

## NPNRU Noisy-le-Sec - centre-ville Béthisy

### Conception du plan-guide - Coordination urbaine - Maîtrise d'œuvre des espaces publics pour Est Ensemble / SPL Ensemble



Depuis 2016, l'Établissement public territorial Est Ensemble pilote les projets de renouvellement urbain sur neuf communes de l'Est parisien. Parmi eux, le NPNRU de Noisy-le-Sec affirme l'importance des enjeux urbains du centre-ville de Béthisy, d'intérêt régional. Deux plans de renouvellement urbain du secteur Béthisy porté par l'EPT sont successivement passés en Comité d'engagement de l'ANRU en janvier 2020 (plan-guide du groupement Richez), puis en décembre 2022 (plan-guide du groupement Citadia).

En février 2023, un approfondissement du plan-guide est confié à VOX / OGI, avec une attention particulière à porter sur les modalités de désenclavement : d'une part, le lien de l'îlot avec la rue Jean Jaurès et le futur prolongement du tram impose une nouvelle approche spatiale, technique et réglementaire pour la modification des accès aux parkings souterrains ; d'autre part, l'ANRU souhaite, au vu des coûts impliqués, que l'EPT requestionne la pertinence de tout ou partie des démolitions des copropriétés privées. Par effet de ruissellement, ces interrogations nécessitent d'approfondir le plan-guide du PRU du centre-ville Béthisy en termes d'urbanité (positionnement d'une nouvelle halle, flux automobiles et piétons, stationnements de surface et souterrains, naturation des espaces libres, accès des véhicules de services OM, pompiers et PM) comme en termes économiques, tout en confortant les principes déjà actés par l'ANRU en 2020 et 2022.



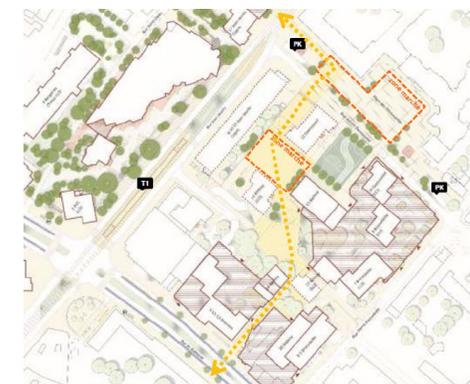
Plan masse existant de l'îlot Béthisy, avec ses dysfonctionnements



Carte postale de la rue Béthisy (aujourd'hui rue Jean Jaurès), c. 1900



Rue Béthisy actuelle, prise depuis la rue Jean Jaurès [cliché VOX/OGI]



Étude Richez et associés, 2019



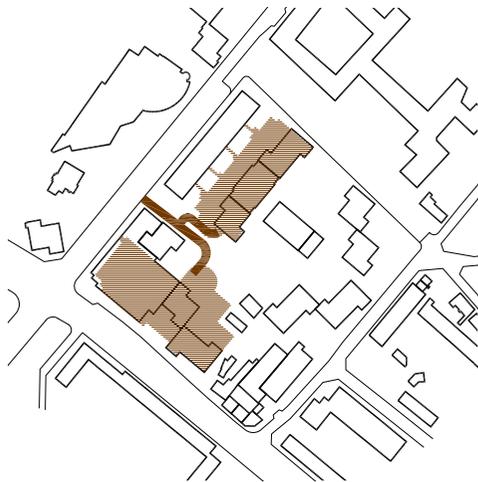
Étude Citadia, 2022



Coeur d'îlot actuel, végétal mais peu lisible [cliché VOX/OGI]

Les expériences multiples du groupement VOX / OGI sur des projets d'échelle mixte, c'est-à-dire relevant à la fois d'une vision urbaine large et d'une attention constructive de nature proprement architecturale, sont précieuses voire indispensables pour aborder ce quartier, qui doit être compris en coupe, dans l'épaisseur : parkings, réseaux, rez-de-chaussée actifs puis logements en étages. La libération du sol, dans cette typologie urbaine, passe par un traitement fin des infrastructures, héritées d'une époque qui plaçait l'automobile au centre de la ville.

Cinq hypothèses de reconfiguration des stationnements souterrains ont été analysées, avec des solutions prometteuses. L'hypothèse d'une connexion des deux nappes de stationnements par le deuxième sous-sol est finalement favorisée car elle permet de s'affranchir du dévoiement ouvrageux et onéreux des différents réseaux. Cela tend à montrer que, dès lors que la technique est prise à bras-le-corps très en amont du projet, cela donne les coudées franches pour concevoir des espaces publics de qualité.



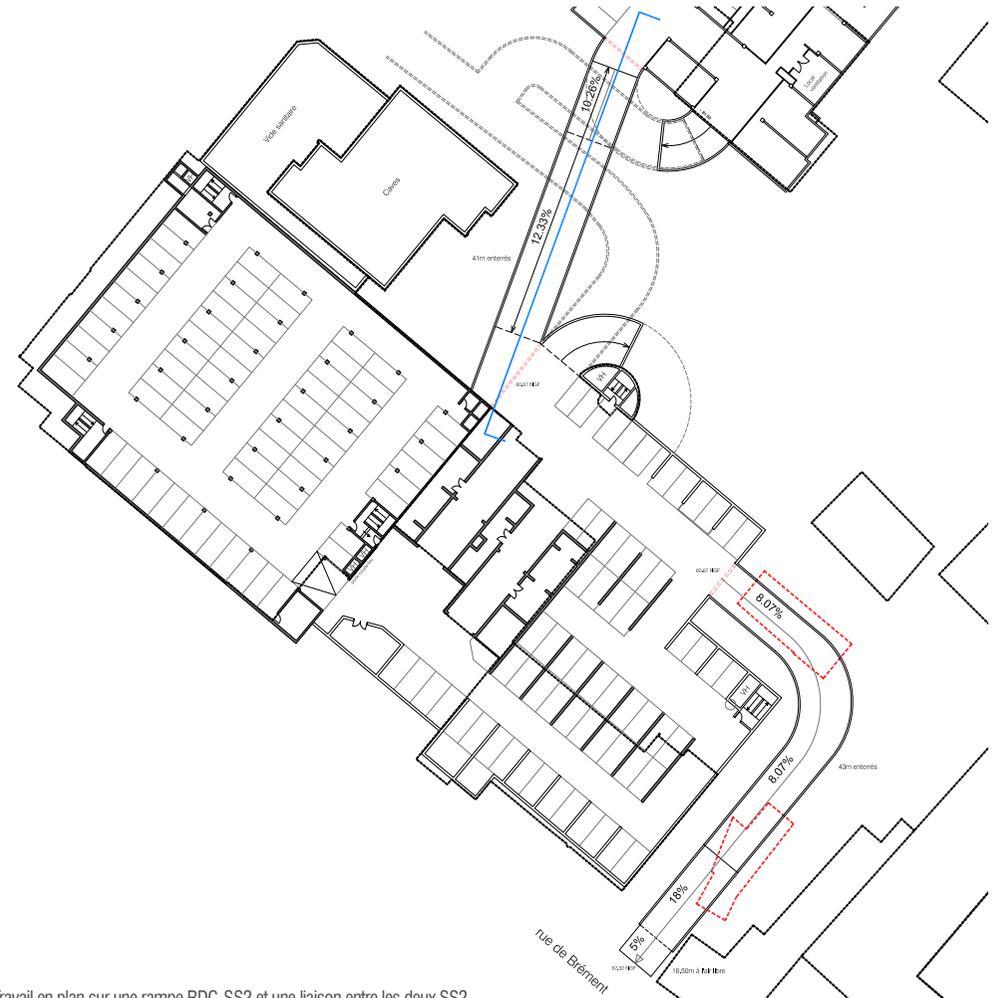
Emprise existante des parkings souterrains et de leurs rampes d'accès



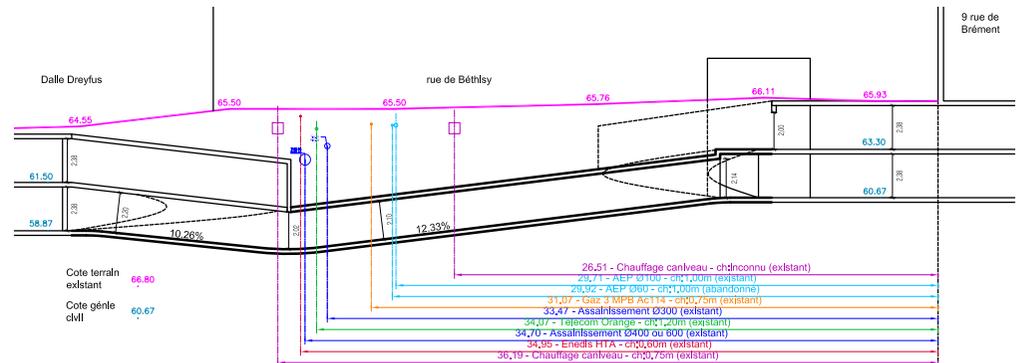
Emprise projetée des parkings souterrains et de leur rampe d'accès



Une des rampes existantes vers les stationnements enterrés [cliché VOX/OGI]



Travail en plan sur une rampe RDC-SS2 et une liaison entre les deux SS2

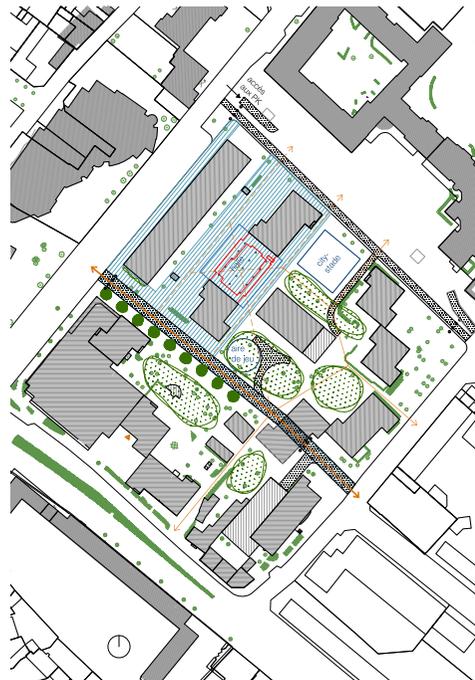


Travail en coupe sur une liaison entre les deux SS2, permettant d'éviter l'ensemble des réseaux

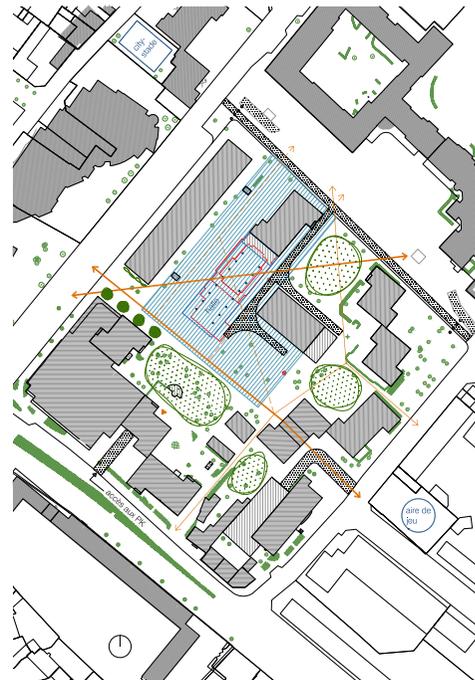
	démolitions		accès véhicules (parking/pompiers/services)
	halle de marché		contrôle d'accès
	sol minéral piéton		flux piéton
	sol en pleine terre / végétalisation sur dalle		plantations
			façade végétalisée



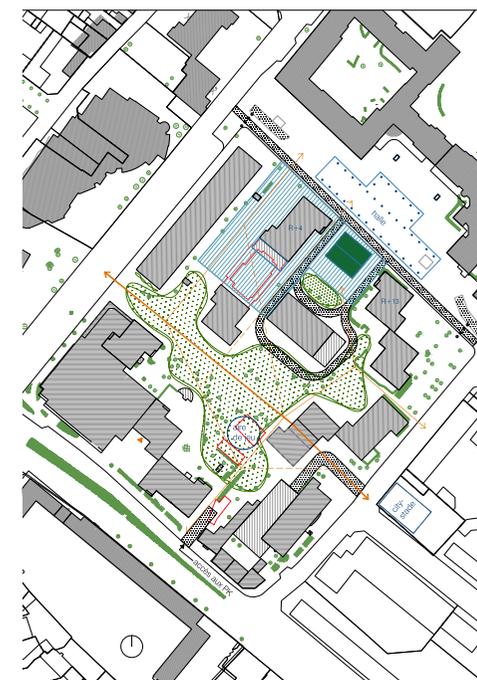
Démolitions projetées de la totalité des aménagements extérieurs



Scénario 1 - un axe traversant renforcé



Scénario 2 - un marché en cœur d'îlot



Scénario 3 - un cœur d'îlot végétal

Regagner de la pleine terre en donnant une juste place aux rampes de stationnement permet de renaturer les sols, de créer un cœur d'îlot plus vert, de réduire les effets d'îlots de chaleur urbains, de favoriser l'offre commerciale et de donner enfin lisibilité et aménité aux parcours piétons.

Trois plans-guides ayant chacun un parti urbain fort ont été proposés aux porteurs de projet, tous constatant que le projet en était amélioré. Le premier scénario mise sur la structuration de l'îlot par l'axe historique de la rue de Béthisy, cheminement aujourd'hui fortement contrarié. Le second propose une extension du marché vers le cœur d'îlot, favorisant ainsi une offre commerciale actuellement peu attractive. Le dernier scénario, qui a été retenu, prend le parti d'une naturation abondante en cœur d'îlot en capitalisant sur un patrimoine végétal déjà généreux.



L'axe Béthisy, aujourd'hui peu lisible (cliché VOX/OGI)



Extension du marché sur la place Dreyfus (cliché VOX/OGI)



Un cœur d'îlot avec un patrimoine végétal généreux (cliché VOX/OGI)



Plan-guide général du centre-ville Béthisy



Deux temporalités : axe Béthisy hors période de marché et axe Découvertes en période de marché

Le plan-guide du PRU de Béthisy prend le parti de végétaliser abondamment le cœur d'îlot. La conservation des arbres existants et la plantation d'une trentaine de sujets déjà matures créent une circulation et un espace apaisé à travers l'îlot, reliant la rue Condorcet, future rue aux Enfants piétonnisée, et la rue Jean Jaurès, avec l'extension à venir du T1. Au quotidien, c'est cet axe et cet espace qui seront utilisés par les Noiséens.

Pour autant, la deuxième temporalité de l'îlot Béthisy concerne la place du marché : quatre demi-journées par semaine, c'est la place des Découvertes, vaste et minérale, qui est à même d'accueillir les nombreux habitants qui se rendent dans le centre-ville Béthisy pour son marché. La nouvelle halle ouverte, sur cette place, facilite l'installation et la désinstallation régulière des commerçants tout en offrant, hors période de marché, un vaste espace ombragé aux habitants, avec des usages possibles à programmer.

- |  |   |  |  |
|--|---|--|--|
|  | sol béton désactivé                           |  | arbre 10-25  |
|  | prairie pleine terre ou sur dalle             |  | arbre 25-40  |
|  | parking / rampe en infra                      |  | arbre 40-70  |
|  | sol souple jeux                               |  | façade végétalisée                                     |
|  | sol perméable type mulch                      |  | emprise inaccessible sanctuarisée (655m <sup>2</sup> ) |
|  | pavés enherbés                                |  | ombrière   |
|  | voie perméable / végétalisée                  |  | escalade h=3m  |
|  | haie, arbre existant                          |  | nouvelle clôture / mur                                 |
|  | haie, arbre nouveau                           |  | banc / banquette                                       |
|  | cerisier / autre fruitier à floraison décalée |  | accès halls / RdCh actifs                              |
|  | noue  |  | limite résidentialisation                              |
|  | butte   |  |  |
|  | espace nourricier                             |  |  |

Le cœur d'îlot végétal mise sur les sujets existants, la grande majorité des arbres étant conservés (87%). Ce patrimoine est enrichi par la plantation de 36 arbres, dont un alignement d'arbres fruitiers marquant l'axe Béthisy. De plus, la diversification des essences et des strates de végétation tend à faire du cœur d'îlot Béthisy un refuge pour la biodiversité, appuyée par la consolidation des continuités végétales, la création de noues paysagères et d'un bassin de rétention, la minimisation des mouvements de terre, le choix d'essences nourricières pour la faune et la mise en place d'un espace naturel sanctuarisé. De petites aménités viennent compléter ces aménagements : nichoirs et gîtes, pierriers ou tas de bois mort, signalétique pédagogique à destination des habitants et espace nourricier géré par une association locale.



Espaces végétalisés existants



Espaces végétalisés projetés (+11,5% de pleine terre)

L'ensemble de ces principes confirme la place du centre-ville Béthisy au sein de la trame verte du territoire. De plus, cette naturation participe activement à la lutte contre les îlots de chaleur urbains (ICU). Si la totalité de l'îlot n'est pas végétalisée car partiellement sur dalle et dédié au marché, d'autres aménagements participent à cette lutte contre les ICU, notamment la nouvelle halle sur la place des Découvertes.

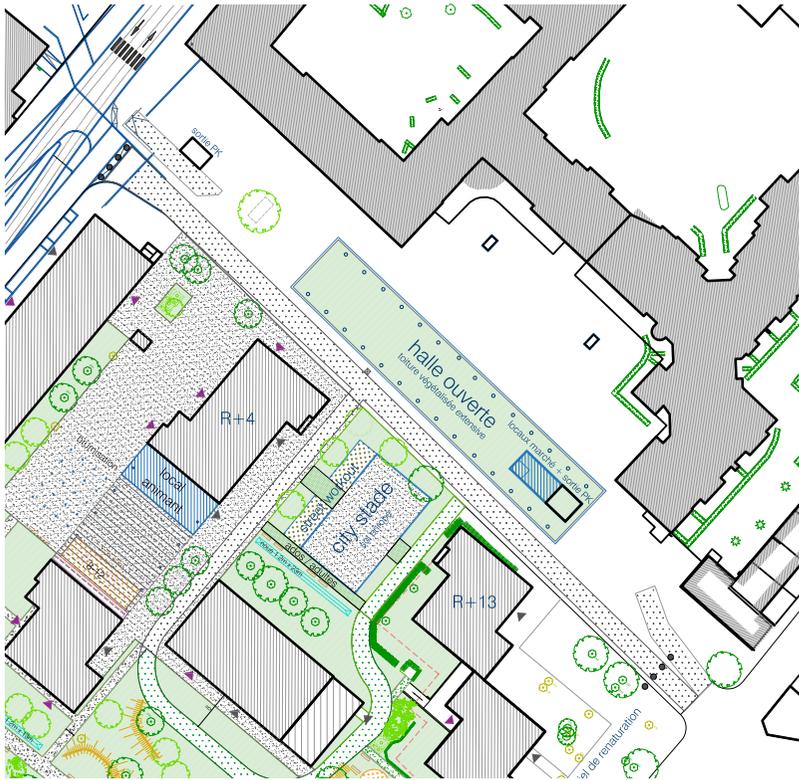


Vue projetée de l'entrée du nouveau chemin de Béthisy vue depuis la rue Jean Jaurès

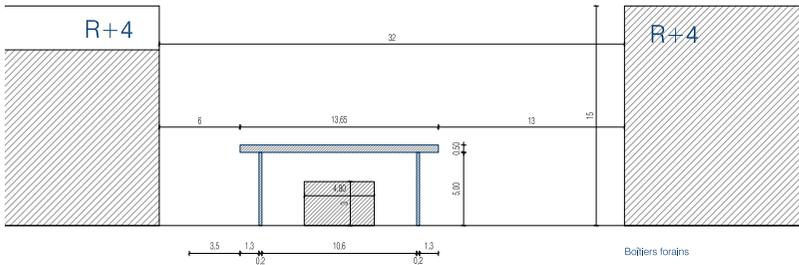


Analyse et enrichissement du plan-guide en partenariat avec AltoStep / Egis sous l'angle de la biodiversité (document AltoStep)

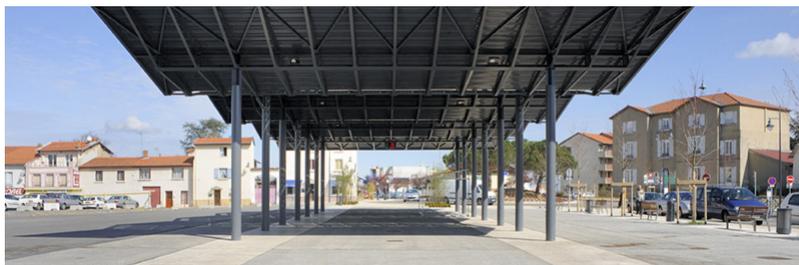
-  \_ Diversifier les essences et les strates (non allergènes, non envahissantes, mellifères, fruitières, à minima 70% essences locales, 4 strates de végétations, etc.)
-  \_ Végétaliser les toitures basses au profit des espèces (avifaune, chiroptères, pollinisateurs) ainsi que les façades (pour l'alimentation de l'avifaune).
-  \_ Favoriser l'accueil de la biodiversité dans les espaces ouverts mais également dans le bâti (nichoirs, gîtes, essences, espaces calmes, etc.)
-  \_ Renforcer les plantations arborées : espaces refuge de biodiversité, pourtour citystade et aires de jeu (ombrage/ usages multisaisons), parking pour qualifier espaces (+ ombrage)
-  \_ Renforce les plantations arbustives sur la dalle : utiliser les palettes d'essences installées en toiture ou des palettes méditerranéennes.
-  \_ Planter des arbres signaux de la famille des conifères pour accueillir le serin cini (en voie de disparition en ile de France).
-  \_ Conserver une zone refuge pour la biodiversité (sur butte) et des micro espaces (pierrier, tas de bois morts, etc.)
-  \_ Permettre le passage de la faune et la transparence des espaces résidentialisés.
-  \_ Intégrer le quartier à la trame verte locale : désimperméabilisation des entrées de quartier, végétalisation des façades, résidentielisation avec haies bocagères



Extrait du plan-guide général du centre-ville Béthisy



Coupe sur la halle projetée



Halle de marché, La Tour de Salvigny



Vue projetée de la place des Découvertes depuis la rue Jean Jaurès

La création d'une halle ouverte de 1000m<sup>2</sup> avec toiture végétalisée extensive sur la place des Découvertes permet à la ville de jouir d'un espace multifonctionnel pouvant accueillir des événements associatifs ou municipaux (fête de la musique, vide-greniers, exposition hors les murs, cinéma de plein air, etc). Sa grande toiture offre un généreux espace ombragé propre à lutter contre les îlots de chaleur urbains.

Cette halle étant dédiée au marché quatre matinées par semaine, les locaux techniques (poubelles, compactage, WC public) accueillent un monte-charge offrant aux commerçants un espace de stockage pour leurs vitrines au sous-sol, dans l'actuel parking public des Découvertes. Le positionnement de ce local, adossé à un édicule existant abritant une sortie de ce parking, n'obstrue pas la grande perspective de la place. Pour autant, l'implantation de cette halle lui donne la capacité de se positionner comme un véritable signal urbain, symbole du renouveau du centre-ville Béthisy.

En complément de cette programmation avec un large rayonnement à échelle communale, un nouveau local municipal est envisagé sous l'ombrière en lieu et place de l'ancienne boulangerie, à l'ouest du city-stade. Ses 150m<sup>2</sup> à rez-de-chaussée largement ouverts sur l'espace public sont complétés par 50m<sup>2</sup> d'espaces techniques en sous-sol (stockage, WC, cuisine éventuelle). Cette nouvelle animation de proximité en cœur d'îlot pourra, par exemple, abriter un restaurant associatif tenu par des femmes du quartier. Cette démarche prend place dans une perspective volontaire d'inclusivité des nouveaux espaces publics du centre-ville Béthisy.

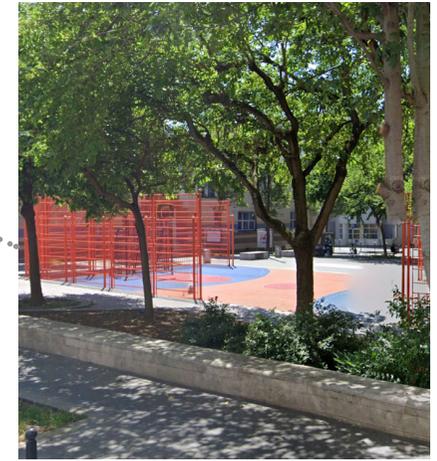
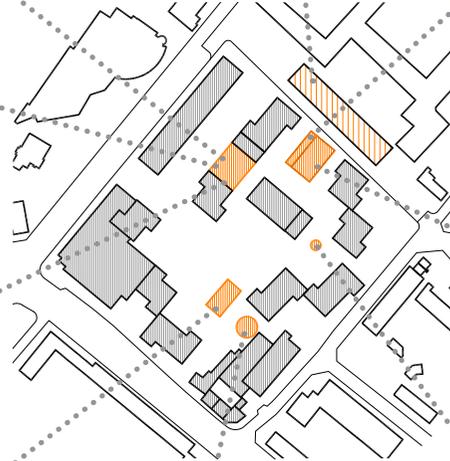


Rez-de-chaussée actifs existant - locaux commerciaux (bleu) et locaux associatifs / municipaux (cyan)

Le cœur d'îlot, outre ses aménagements paysagers, profite de différents équipements extérieurs axés sur la détente et la santé des usagers : l'ensemble des espaces de jeu, sportifs et nourriciers sont envisagés dans la droite ligne de la concertation habitante menée par la ville.

La prise en compte des enjeux de réchauffement climatique amène à proposer les nouvelles aménités dans des espaces ombragés, positionnés tantôt au plus près d'arbres existants ou nouvellement plantés (aire de jeu végétale, espace sportif seniors, city-stade et street workout), tantôt sous de nouvelles surfaces ombragées (ombrière, halle). Tous ces petits équipements se veulent inclusifs pour permettre à toutes et tous de s'approprier ces nouveaux espaces publics, quel que soit son âge, son genre ou ses capacités physiques.

Dans cette perspective, les délimitations de ces petits équipements, tout comme les limites public / privé des résidences du bailleur Noisy-le-Sec Habitat de l'îlot, sont traitées par des démarcations douces (changement de nature de sol, lisses basse ou végétation basse) plutôt que par des clôtures hautes facilitant l'appropriation exclusive par certains usagers des espaces extérieurs publics ou privés.



Aires d'agrément projetées : ombrière, halle, street workout, aire de jeu inclusive, mur d'escalade, city-stade semi-ouvert, espace nourricier, aire de jeu végétale, aire de sport seniors



Plan du foncier existant

L'ambition du plan-guide proposé par le groupement VOX / OGI passe par des échanges fonciers permettant de clarifier le statut des espaces extérieurs de l'îlot Béthisy. Appartenant aujourd'hui majoritairement à Noisy-le-Sec habitat et à des copropriétés privées, ce foncier en cœur d'îlot appartiendra à terme à la ville de Noisy-le-Sec pour constituer des espaces publics plus généreux. De nouvelles délimitations végétales, obstruant le moins possible les vues et le passage, simplifieront la gestion des espaces extérieurs publics et privés.

Ainsi, le centre-ville Béthisy pourra jouir de nouveaux espaces publics généreusement végétalisés dans un cœur d'îlot apaisé et profiter d'une attractivité commerciale déjà existante, qui doit être confirmée par la juste programmation des nombreux rez-de-chaussée actifs de l'îlot.



Plan du foncier projeté, avec surfaces des échanges induits

Le plan-guide proposé par le groupement VOX / OGI, en partenariat avec toutes les parties prenantes (Ville de Noisy-le-Sec, Est Ensemble, AMO Perspectives urbaines et sociales, SPL Ensemble, DRIHL, ANRU) est passé en Comité d'engagement ANRU en juin 2023.

Au vu des ambitions du projet et des invariants cochant toutes les cases des exigences exprimées, et en dépit du fait que les démolitions sont très circonscrites (11 logements dégradés) le montant des subventions accordées au projet a triplé, passant de 7M€ en décembre 2022 à 22€ en septembre 2023. En juillet 2024, VOX a été invitée aux rencontres régionales ANRU, sur le thème des "quartiers résilients", et a présenté l'ensemble de la démarche développée avec OGI et ALTO STEP sur Béthisy.



La Maîtrise d'œuvre des espaces publics et des équipements, doublée d'une mission de coordination urbaine, a été lancée en avril 2024 par l'aménageur SPL Ensemble. Parmi une dizaine de dossiers de candidature, trois équipes ont été sélectionnées pour remettre une offre et décrire leurs ambitions pour le quartier. À l'issue d'une phase de négociation avec un oral de présentation de l'équipe, notre groupement a été retenu. Il est composé de **Wagon Landscaping** (paysage, réemploi - mandataire), **VOX architecture et urbanisme**, **OGI** (structure, VRD, hydraulique et économie), **ALTO STEP** (environnement et inclusivité de l'espace public), **ON** (éclairage), **SEGAT** (foncier et juridique), **CRONOS** (sureté / sécurité). Le fonctionnement bicéphale Wagon / VOX est justifié par le caractère très technique des accès aux parkings souterrains. Calendrier : 2024 à 2030 - 10 millions d'euros de travaux sur les espaces extérieurs et le réaménagement des accès aux stationnements enterrés.

## Étude d'approfondissement du PRU du centre-ville Bèthisy à Noisy-le-Sec - Coordination urbaine et Maîtrise d'œuvre

Maîtrises d'ouvrage :

Est Ensemble / Ville de Noisy-le-Sec / SPL Ensemble

Surface de l'îlot :  
Occupation bâtie :  
Nombre de logements :

25.000m<sup>2</sup>  
tours / plots du bailleur social et copropriétés  
1 050

Étude urbaine :  
MOE :  
Estimatif travaux en phase Esquisse :

février-avril 2023 (2 mois et demi)  
2024-2030  
10 000 000 €