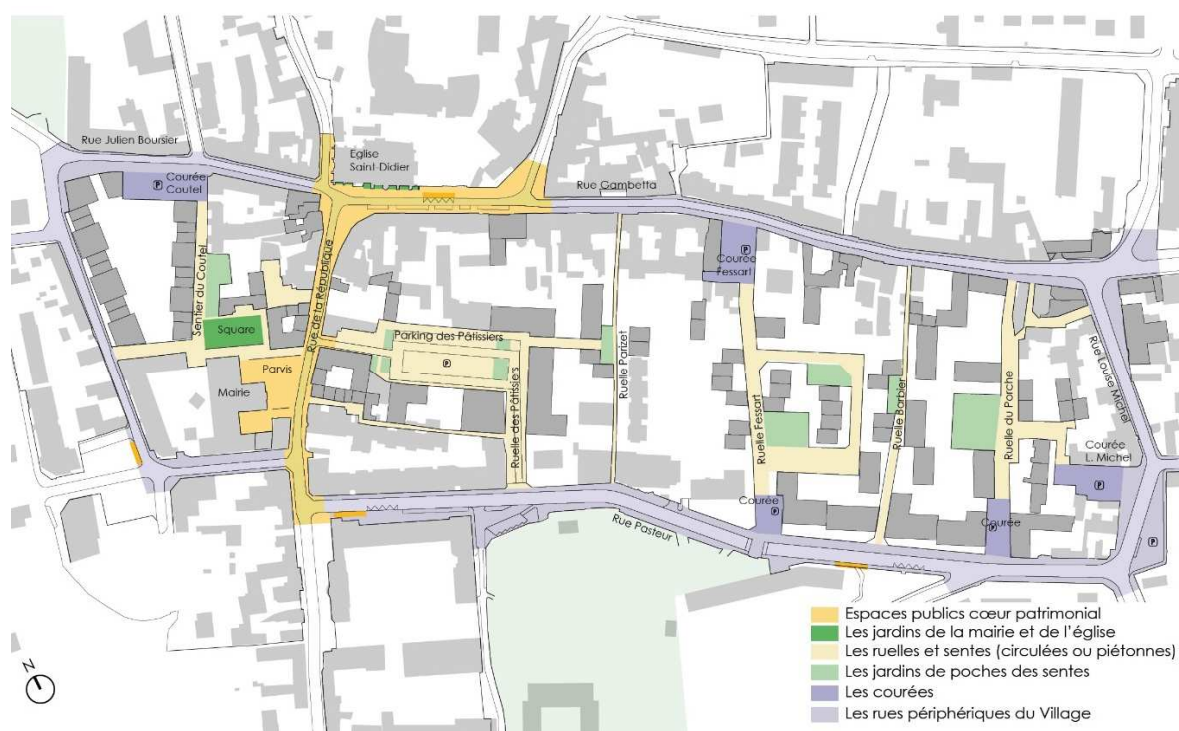
Plans des espaces publics – Groupement AMT / INGTEC

## 3.1. Principes directeurs

### 3.1.1. Structures et typologie des espaces publics

L'ensemble des motifs paysagers structurants forme la trame paysagère et urbaine du village, offrant des typologies d'espaces variées, authentiques et cohérentes, qui structurent et qualifient le paysage urbain. A savoir :

- **Les rues** villageoises, dessertes principales héritées du tracé viaire historique,
- **Les places, trottoirs et jardins du cœur patrimonial**, qui valorisent le patrimoine bâti et offrent une expérience qualifiée de cœur de village,
- Le réseau des **ruelles et sentes** inscrits dans le parcellaire en lanières, circulées ou piétonnes,
- Les ponctuations des « **jardins de poche** » agrégées aux ruelles en cœur de l'îlot,
- Les **courées** à l'amorce des sentes,
- Le riche patrimoine arboré, intégré notamment dans les jardins de poches des ruelles.



Structure et typologies des espaces publics – Groupement AMT / INGETEC

### 3.1.2. Voirie

Le programme opérationnel prévoit :

- La restructuration des voies principales périphériques que sont les rues de la République, la rue du Pressoir, la rue Gambetta et la rue Louise Michel et la rue Julien Boursier ;
- La restructuration et /ou requalification des ruelles telles que la ruelle Parizet, la ruelle Barbier, la ruelle du Porche, la ruelle Fessart, la ruelle des Pâtisseries, et le sentier du Coutel ;

- La requalification d'espaces publics majeurs de la ville tels que le parvis de la mairie et celui de l'église, l'un des objectifs du projet étant de créer un espace à dominante piétonne entre les deux structures.

Enfin à ces travaux de restructuration des espaces public viennent s'ajouter l'aménagement d'accès vers les futurs programmes immobiliers.

### 3.1.3. Trame verte

Le site de la ZAC du Village présente aujourd'hui une trame végétale très présente, qui s'est développée principalement par délaissement puis emboisement des jardins des parcelles privées. Ces masses boisées situées au cœur du village constitue aujourd'hui un élément fort du patrimoine végétal du site. Dans le cadre de la densification du cœur du Village, le projet prévoit de reporter la présence du végétal de l'espace privé à l'espace public des ruelles Nord-Sud requalifiées, afin de conforter et « sécuriser » la trame plantée dans le temps long du projet. Des « jardins de poche » ponctuent les ruelles, intègrent les arbres existants remarquables, et offrent des lieux de vie partagés pour les habitants.

Les abords de la mairie sont qualifiés notamment par la composition d'un nouveau jardin richement planté qui articule les parvis de la mairie et de l'école Jean Macé.

L'alignement de la Rue du Pressoir est renouvelé et densifié, il dialogue avec le parc Louis Juvet au Sud. Ce maillage d'espaces plantés permet de mettre en valeur le patrimoine paysager du quartier et d'améliorer les continuités écologiques au cœur de la ZAC, et installe des relais biologiques entre le parc Louis Juvet, le parc du Ginkgo et le parc d'Astanières, et offre des espaces de qualité pour la vie des habitants du village.

### 3.1.4. Trame bleue

#### *Généralités*

Le dispositif d'assainissement des eaux pluviales (EP) mis en œuvre dans le cadre de l'aménagement des espaces publics de la ZAC a pour objectif la collecte et la rétention des EP des espaces publics créés sur la ZAC. Celui-ci est majoritairement à ciel ouvert, constitué de noues et d'espaces verts inondables dédiés à la collecte et l'infiltration des pluies courantes. Ces zones de collecte sont disposées le long des sentes de la ZAC et reliées entre elles par des canalisations. En complément, il sera implanté des ouvrages de stockage liés à la gestion des pluies exceptionnelles.

Concernant les espaces publics existants, sans modification du ratio surface imperméabilisé / surface en espace vert, et en l'absence de désordre constaté sur les réseaux, le réseau existant et les points de collecte des EP seront conservés.

#### *Principes de gestion des eaux pluviales*

En matière de gestion de l'eau, il est favorisé un ruissellement des eaux en surface vers les zones de collecte et stockage des pluies courantes, soit les dix premiers millimètres de pluie. Ces zones sont des



espaces verts inondables, en légers décaissés (5 à 15 cm), permettant l'évacuation des pluies courantes par infiltration et évapotranspiration au plus proche de leur lieu de chute.

Pour la gestion des pluies exceptionnelles, conformément aux préconisations du SIAH, il sera mis en œuvre des canalisations de diamètre DN600 ou DN800, posées à plat sous les espaces verts ou circulables. En aval de ces canalisations, il sera implanté des ouvrages de régulation à débit de sortie limité et surverse, nécessaires pour la régulation du rejet des eaux pluviales vers les réseaux existants. Le débit de fuite en sortie des ouvrages est fixé à un seuil minimum de 5 L/s pour éviter les problématiques de colmatage et d'obturation du dispositif de régulation au fil du temps.

Lorsque l'implantation de canalisations posées à plat n'est pas compatible avec certaines zones du projet, il sera mis en œuvre des tranchées drainantes ou des zones de collecte et l'infiltration à ciel ouvert (noues). Ces ouvrages seront également munis d'une surverse vers le réseau existant pour éviter tout débordement des eaux pluviales sur la voirie adjacente en cas de pluies d'occurrence supérieure à 50 ans.

Concernant les collecteurs enterrés liés à la connexion des ouvrages créés avec le réseau existant, le réseau est entièrement gravitaire et les canalisations sont posées avec une pente minimum de 5 mm/m.

### *Branchement des lots*

Les aménageurs des îlots privés devront recourir à une régulation de leur débit de fuite en sortie de parcelle avant rejet dans le réseau EP public. Comme précisé précédemment, le débit de fuite en sortie de parcelle privée ne devra pas être inférieur à 5 L/s pour éviter les problématiques de colmatage et d'obturation du dispositif de régulation au fil du temps.

Compte tenu du débit minimal autorisé peu contraignant en termes de dimensionnement, il sera néanmoins attendu de chercher à éviter la multiplication des rejets et à mutualiser autant que possible les ouvrages de stockage.

Afin de permettre le raccordement des débits de fuite en sortie des parcelles privées, le projet d'aménagement des espaces publics prévoit l'extension du réseau EP public sur les nouvelles voies d'accès à créer. Les lots sont alors connectés au réseau via un point de branchement situé en limite de propriété avec l'espace public, matérialisé par un boîtier de branchement connecté sur le réseau de la ZAC via une canalisation de diamètre DN300.

## 3.1.5. Réseaux techniques

### *Assainissement des eaux usées et des eaux pluviales*

Le réseau d'assainissement des eaux usées (EU) mis en œuvre dans le cadre de l'aménagement des espaces publics de la ZAC a pour objectif la collecte des EU des différents lots privés créés sur la ZAC. Pour chaque lot privé, il est prévu un raccordement unique par îlot pour les résidences collectives, plus un raccordement par logement individuel. Les points de branchement sont situés en limite de propriété

avec l'espace publics. Les branchements de lots, de diamètre DN 125 ou DN 200, sont réalisés par piquage ou par regard de visite sur le réseau de la ZAC.

Le réseau est entièrement gravitaire et les canalisations sont posées avec une pente minimum de 10 mm/m. Le réseau et tous les organes le composant seront conformes aux prescriptions du fascicule 70. Le matériel, les matériaux et les travaux seront conformes au cahier des charges du gestionnaire du réseau, le SIAH des vallées du Croult et du Petit Rosne.

Concernant les eaux pluviales, se reporter au 3.1.4.

### *Eau potable et défense incendie*

Le projet prévoit le raccordement unique par îlot sur le réseau existant pour les résidences collectives, plus un raccordement par logement individuel. Les points de branchement sont situés en limite de propriété avec l'espace public. Les branchements seront réalisés via la mise en place d'un compteur intégré au bâtiment, connecté sur le réseau existant.

La défense contre l'incendie sera assurée par la pose de 8 nouveaux hydrants implantés selon la norme NF S 62-200 et rendu accessible aux véhicules de défense incendie via des voiries dimensionnée en tant que « voie engin ».

Le réseau AEP et tous les organes le composant seront conformes aux prescriptions du fascicule 71. Le matériel, les matériaux et les travaux seront conformes au cahier des charges du gestionnaire du réseau, VEOLIA EAU D'ILE DE FRANCE.

### *Gaz*

Le projet ne prévoit pas de réseau d'adduction en gaz pour la viabilisation des lots de la ZAC. Cependant, dans le cadre du projet d'aménagement des espaces publics, il est nécessaire de dévier légèrement plusieurs tronçons du réseau d'adduction en gaz existant, ceci afin de créer les emprises disponibles pour la mise en œuvre de réseau projeté ou de Bornes d'Apport Volontaire Enterrées (BAVE) ou la création d'alignement d'arbres. Le projet de dévoiement du réseau de Gaz devra nécessairement faire l'objet d'une étude de la part du concessionnaire du réseau (GRDF) afin de valider le tracé proposé. Il sera ensuite nécessaire de faire intervenir GRDF pour la réalisation de ces travaux.

### *Chauffage urbain*

Le déploiement d'un réseau de chauffage urbain sur l'emprise de la ZAC est à l'étude par le CFERM.

### *Electricité moyenne et basse tension*

Pour chaque lot privé, il est prévu dans le cadre du projet un raccordement unique par ilot pour les résidences collectives, plus un raccordement par logement individuel. Les points de branchement



sont situés en limite de propriété avec l'espace public, et seront matérialisés par des armoires de comptage positionnés en façade des bâtiments.

Les postes de distribution publique (postes DP) seront implantés dans des locaux intégrés à la structure des bâtiments privés créés sur la ZAC. Ils seront accessibles pour les techniciens d'ENEDIS depuis l'espace public. Le nombre et l'implantation des postes de transformation nécessaires à la viabilisation du projet sera déterminé en coordination avec ENEDIS. La desserte des postes sera réalisée par un réseau HTA, raccordé sur le réseau HTA existant le plus proche. Les tranchées destinées à accueillir le réseau HTA seront réalisées par l'aménageur de la ZAC. Les câbles HTA seront ensuite mis en œuvre par ENEDIS.

L'alimentation des équipements publics et privés de la ZAC se fera via un réseau BT, mis en œuvre entre les postes de distribution et les armoires de comptage des équipements. Le cheminement des câbles sera :

- Sur espace privé, lorsque le poste et l'armoire de comptage sont situés sur le même espace privé.
- Sur espace publique, dans le cas contraire ou dans le cas du raccordement de logements individuels à comptage séparé du comptage destiné aux habitations collectives.

Pour chaque raccordement d'un équipement, la détermination du poste DP sur lequel le câblage BT sera branché devra faire l'objet d'une étude par ENEDIS. Les tranchées et la pose des câbles BT seront réalisées par l'aménageur de la ZAC. Le raccordement des câbles BT sur les postes ou le réseau existant sera ensuite réalisé par ENEDIS.

### *Eclairage public*

Dans le cadre du projet, il est prévu la création d'un réseau d'éclairage public sur l'ensemble de la ZAC. En effet, une majeure partie du réseau existant est constitué de luminaires à Sodium Haute Pression, il a été pris pour partie de le remplacer par un réseau équipé de luminaires à LED plus économes en énergie. De plus, le nouveau réseau sera mis en œuvre avec l'objectif d'obtenir un mode de gestion simplifié suivant les différents styles d'éclairage projetés, à savoir :

- Eclairage « Village » pour les rues étroites du centre historique ;
- Eclairage « Promenade » pour les squares, sentes, placettes ;
- Eclairage « Routier » pour la rue du Pressoir et la rue Louise Michel.

Le réseau sera conforme aux normes en vigueur ainsi qu'aux prescriptions des services techniques de la ville de Villiers-le-Bel.

## Télécommunication

Le réseau de télécommunication (TEL) mis en œuvre dans le cadre de l'aménagement des espaces publics de la ZAC a pour objectif la mise en œuvre du génie civil en vue du passage des câbles liés à la desserte des différents lots privés créés sur la ZAC.

Pour chaque lot privé, il est prévu dans le cadre du projet un raccordement unique par ilot pour les résidences collectives, plus un raccordement par logement individuel. Les points de branchement sont situés en limite de propriété avec l'espace public.

Le projet ne prévoit pas de dispositif de vidéo-surveillance.

### 3.1.6. Aménagements paysagers et plantations

Le projet propose d'installer 3 typologies de végétation, cohérentes avec les typologies d'espaces publics du village, pour créer des paysages forts et authentiques résonnant avec le patrimoine urbain du village, à savoir celui des ruelles et sentes, des rues périphériques, du cœur patrimonial avec ses jardins précieux.

Le jardin du cœur patrimonial du village (jardin de la Mairie). Ce jardin richement planté dialogue en contraste avec le parvis minéral de la mairie. Il compose un lieu de détente et de repos pour les usagers et articule parvis de la mairie et entrée de l'école Jean Macé. Le choix de la palette végétale donne un caractère précieux au jardin, en cohérence avec le caractère patrimonial du lieu.

Les ruelles et sentes. Des bandes plantées larges de 2m minimum pour les ruelles piétonnes et 3m minimum pour les ruelles circulées sont installées sur le linéaire des ruelles lorsque cela est possible. Elles permettent de recomposer un patrimoine végétal et écologique (aujourd'hui présent dans les parcelles privées qui seront en partie urbanisées) dans le périmètre des espaces publics. Des jardins de poche s'agrègent aux ruelles et offrent des lieux d'usages et de repos.

La palette végétale est choisie afin de donner un caractère villageois et rustique aux ruelles. Dans des cas spécifiques, les bandes plantées présentent de légères dépressions et peuvent accueillir et absorber les eaux pluviales. Des végétaux de milieux plus humides sont alors installés (carex, iris, etc). A proximité des habitations et selon l'exposition des haies nourricières à baies sont plantées. Les ruelles sont richement plantées d'arbres de petits et moyens jet (sorbiers, amélanchier, quelques frênes et merisiers) et intègrent également les arbres existants remarquables.

La rue du Pressoir. Les alignements sont recomposés et densifiés pour redonner à la rue son caractère historique de « rue des jardins » et dialoguer avec les espaces verts et parc Louis Juvet en rive Sud de la rue. Les arbres plantés sont des arbres à moyen développement (Charme-houblon).

Quelques soient les typologies des espaces, une palette végétale simple et rustique est privilégiée afin de permettre la bonne installation des plantations dans le temps et une gestion simplifiée.



*Schéma des typologies de végétation – Groupement AMT / INGETEC*

### 3.1.7. Gestions des déchets

Une gestion des déchets sur le quartier sera mise en place à travers l’implantation de 7 Points d’Apports Volontaires pour les logements créés dans le cadre du projet. La collecte se fera par les rues périphériques du Village et par la ruelle des Pâtisseries.

## 3.2. Les secteurs de projet

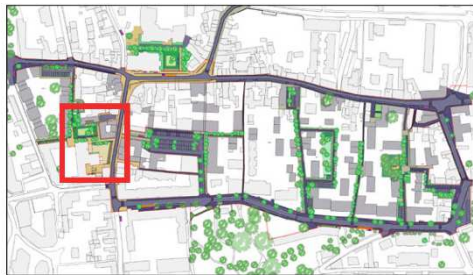
### 3.2.1. Les abords de la Mairie

Le projet prévoit :

- La création d’une véritable « place de village » autour de la Mairie, en ouvrant et en qualifiant l’espace. Par la composition de l’espace, il s’agit de mettre en scène le bâtiment de la Mairie et rendre ses abords plus attractifs.
- L’organisation de l’espace, avec
  - Un parvis minéral devant la Mairie composé selon une double axialité par rapport aux bâtiments (historique et futur) de la mairie
  - Un jardin public articulant Mairie, Centre Social et parvis de l’école Jean Macé.
- Le remodelage de la topographie pour rendre les lieux lisibles et confortables : un plateau square public, un plateau parvis minéral. Le travail de la topographie permet de partitionner

l'espace et favoriser l'appropriation. Ce remodelage fait naître des lignes de murets et d'embranchements qui définissent des contours aux espaces, des « cadres » qui participent à la création de lieux distincts et identifiables (le parvis, le jardin). Des lieux de pause avec des bancs sont installés dans le jardin public et sur le parvis.

- L'organisation et la hiérarchisation des circulations ainsi que des aménagements permettant de rendre lisibles les accès aux différents équipements (murets linéaires, massifs plantés).

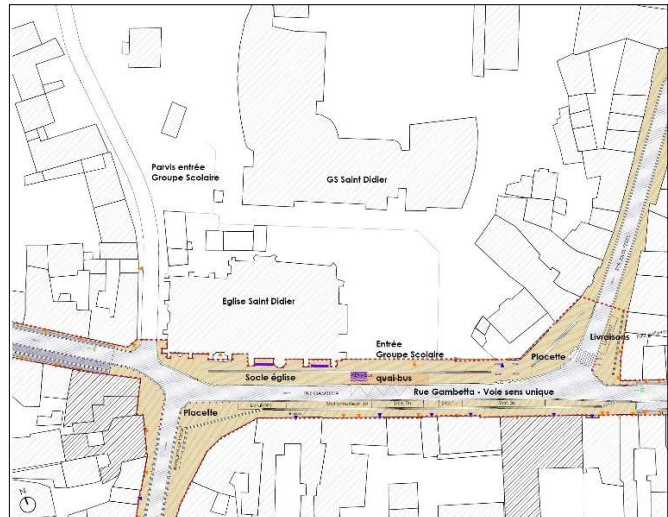


Plan projet d'ensemble - Groupement AMT / INGETEC

### 3.2.2. Les abords de l'église Saint-Didier

Le projet prévoit :

- Le passage du secteur en zone de rencontre (voie 20) et le passage de la voirie en sens-unique pour apaiser et pacifier les flux au droit de l'église Saint-Didier ;
- L'élargissement du trottoir Nord au droit de l'église et du collège ainsi que la création d'une promenade ample et confortable, lieu de pause pour les piétons, orientée Sud ;
- La qualification des « dilatations » des trottoirs aux carrefour des rues ;
- La création d'un quai bus large et surélevé au droit de l'entrée du collège ;
- Le maintien des places de stationnement longitudinal en rive Sud de la rue.



Plan projet d'ensemble - Groupement AMT / INGETEC

### 3.2.3. Les rues périphériques : la rue Gambetta, section courante

Le projet prévoit :

- La modification du sens de circulation automobile
- La réfection à minima de la rue avec conservation des fils d'eau dans les sections courantes, des stationnements en rive sud
- Le remplacement des sols vieillissants, enrobés et bordures sur les chaussées et trottoirs
- La qualification des seuils et pieds de façade
- La pose de bordure granit
- L'enfouissement du réseau et le remplacement du mobilier d'éclairage

### 3.2.4. Les rues périphériques : la rue du Pressoir

Le projet prévoit :

- Le passage de la rue du Pressoir en zone 30 avec maintien de la circulation double-sens ;
- La réfection à minima de la rue avec conservation des fils d'eau dans les sections courantes, des stationnements en rive sud ;
- Le remplacement des sols vieillissants, enrobés et bordures sur les chaussées et trottoirs y compris reprise de la structure de la chaussée pour permettre le passage des bus ;
- La qualification des seuils et pieds de façades ;
- La pose de bordure granit ;
- Le renouvellement et redimensionnement du dispositif d'éclairage ;
- L'intégration des quais bus en rive sud de la rue ;
- L'intégration des itinéraires cycles dans les deux sens de circulations, par marquage au sol ;
- Le maintien des places de stationnement longitudinal ;
- La plantation d'arbres.

### 3.2.5. Les courées

Le projet prévoit :

- L'accueil et la structuration du stationnement visiteurs ;
- L'aménagement de petits espaces de sociabilisation à l'interface avec la rue ;
- L'accès VL riverains double sens dans la courée ;
- L'implantation des P.A.V ordures ménagères ;
- La qualification et la structuration de l'espace par aménagements paysagers.

### 3.2.6. Les ruelles circulées

Le projet prévoit :

- L'élargissement des ruelles existantes pour mettre en accessibilité les lots à bâtir ;
- La création d'accès aux véhicules pompier ;
- Le traitement des ruelles en zone de rencontre en voie 20 ;
- La qualification par des aménagements paysagers.

### 3.2.7. Les ruelles piétonnes

Le projet prévoit :

- L'élargissement des sentes existantes et de l'allée piétonne ;
- Des aménagements paysagers.

### 3.2.8. Le parking des pâtisseries

Le projet prévoit :

- La réorganisation du parking des Pâtisseries avec 3 rangs de stationnements en bataille distribués par une boucle à sens unique ;
- Le traitement des ruelles en zone de rencontre en voie 20 ;
- Le traitement de la ruelle d'accès depuis la rue du pressoir dans la logique des sentes circulées, la circulation à double sens ;
- Le traitement qualitatif de l'interface avec la rue de la République ;
- L'intégration des PAV et collecte des OM via la boucle de circulation.

## 4. Descriptif des ouvrages de superstructure

La ZAC du Village prévoit la réalisation d'un programme mixte d'environ 31 800 m<sup>2</sup> SDP, répartis comme suit :

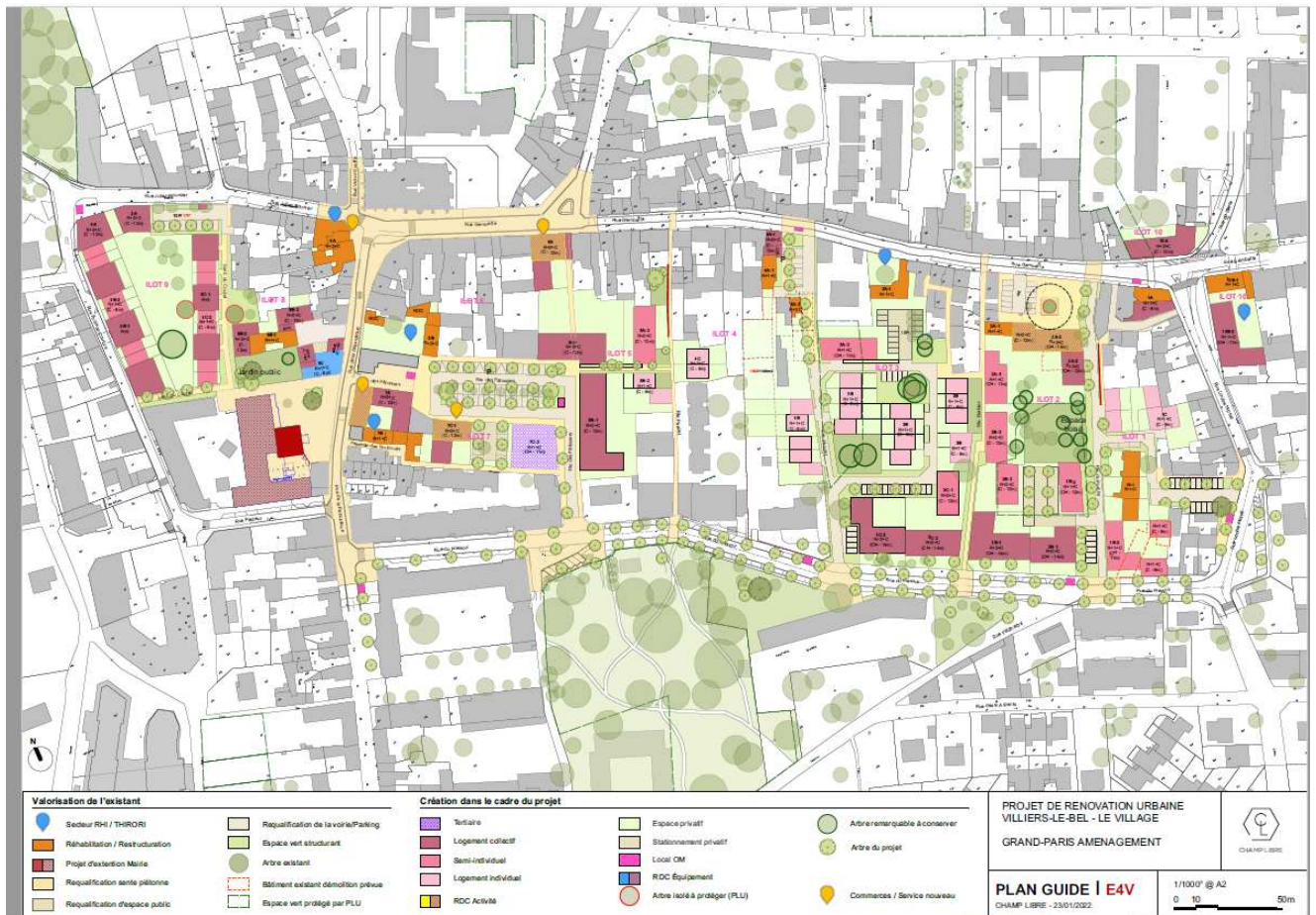
- 26 867 m<sup>2</sup> de SDP de logements neufs soit 399 logements (dont 372 collectifs et intermédiaires et 27 logements individuels),



- 2 811 m<sup>2</sup> de SDP de logements réhabilités (soit 39 logements dans les bâtiments choisis en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France,
- 2 078 m<sup>2</sup> de SDP (neufs et réhabilités) destinés aux commerces, services, activités.

Le programme de travaux prévoit également des démolitions de bâtiments dégradés.

Ce programme s'insère dans une volonté de valorisation du secteur patrimonial et de conservation de la qualité paysagère existante.



Plan guide retenu – Champ libre



## 5. Phasage opérationnel

La ZAC se décompose en deux grandes phases opérationnelles successives, basées sur la libération des emprises au fur et à mesure de la requalification et création d'espaces publics et de voiries. Chacune des phases seront-elles même découpées en sous-phases. Le phasage opérationnel directeur envisagé est le suivant :

- Phase 1 :

La première phase correspond à la partie Est comprise entre la rue du Pressoir et la rue Gambetta (îlots 1, 2 et 3). Ce secteur est maîtrisé à 68 % par la ville et l'EPIFIF.

Cette phase assurera la réalisation de 174 logements neufs.

Parallèlement à la réalisation de cette phase, les travaux de reprise du parvis de la Mairie débuteront.

Le début des travaux d'aménagement liés au démarrage des premiers îlots de construction est planifié pour 2023. Le démarrage des travaux des premiers programmes de construction est donc envisagé à partir de 2024. La dernière livraison de logement est envisagée fin 2030.



- Phase 2 :

La seconde phase correspond à la partie Ouest comprise entre la ruelle Fessart et la rue Thomas Couture.

Cette phase assurera la réalisation de 215 logements neufs du projet (îlots 4, 5, 6, 7, 8, 9).

Le début des travaux d'aménagement liés au démarrage des constructions est planifié à partir de 2025. Le démarrage des travaux du premier programme de construction est envisagé en 2026. La dernière livraison de logement est envisagée fin 2030.