

# OAP SECTORIELLES

3-3



## OAP SECTORIELLE N°7 SECTEUR ORGEMONT A EPINAY-SUR-SEINE

Approuvé par délibération du Conseil de Territoire le 25 février 2020  
REVISION du PLUi ARRETEE EN CONSEIL DE TERRITOIRE DU 19 NOVEMBRE 2024



plan local d'urbanisme  
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse  
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis



## SOMMAIRE

1

<b>1</b>	<b>CONTEXTE ET ENJEUX .....</b>	<b>2</b>
1.1	Contexte urbain : Un quartier dont le renouvellement urbain doit se poursuivre afin d'améliorer le désenclavement et la qualité de l'habitat.....	2
1.2	Contexte environnemental : un environnement favorable lié à la composition urbaine du quartier .....	2
<b>2</b>	<b>LES ORIENTATIONS.....</b>	<b>4</b>
2.1	Développer une programmation mixte d'habitat, d'équipements publics, de commerces, et des espaces publics .....	4
2.2	Réduire l'artificialisation des sols et engager une démarche d'économie circulaire au sein des constructions .....	4
2.3	L'extension du parc d'Orgemont .....	5
2.4	Les trois principes du parc d'Orgemont .....	9
2.5	Le secteur sud-est de la rue Felix Merlin (secteur des écoles).....	12
2.6	Les secteurs Gros Buisson et Nord Marseille .....	13
2.7	Le traitement des limites et des clôtures .....	14
2.8	Les hauteurs et formes bâties existantes .....	15
2.9	Des émergences en cohérence avec les tours existantes .....	17
2.10	Les constructions au sein du secteur des écoles.....	18
2.11	Schéma des constructions et des programmations .....	19
2.12	Améliorer la santé environnementale .....	20
<b>3</b>	<b>SCHEMA DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....</b>	<b>22</b>

# 1 CONTEXTE ET ENJEUX



Vue satellite et périmètre de l'OAP, IGN, 2021

## 1.1 Contexte urbain : un quartier dont le renouvellement urbain doit se poursuivre afin d'améliorer le désenclavement et la qualité de l'habitat

Le périmètre de l'opération de renouvellement urbain du quartier d'Orgemont, d'une superficie d'environ 39 hectares, est situé dans la commune d'Epina-sur-Seine, à l'ouest du centre-ville, en limite du département du Val d'Oise.

Au sein de la commune d'Epina-sur-Seine, d'autres quartiers font l'objet d'interventions urbaines (notamment dans le cadre du NPNRU) :

- quartier La Source / Les Presles ;
- secteur du centre-ville.

Le quartier d'Orgemont a déjà fait l'objet, au début des années 2000, d'une opération de renouvellement urbain. Des stratégies de renouvellement urbain et de mutation sont alors enclenchées et permettent la rénovation d'une partie du parc de logements. Cette phase d'intervention amorce surtout la transformation du quartier vers une vision nouvelle, encore non-aboutie, mais qui voit la création du parc d'Orgemont, réalisé par Jacqueline Osty au début des années 2010.

En 2022, à la suite de la signature de la Convention ANRU, une nouvelle phase de rénovation urbaine est engagée.

Le projet est porté par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, en continuité du PNRU 1. La volonté de la commune d'Epina-sur-Seine et de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune est de poursuivre et d'amplifier l'intervention sur les espaces publics, moderniser les équipements publics et développer une plus grande mixité sociale dans le quartier. Pour ce faire, un projet ambitieux porteur d'une cohérence urbaine à l'échelle de l'ensemble du quartier sera mis en œuvre et reposera sur un volume significatif d'opérations de démolitions, reconstructions et réhabilitations.

## 1.2 Contexte environnemental : un environnement favorable lié à la composition urbaine du quartier

L'urbanisation d'Orgemont est récente puisqu'hormis la cité jardin d'Orgemont à Argenteuil et des infrastructures de transport, l'ensemble des terres étaient maraichères jusqu'à la construction du grand ensemble. Ce dernier conçu sur le modèle des tours et des barres a préservé de nombreux espaces végétalisés bien que de grands axes routiers participent à leur fragmentation. Malgré tout, et exception faite de quelques grandes nappes de stationnement ou des équipements publics extérieurs (terrain de sport, cheminements piétons, etc.), l'imperméabilisation du secteur est faible ce qui permet de limiter considérablement l'effet d'îlot de chaleur urbain et favorise la gestion des eaux pluviales. Cependant, la fragilité économique et la précarité énergétique subies par les habitants d'Orgemont implique que cet effet y demeure tout de même moyen.

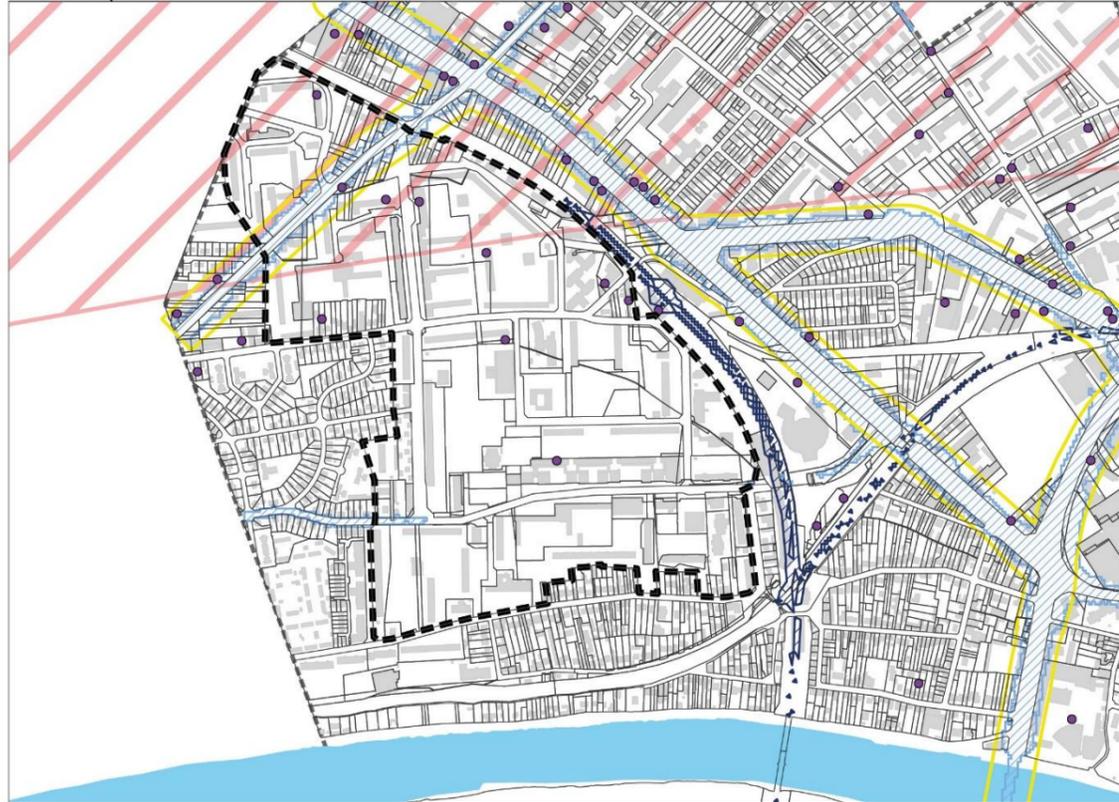
Les espaces verts accessibles au public sont nombreux sur le site et participent à faire du quartier un axe important pour la traversée des espèces animales entre la Seine et le lac d'Enghien. A ce titre, et du fait de la continuité de ces espaces verts dans cet axe nord-sud, le quartier est intégralement considéré dans une continuité écologique.

Le faisceau du RER C ainsi que les axes routiers N310, N311, N14 et la rue Félix Merlin sont concernés par des dépassements de seuils en matière de pollution sonore et des périmètres de vigilance pour la qualité de l'air du fait du trafic important qu'ils accueillent. La pollution des sols est faible sur ce secteur et le risque de ruissellement limité du fait de la faible imperméabilisation du secteur.

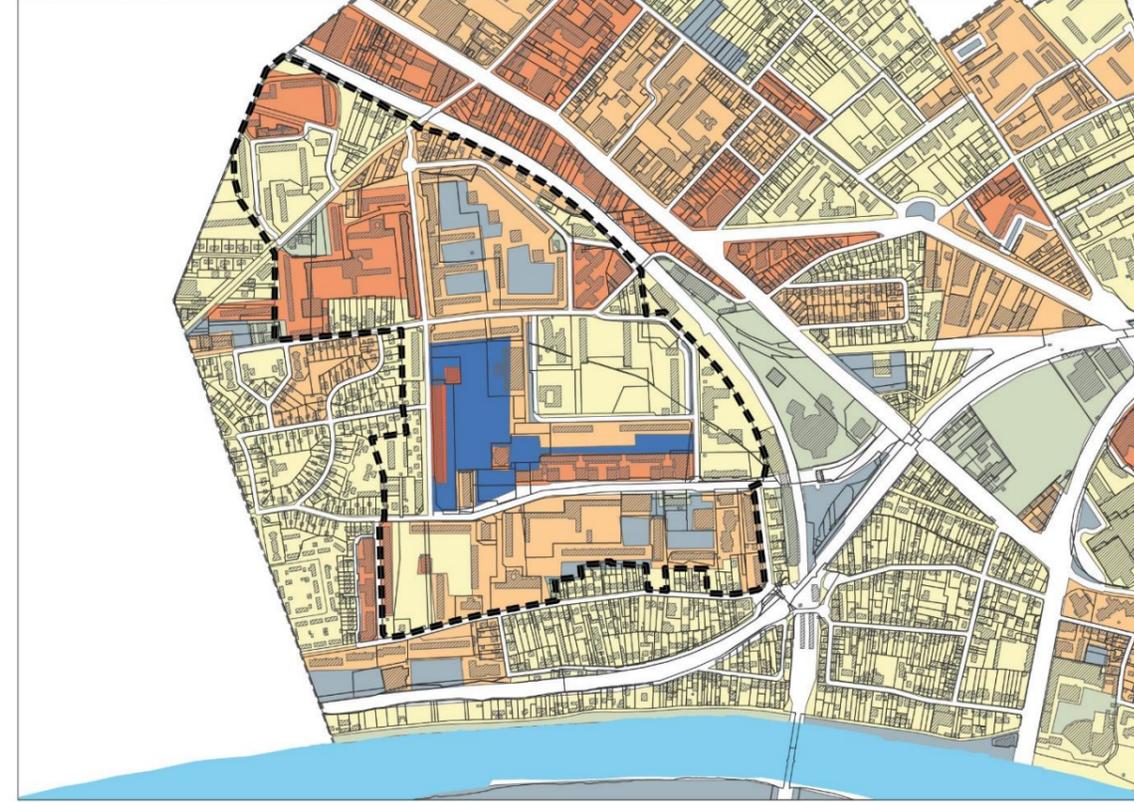
Imperméabilisation	Îlot de chaleur	Carence espaces verts	Énergie	Espèces	Trame verte et bleue	Risques	Pollutions	Eau	Patrimoine
Faible	Moyen	Faible	Faible	Moyen	Fort	Faible	Moyen	Faible	Faible

Tableau des enjeux environnementaux du site Orgemont et de ses environs

Pollutions présumées ou avérées

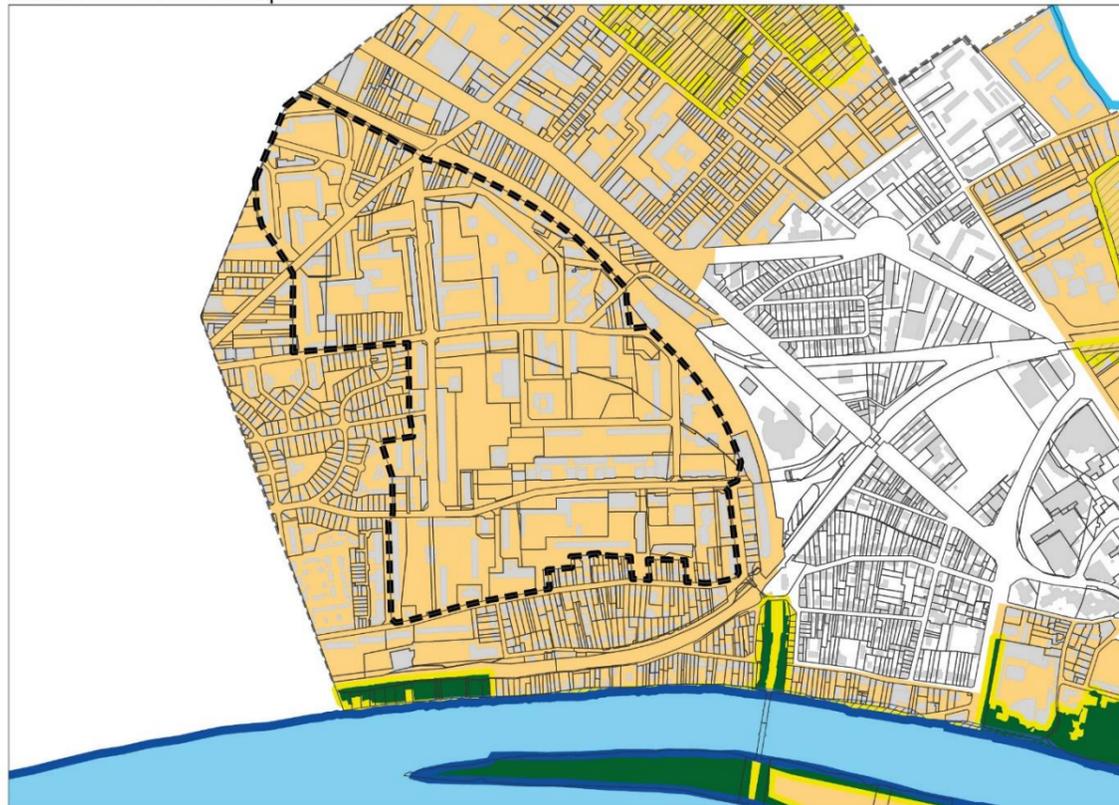


Vulnérabilité à l'îlot de chaleur urbain



0 200 Mètres

Trame verte et bleue et risques naturels



--- périmètre de l'OAP sectorielle

**Pollutions présumées ou avérées**

- Air**
- zone de dépassement des valeurs limites réglementaires françaises
  - bande de 35 mètres (trafic compris entre 10 000 et 100 000 véhicules/jour)
  - bande de 200 mètres autour des voies à très fort trafic (trafic supérieur à 100 000 véhicules/jour)
- Bruit des transports**
- route
  - fer
  - PEB du Bourget et de Roissy Charles-de-Gaulle
  - terrains susceptibles d'être pollués (recensés dans la carte des anciens sites industriels et activités de services)

**Trame verte et bleue et risques naturels**

- noyau primaire
- noyau secondaire
- seconde peau
- noyau tertiaire
- continuité écologique
- cours présumés des rus
- zones et bassins humides
- marges de recul de la Seine et du canal
- Seine et canal
- Plan de Prévention des Risques d'Inondation

**Vulnérabilité à l'îlot de chaleur urbain**

- Vulnérabilité Nuit**
- faible
  - moyenne
  - forte

Sources : Etablissement Public Territorial de Plaine Commune, Urban Eco 2024, IPR 2022, Bruitparif 2022, Airparif 2022, Géorisques, Département de la Seine-Saint-Denis 2022, DDE 93 (SEUR/PCPR), SAGE 2021  
Date : octobre 2024



## 2 LES ORIENTATIONS

### 2.1 Développer une programmation mixte d'habitat, d'équipements publics, de commerces, et des espaces publics

L'aménagement du quartier d'Orgemont devra permettre :

- l'extension du parc d'Orgemont au nord jusqu'à la rue de Dunkerque et au sud jusqu'à la rue d'Orgemont, étendant sa surface à 4,2 hectares ;
- une transformation et ou création d'espaces publics sur 76 383m<sup>2</sup> ;
- la réhabilitation de 1867 logements ;
- la construction de logements, équipements public et commerce pour une surface d'environ 122 923 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont :
  - environ 119 261 m<sup>2</sup> de logements (soit environ 1 732 logements) ;
  - environ 9236 m<sup>2</sup> d'équipements publics de superstructure ;
  - environ 3662 m<sup>2</sup> de commerces.

L'aménagement du secteur prévoit le développement d'un ou plusieurs espaces de logistique de proximité permettant de mettre en œuvre des livraisons au plus proche des habitants et usagers du quartiers tout en limitant les nuisances grâce à des flux pacifiés (livraison à pied, cyclo-logistique, petits véhicules électriques, etc.).

### 2.2 Réduire l'artificialisation des sols et engager une démarche d'économie circulaire au sein des constructions

L'évolution du quartier Orgemont s'inscrit dans une logique d'économie circulaire et de réduction des impacts sur l'environnement. Pour cela, l'orientation propose d'abord de reconstruire *in situ* et sur des emprises plus faibles afin de réduire l'artificialisation des sols et de privilégier le développement de la pleine terre.

Ensuite elle invite les porteurs de projets à prioriser le réemploi des matériaux issus de la déconstruction dans les nouveaux projets dès lors que cela est possible, y compris dans la conception des espaces publics et privés extérieurs. Enfin, elle demande la structuration d'un circuit de recyclage et de valorisation des déchets résiduels en s'appuyant sur les structures présentes sur le territoire et à proximité. Elle s'inscrit dans le respect de la charte économie circulaire de Plaine Commune qui fixe les objectifs suivants :

- réemployer et recycler les matériaux des projets avec une attention particulière sur la valorisation du béton, via la réalisation de diagnostics PEMD/ressources et la mise en visibilité des gisements auprès des acteurs du territoire ;
- dédier 1% du montant à l'achat de produits (hors pose) issus du réemploi ou de la réutilisation et incorporer a minima 5% de matériaux recyclés issus de la déconstruction dans le béton des constructions neuves (en masse) ;
- tendre vers un minimum de 20% du montant des travaux dédié à l'achat de produits issus du réemploi / réutilisation / recyclage pour les espaces publics et espaces extérieurs.

Ces filières sont étudiées en priorité sur le projet. Il s'agit notamment d'intégrer du béton recyclé issus des déconstructions aux constructions, du mobilier urbain issu du réemploi ou de la réutilisation dans les espaces publics et extérieurs, des éléments de second-œuvre issus du réemploi aux constructions neuves et réhabilitations, etc.

### 2.3 L'extension du parc d'Orgemont

Le parc d'Orgemont est aujourd'hui délimité au nord par la rue des Carrières, au sud par la place Oberursel, à l'ouest par la rue de Marseille, à l'Est par la rue de Strasbourg. Au sein de cette opération d'aménagement, celui-ci sera étendu au nord jusqu'à la rue de Dunkerque, et au sud jusqu'à la rue d'Orgemont.

#### Etendre le parc pour créer des liens entre les éléments paysager du grand territoire

En plus d'être un équipement et espace public structurant pour le quartier, le parc, qui sera majoritairement de pleine terre, devra permettre de retisser des liens entre les éléments paysagers du grand territoire et le quartier d'Orgemont, notamment en renforçant l'axe de la trame verte et bleue définie au sein du PLUi de Plaine Commune qui relie le Lac d'Enghien-les-Bains à la Seine et la zone Natura 2000 de L'Île-Saint-Denis. De fait, le parc d'Orgemont étendu permettra de structurer un maillage vert dense, d'amplifier un réseau paysager et de redonner une place centrale au quartier d'Orgemont au sein de celui-ci tout en renforçant la trame verte et bleue.



Schéma : le Parc d'Orgemont, étendu au nord et au sud

## Étendre le parc pour rafraîchir et équiper le quartier

L'ambition est de mettre en œuvre les conditions nécessaires d'un quartier affichant de fortes ambitions de nature en ville, permettant de rafraîchir le quartier. Le travail autour de ce parc de pleine terre ne se limite cependant pas à son aspect dimensionnel, de son sol et de sa surface. Le parc doit couvrir tous les champs du projet et permettre le développement de multiples usages, enrichir la programmation du quartier, proposer des aménagements divers et des espaces confortables, amplifier le paysage existant en intégrant la notion de perméabilité pour créer un lieu inclusif et vecteur de fortes sociabilités. Il est à rappeler que le secteur d'Orgemont est en intégralité recouvert par une continuité écologique au titre de l'orientation d'aménagement et de programmation Trame verte et bleue.

L'objectif est de composer, à l'échelle du périmètre, une stratégie où toutes les interventions se répondent et se complètent, où toutes les interventions trouvent un usage, une justification et une solution quant à leur entretien et leur maintien dans le temps.

## Réorganiser le bâti pour étendre le parc et multiplier ses accès

**Le parc existant sera ainsi étendu au nord et au sud.**

**Dans la partie centrale**, le parc d'Orgemont est aujourd'hui contraint entre la rue de Strasbourg à l'Est, la rue Félix Merlin au Sud, la rue des Carrières au Nord, et la rue de Marseille à l'Ouest. Il est peu perceptible depuis ces trois dernières rues car il est encadré par de grandes barres de logements allant de 4 à 16 étages. Au sud, la place Oberusel est également peu perceptible depuis la rue de Marseille, de par la présence d'une barre de 12 étages. C'est pourquoi, dans le but de créer des vues et des porosités, seront démolies :

- la barre de logement R+4 du 2/4/6/8/10/12 rue de Marseille ; **(1)**
- la barre de logement R+12 entre la rue de Marseille et la place Oberusel ; **(2)**
- la barre de logement du 33 à 43 rue des Carrières. **(3)**

Les nouvelles constructions des lots sur la rue de Marseille disposeront d'emprises au sol réduites afin de permettre de créer des vues et des accès multiples vers le parc central et la place Oberusel depuis la rue de Marseille.

*Plan ci-contre : schéma des démolitions permettant d'ouvrir des vues vers le Parc d'Orgemont*

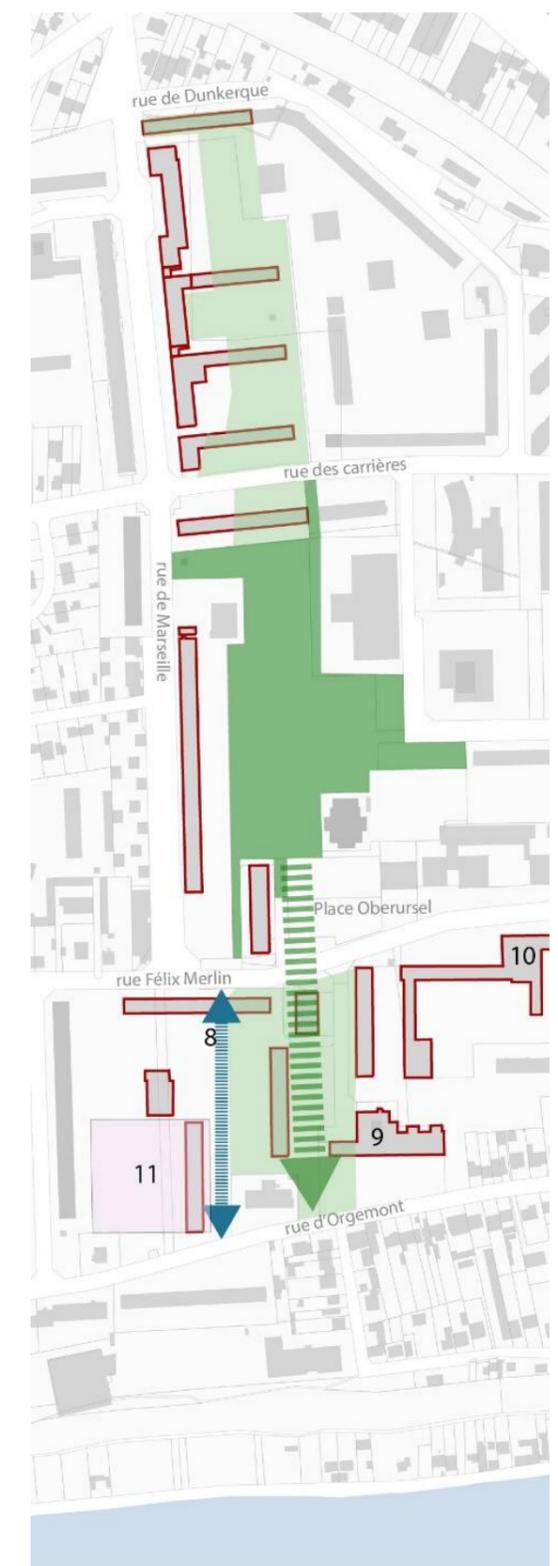


**Dans la partie nord**, le parc sera étendu jusqu'à la rue de Dunkerque grâce à la démolition des barres orientées nord / sud et la démolition des rez-de-chaussée commerciaux bloquant les vues et accès depuis la rue de Marseille (4/5/6). En vis-à-vis, la barre du incluant les n°27 à 39 d'Orgemont sera démolie, et les nouvelles constructions seront positionnées de manière à permettre la création d'une venelle publique vers le secteur Gros-Buisson (7).

**Dans la partie sud**, le parc sera étendu jusqu'à la rue d'Orgemont, et une voie ouverte à la circulation générale sera créée, reliant la rue Félix Merlin à la rue d'Orgemont (8). Les nombreuses démolitions prévues au Sud de la rue Félix Merlin permettront de reconfigurer l'ensemble de ce secteur, notamment l'extension du parc d'Orgemont. L'école Alexandre Dumas, qui sera démolie et reconstruite sur place, bénéficiera de liens visuels direct avec le parc (9). L'école Anatole France, actuellement située le long de la rue Félix Merlin (10), sera démolie et reconstruite de l'autre côté du parc, le long de la nouvelle voie (11). De fait, l'ensemble de ces équipements publics situés autour du parc devront créer une centralité, en lien avec la place Oberursel et le centre commercial Félix Merlin.

Plans ci-contre : schéma des évolutions du Parc d'Orgemont et des démolitions prévues

-  Emprise du parc d'Orgemont existant
-  Emprise du parc étendu
-  Extension du parc
-  Bâtiments démolis
-  Voie nouvelle ouverte à la circulation générale
-  Futur emplacement de l'école Anatole France



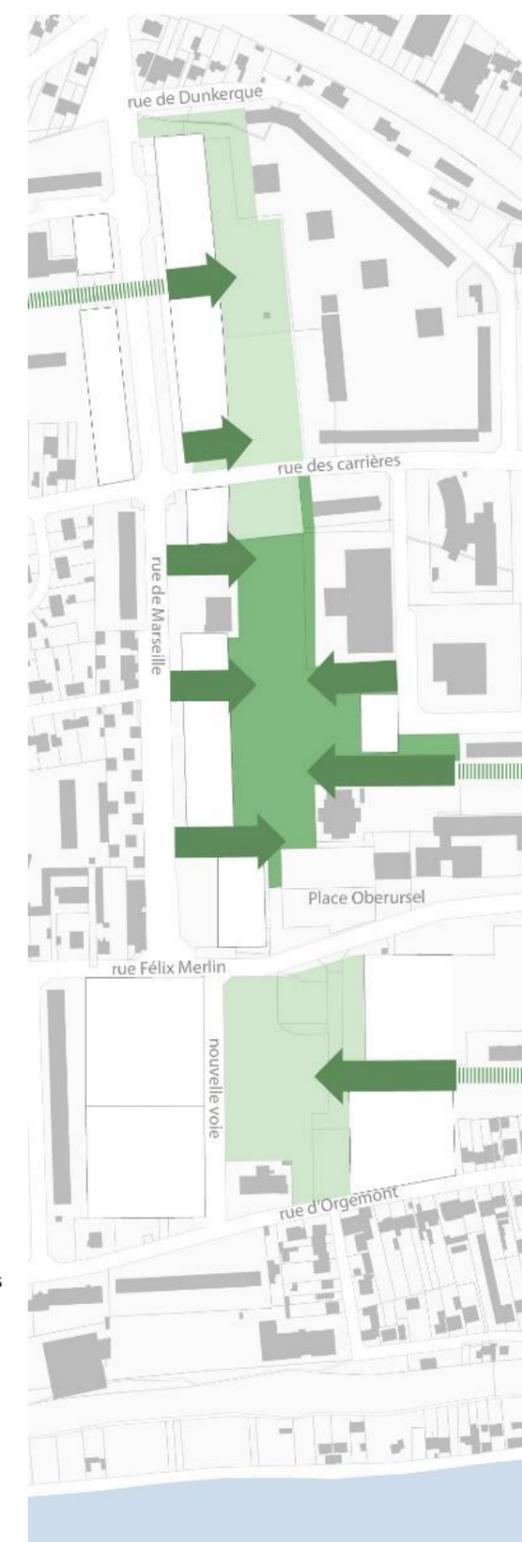
**Autour du parc**, les espaces et trames paysagers existants en lien avec le parc, publiques ou privées, seront renforcées. A cette fin, des connexions entre le parc étendu et le quartier devront être créées et / ou renforcées par l'intermédiaire de multiples ouvertures vers les rues de Marseille et de Félix Merlin, mais aussi grâce à la mise en

œuvre de venelles et cheminements piétons venant irriguer les abords du parc. Au sud, l'aménagement du parc devra permettre, dans un second temps, de favoriser des continuités paysagères avec le chemin de Halage au bord de la Seine.

Ces différentes extensions du Parc central devront constituer un axe Nord / Sud clair et fort qui permettra de connecter l'ensemble des secteurs du quartier et qui renforcera la trame verte est bleue à l'échelle du quartier et du territoire. Elles devront également veiller à conserver **au maximum le patrimoine végétal et les arbres existants**. Les espaces des différentes parties du parc seront de **pleine-terre**, et les cheminements devront être réalisés autant que possible avec **des matériaux semi-perméables**.

*Plans ci-contre : schéma des accès du Parc d'Orgemont depuis les voies et espaces publics avoisinant*

-  Emprise du parc d'Orgemont existant
-  Emprise du parc étendu
-  Emprises publiques piétonnes permettant l'accès au parc depuis les rues adjacentes
-  Venelles piétonnes ouvertes à la circulation générale à créer, en prolongement du parc
-  Emprises lots à bâtir



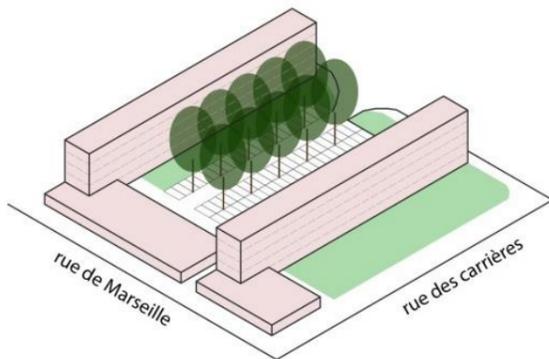
## 2.4 Les trois principes du parc d'Orgemont

Ce Parc, pour exister et jouer véritablement son rôle, doit répondre à trois principes structurants : **DIFFUSER / HABITER / EQUIPER**

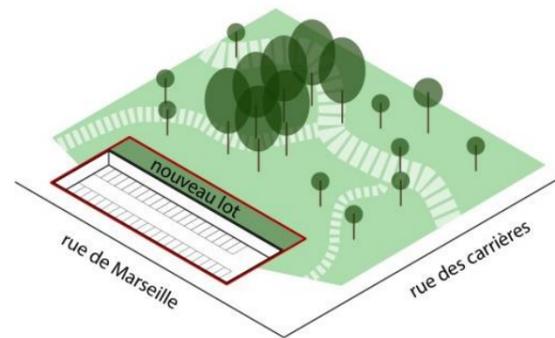
### DIFFUSER LE PARC DANS LES ESPACES PUBLICS

Diffuser le parc consiste, en premier lieu, par une ouverture de celui-ci sur le quartier et son environnement proche. Le parc d'Orgemont est aujourd'hui peu perceptible depuis les voies et places qui le délimitent. Ainsi, les accès et percées visuelles depuis les espaces publics vers le parc seront démultipliés et renforcés.

En second lieu, la place de la voiture sera réduite à travers un nouveau plan de circulation et une nouvelle stratégie de gestion du stationnement : les stationnements aériens dédiés aux habitants seront déplacés au sein des sous-sols des constructions nouvelles. Cela permettra de libérer le sol de la voiture et d'étendre le parc d'Orgemont au nord et au sud, tout en favorisant au maximum la conservation des arbres existants.



Exemple du square des Anglaises (entre rue de Marseille et rue de Rennes, au nord) : En rose les bâtiments qui seront démolis. Les stationnements des logements sont aériens, présence d'arbres de haute-tige



Situation projetée : démolition des bâtiments, extension du parc, arbres à conserver aux maximum et intégration des stationnements dans les constructions (dessin du lot à titre illustratif)

En troisième lieu, il s'agira de développer des alternatives à l'automobile. La rue de Marseille et la rue Felix Merlin seront élargies, permettant le développement des mobilités actives via la création de pistes cyclables ainsi qu'une potentielle intensification des transports en commun. Des venelles piétonnes, paysagères et ouvertes à la circulation générale seront aménagées sur des axes est / ouest en prolongement du parc, permettant de diffuser celui-ci dans l'ensemble du quartier d'Orgemont.

Plan ci-contre : schéma des mobilités actives prévues

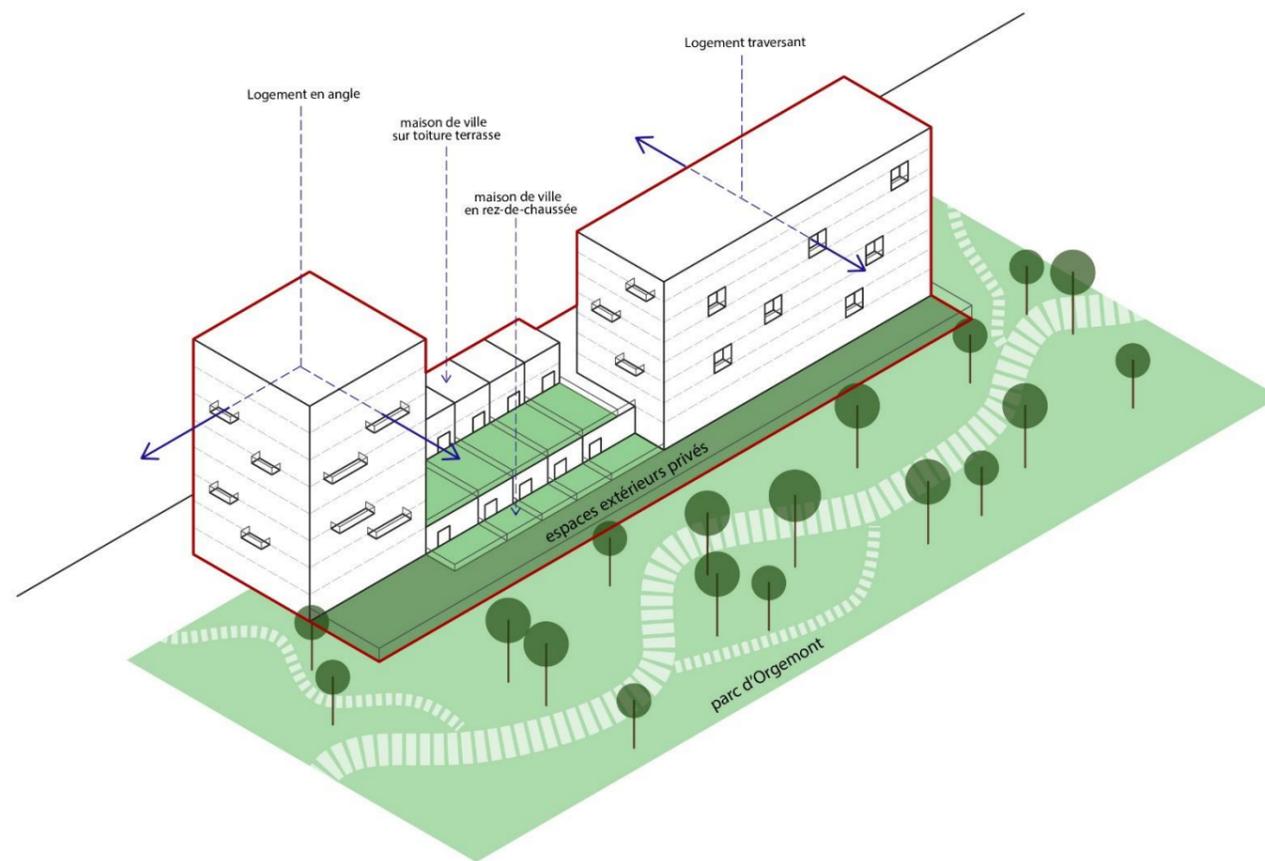


- Emprise du parc d'Orgemont existant
- Parc d'Orgemont étendu
- Emprises publiques piétonnes permettant l'accès au parc depuis les rues adjacentes
- Venelle piétonne ouverte à la circulation générale en prolongement du parc
- Rue Félix Merlin / Rue de Marseille / Rue de Lille élargie avec création de pistes cyclables
- T8

**HABITER**

Les emprises aux sols seront réduites à travers des constructions plus hautes, permettant d'augmenter la surface d'espaces végétalisés et de pleine terre. La continuité végétale et paysagère entre les limites des espaces extérieurs privés et les espaces publics du parc fera l'objet d'une attention particulière.

Les lots face au parc devront proposer différentes formes d'habiter, à travers le développement d'échelles et de typologies variées (émergences avec logements en angle, bâtiments en longueurs avec logements traversants, maisons en bande sur toiture ou sur le parc, etc.), afin d'accompagner l'insertion et l'harmonisation du projet avec le contexte urbain existant.



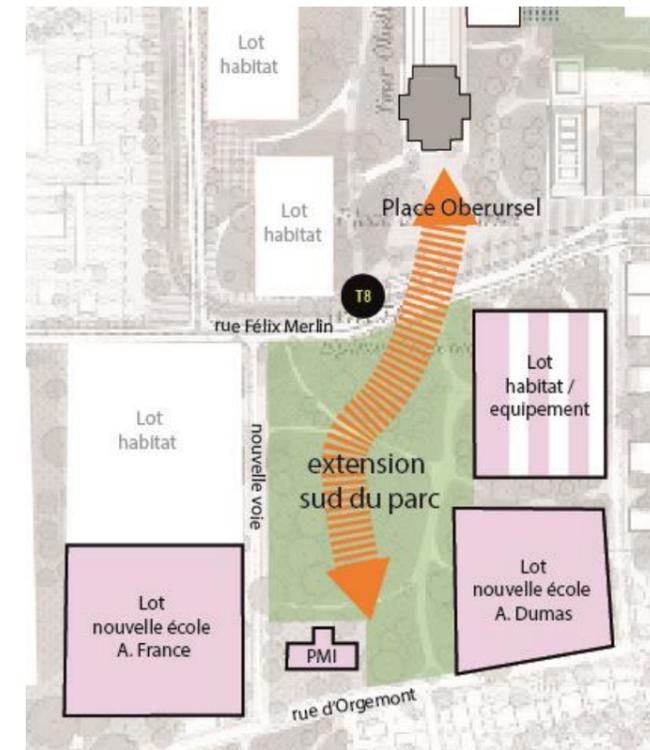
Des formes d'habiter variées (dessin du lot et des constructions à titre d'illustration)

**EQUIPER**

Un parc équipé est, tout d'abord, une structure paysagère qui accueille des intensités d'usages différenciées et embrasse la question de l'inclusivité. Les aménagements futurs du parc devront donc permettre à celui-ci de devenir un lieu de sociabilité forte.

Equiper le parc oblige également à réorganiser et compléter l'offre actuelle en équipement pour la ré-adresser sur et dans le parc et assurer les besoins des populations actuelles et futures, notamment dans l'extension sud à travers la reconstruction des écoles.

C'est enfin la question des polarités et de la centralité qu'il convient d'amplifier pour assurer un projet cohérent. Le cœur du quartier sera transformé, notamment autour de la place Oberursel ; le sud du parc et le long de la rue Félix Merlin.



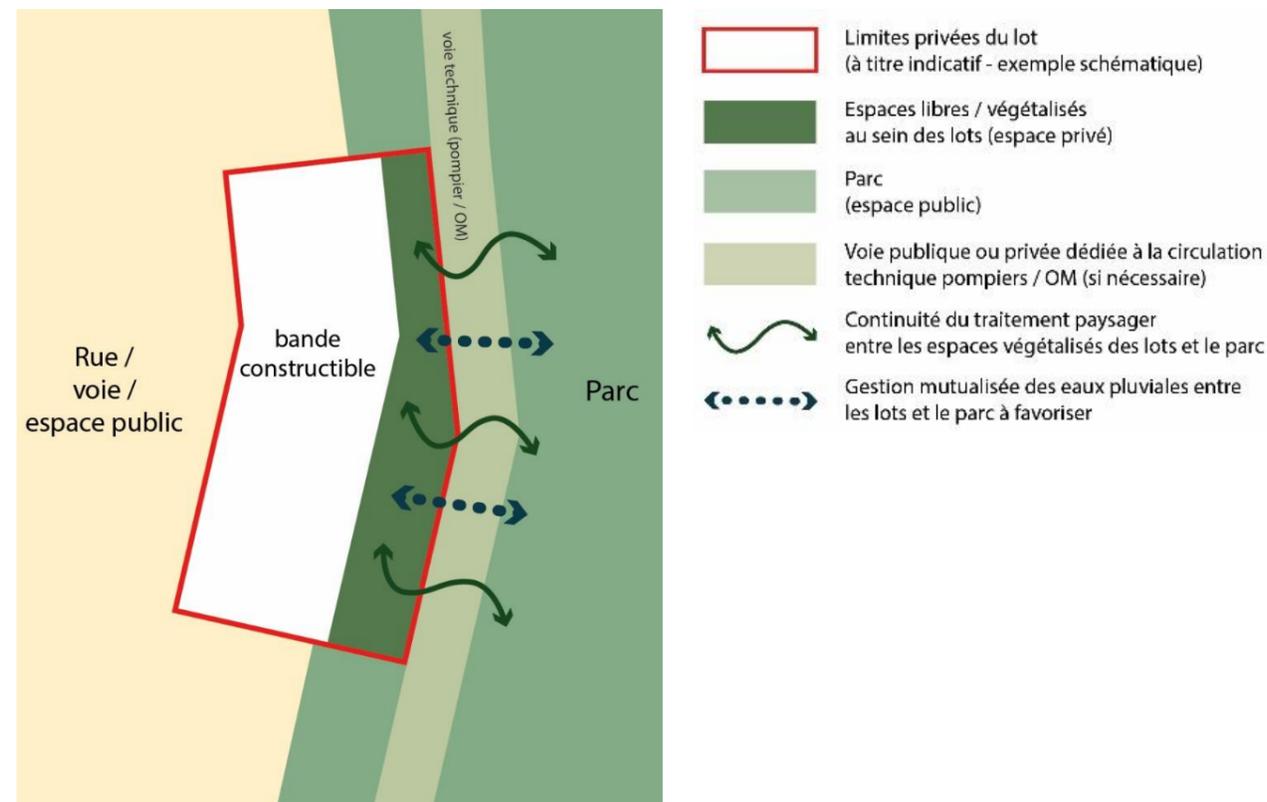
Centralité entre la place Oberursel et l'extension sud du parc

### Les opérations en lien avec le parc

Une grande partie de la végétalisation, de la pleine terre et de la gestion des eaux de pluie devra être assurée via le parc d'Orgemont étendu, qui agira comme une trame verte et bleue structurante à l'échelle du quartier. Parce qu'il est public et ouvert à la circulation publique piétonne, il devra renforcer à la fois les mobilités actives en permettant aux habitants du nord du quartier de rejoindre le sud via celui-ci, ainsi que renforcer les espaces de rencontres, offrant aux habitants les bénéfices propres au parc public.

Ainsi, dans le but d'offrir aux habitants le maximum d'espaces publics paysagers tout en permettant la création de logements en lien direct avec le parc d'Orgemont existant et étendu, les coefficients de nature en ville seront adaptés pour **les opérations en lien l'emprise du parc** (hors voies pompier si nécessaire).

De plus, Des liens privilégiés seront à organiser entre ces lots et le parc pour imaginer un fonctionnement optimisé. Une gestion des eaux mutualisée sera notamment à encourager, permettant d'alimenter le parc en eau.

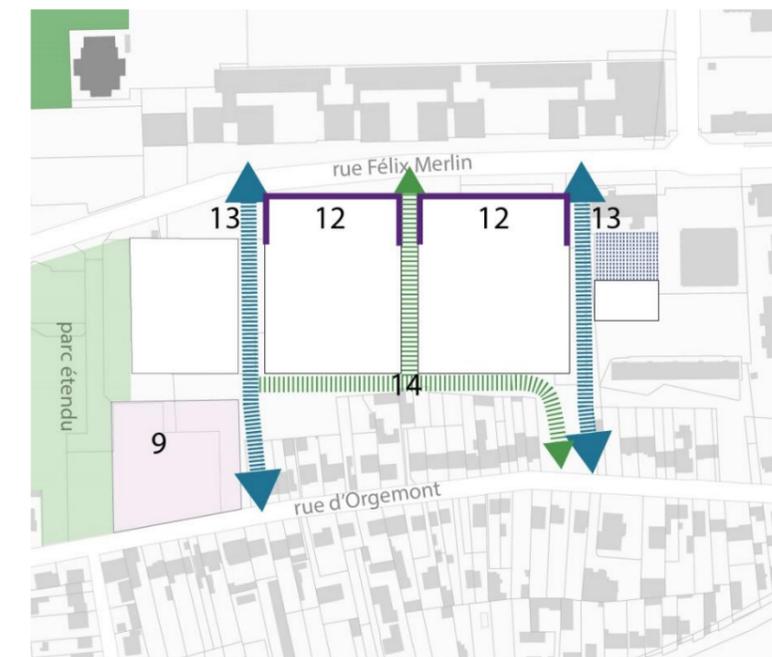


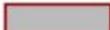
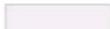
### 2.5 Le secteur sud-est de la rue Felix Merlin (secteur des écoles)



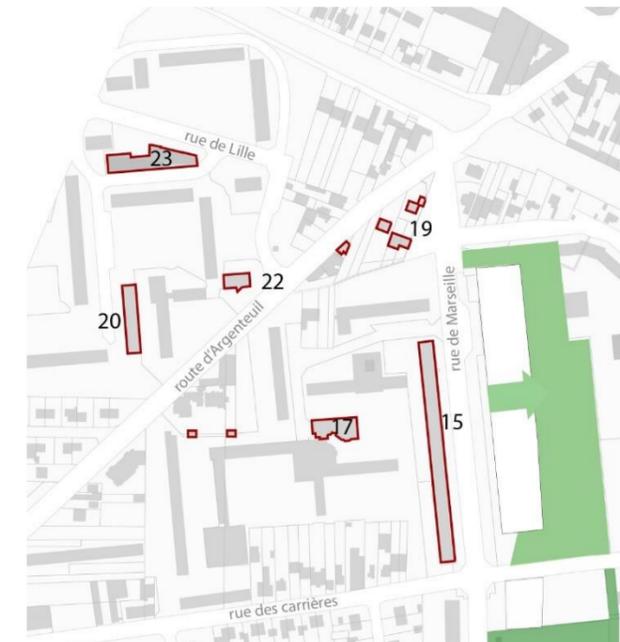
Les importantes déconstructions prévues sur le secteur des Ecoles, au sud-est de la rue Félix Merlin, vont permettre de réorganiser l'ensemble du Sud du quartier. Ainsi, l'ensemble du patrimoine de logements sociaux compris entre les barres de la rue du 8 mai 1945 et celle de la rue de Lyon seront déconstruits. Les écoles existantes seront également démolies et reconstruites (maternelle A. Dumas **(9)**) ou déplacées (école Anatole France **(10)**) aux abords du parc d'Orgemont étendu au sud (cf. plan ci-contre).

Le long de la rue Félix Merlin, les futures constructions disposeront de surfaces commerciales et / ou actives en rez-de-chaussée **(12)**, permettant de réorganiser l'offre commerciale en lien avec cet axe majeur du quartier tout en créant un front bâti. Ces constructions seront maillées par des voies et des accès à créer **(13)**, et une venelle paysagère est / ouest sera mise en œuvre en prolongement du parc **(14)** (cf. plan ci-contre).



-  Bâtiments démolis
-  Futur emplacement de l'école A. Dumas reconstruite
-  Emprise du parc étendu
-  Venelles en prolongement du parc
-  Voie nouvelle ouverte à la circulation générale
-  Rez-de-chaussée commercial

## 2.6 Les secteurs Gros Buisson et Nord Marseille



Au nord-ouest de la rue de Marseille se situe le secteur « Gros Buisson », traversé par la route d'Argenteuil / N311.

les démolitions l'est de la route d'Argenteuil :

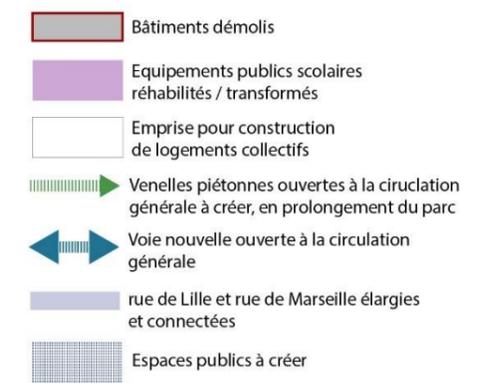
- la barre du 27 à 39 rue de Marseille sera démolie **(15)**, permettant la création d'une voie piétonne ouverte à la circulation générale reliant la rue de Marseille à la route d'Argenteuil **(16)**. De part et d'autre de l'emprise de cette barre seront effectuées des opérations de logement collectif **(17)** ;
- l'école et le centre de loisir Jean-Jacques Rousseau seront réhabilités / transformés et adressés le long de cette voie piétonne. **(18)** ;
- au nord, des maisons individuelles seront démolies **(19)**, permettant de créer une place publique accompagnée d'une opération de logement collectif avec commerces au rez-de-chaussée, faisant office de porte d'entrée vers le quartier d'Orgemont.

A l'ouest de la route d'Argenteuil, seront démolis et aménagés :

- la barre du 1 à 5 rue d'Armentières **(20)**, permettant de libérer un parvis devant l'école Maternelle Gros Buisson, qui sera également réhabilitée / transformée **(21)** ;
- la construction R+1 du 28 route d'Argenteuil **(22)** ; son ancienne emprise fera l'objet d'une opération de logement collectif ;
- la construction commerciale en rez-de-chaussée au 11 rue de Lille **(23)** ; son ancienne emprise fera également l'objet d'une opération de logement collectif.

Concernant les espaces publics motorisés :

- la rue de Lille sera élargie et son tracé rejoindra la rue de Marseille **(24)** ;
- extension de la rue d'Armentières et du Havre, ouvertes à la circulation générale, qui reliera la rue de Lille à la rue des Carrières, en passant par la route d'Argenteuil **(25)**. Celle-ci sera traitée comme une voie apaisée et paysagère, propice aux modes actifs.



## 2.7 Le traitement des limites et des clôtures

Un des objectifs de cette opération de renouvellement urbain est de clarifier les emprises foncières de chacun des secteurs du quartier afin d'en faciliter la gestion et l'entretien. Cette clarification des limites ne doit pour autant pas dégrader les qualités actuelles du quartier : un quartier ouvert, sans obstacle visuel et largement circulaire pour le piéton.

Cette volonté de préservation du cadre actuel va de pair avec la notion de Parc qui invite à traiter les limites des différents lots de façon discrète et différenciée en fonction de la localisation des lots.

Ainsi, les lots situés aux abords du parc devront privilégier une continuité paysagère et de pleine terre avec celui-ci et traiteront leurs limites en majorité avec une strate végétale basse et dense, et permettant la circulation de la petite faune.

Les autres lots du projet privilégieront des marquages bas type lisses basses, clôtures basses ou frontages plantés et chercheront à dissimuler ces clôtures dans une bande végétale.

Des clôtures hautes ne pourront être mises en œuvre que pour délimiter des jardins privés entre eux. Celles-ci devront néanmoins rester transparentes afin de conserver des continuités visuelles.

L'ensemble des règles de l'article 4.3 : traitement des clôtures du règlement écrit des dispositions générales du PLUi s'appliquera.

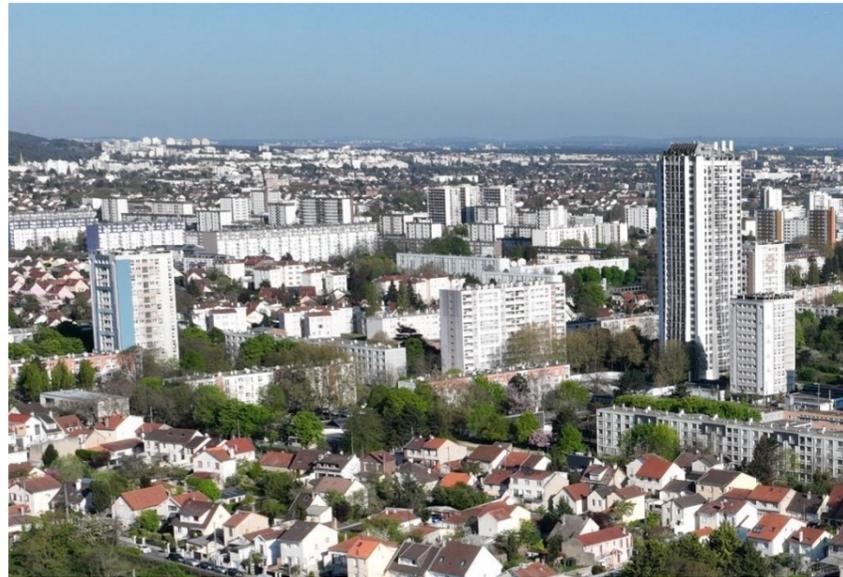
## 2.8 Les hauteurs et formes bâties existantes

Le quartier d'Orgemont articule deux échelles d'habitat très contrastées : un tissu pavillonnaire diffus aux abords du quartier, notamment la cité-jardin d'Orgemont à l'Ouest, et un grand ensemble constitué de barres et de tours, réalisé dans les années 1960 par l'urbaniste Daniel Michelin. Le projet s'attachera à respecter la diversité d'habitat existante et s'appuiera sur le déjà-là en travaillant à partir des gabarits existants pour proposer un ensemble cohérent dans lequel les constructions neuves devront s'intégrer aux constructions existantes.

De plus, au sein du périmètre de l'OAP, le PLUi identifie des éléments et ensembles bâtis à protéger / mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique et / ou architectural. Ces sites patrimoniaux doivent faire l'objet d'une attention particulière pour tous travaux engagés. Tout projet doit ainsi respecter les prescriptions et orientations figurant dans les fiches patrimoine ainsi que toutes les autres dispositions réglementaires du PLUi. En particulier, la démolition de ces éléments et ensembles patrimoniaux est strictement encadrée dans le règlement du PLUi.

→ Voir partie 3 du **règlement** (document n°4-3) et **OAP Mise en valeur patrimoniale** (document n°3-2-4).





<sup>1</sup> Vue aérienne : des pavillons / maisons de ville, des barres R+4, des tours R+12, et la tour obélisque R+30



<sup>3</sup> Entrée du quartier d'Orgemont depuis la rue des carrières : cité jardin d'Orgemont, barres, et la tour Obélisque



<sup>2</sup> Rue de Marseille : une barre R+4 face à des maisons en bande, avec un horizon sur une tour r+16



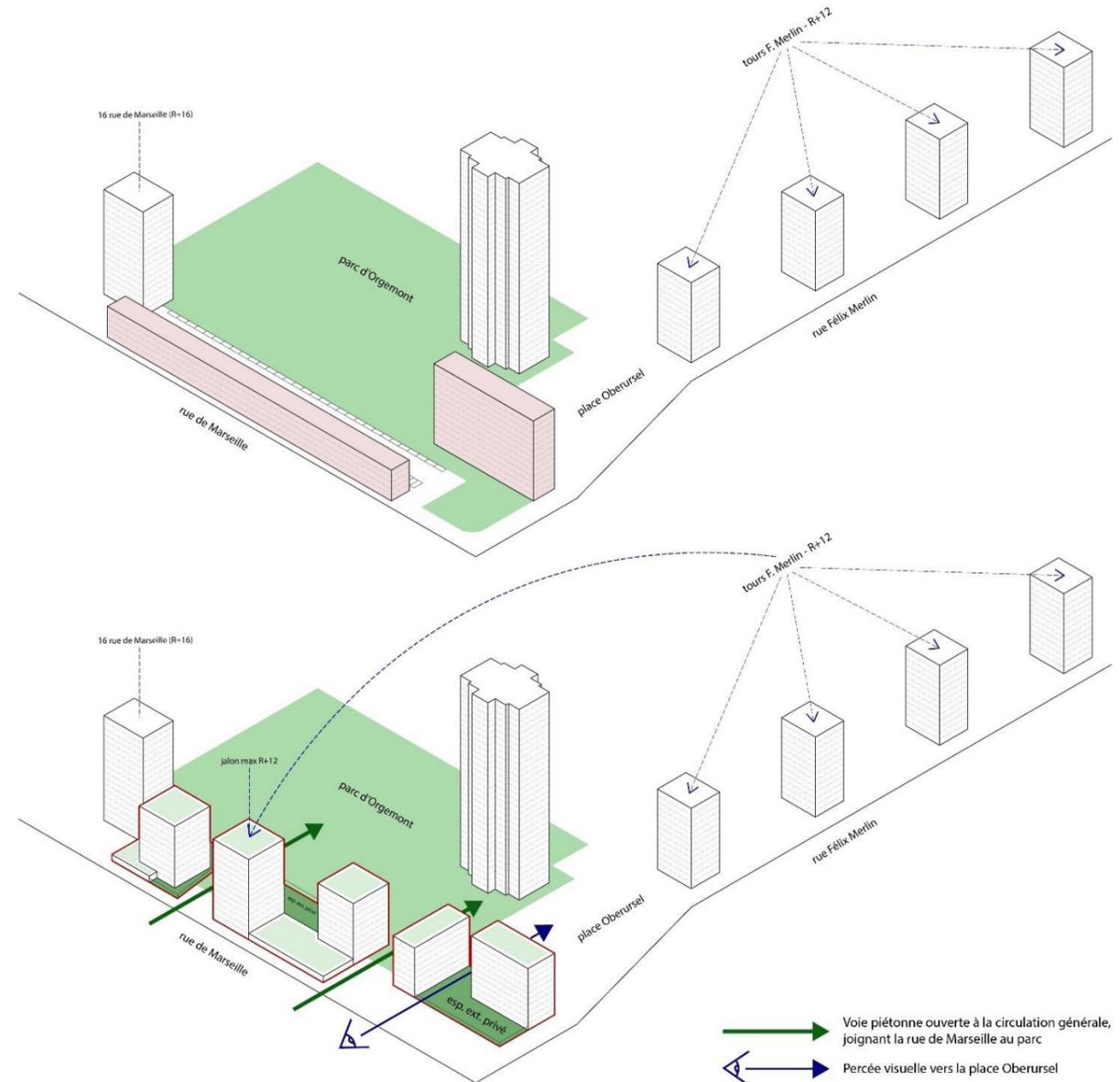
<sup>4</sup> Entrée du quartier d'Orgemont depuis la rue des carrières : des pavillons, des barres, la tour Obélisque

## 2.9 Des émergences en cohérence avec les tours existantes

Les quatre tours en R+12 existantes, le long de la rue Félix Merlin, sont utilisées comme la référence de hauteur maximale pour les futures constructions. A partir de celle-ci, un travail spécifique sur les hauteurs sera fait, permettant de rester en cohérence avec les constructions existantes conservées et réhabilitées. La hauteur devra permettre également de libérer de l'emprise au sol, permettant de multiplier les espaces verts, la pleine terre, et les liaisons entre le parc et les rues.

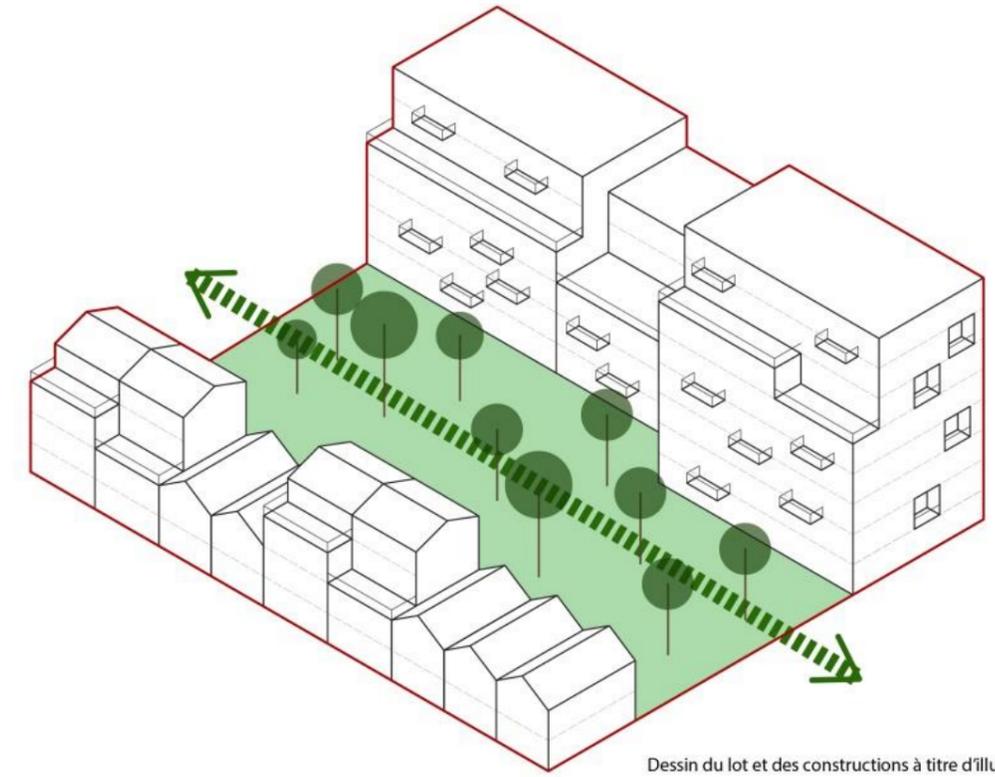


Les émergences en R+10 / R+12 seront majoritairement localisées le long du Parc, afin d'accompagner la tour existante du 16 rue de Marseille (R+16). Ces hauteurs permettront également de diminuer l'emprise au sol, permettant d'ouvrir des accès vers le parc depuis la rue de Marseille et de multiplier les vues lointaines. Deux émergences R+10/12 seront également localisées au Sud de la rue Félix Merlin pour constituer un front bâti, en dialogue avec la tour Obélisque et les quatre tours du centre commercial Félix Merlin. Une dernière émergence se situera au Nord du quartier, le long de la rue de Lille, à l'emplacement du petit pôle commercial, pour accompagner les trois tours existantes du secteur Gros Buisson (R+14).



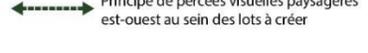
### 2.10 Les constructions au sein du secteur des écoles

Au sud de la rue Félix Merlin, la majorité des constructions nouvelles de ce secteur devront proposer une orientation Est/Ouest, avec une implantation en peigne, afin de laisser le paysage du parc pénétrer dans l'ensemble des lots construits. Cette orientation est/Ouest accompagnera la venelle créée au sud et qui fera le lien entre le parc et le pôle de mobilité du RER C et du Tram T11 Express. Les constructions devront développer des hauteurs et des types d'habitat variés pour offrir des logements adaptés aux différents besoins des populations. Une articulation devra être mise en œuvre entre les bâtiments les plus hauts et les constructions plus basses, dans lesquelles seront développés des petits immeubles collectifs, des maisons superposées et des maisons de villes (cf schéma page suivante). Deux émergences R+10/R+12 marqueront l'entrée vers le quartier d'Orgemont, depuis la rue d'Orgemont. Cette diversité devra également assurer la transition avec les pavillons existants, au Sud, le long de la rue d'Orgemont.



2.11 Schéma des constructions et des programmations



-  Emprise à destination de logement, avec hauteurs variées de R+4 à R+9
-  Emprise à destination d'équipements publics
-  Emprise à destination mixte d'équipements publics / logements
-  Emergence R+10 à R+12
-  Constructions à traiter en maisons en bandes / maisons superposées
-  Equipements publics à réhabiliter / transformer / étendre
-  Rez-de-chaussée commerciaux
-  Principe de percées visuelles paysagères est-ouest au sein des lots à créer

## 2.12 Améliorer la santé environnementale

### Pollutions sonores

Le quartier d'Orgemont est longé par la nationale 14 au nord-est, et la route d'Argenteuil au nord-ouest, qui sont les deux infrastructures routières les plus bruyantes du site avec des niveaux sonores dépassant les 70 décibels. Les infrastructures ferrées sont également sources de bruit, notamment la grande ceinture dont les niveaux sonores dépassent les 75 db. Le long des rues Félix Merlin, rue des Carrières, rue de Dunkerque sont mesurées des niveaux sonores entre 60 et 65 décibels.

L'intérieur même du quartier en lui-même reste relativement moins impacté, dont les niveaux sonores sont inférieurs à la limite réglementaire de 68 décibels. Ces espaces se situent cependant en partie dans des zones où le parc d'Orgemont sera étendu et où les constructions d'habitat seront démolies et reconstruites le long des rues citées précédemment.



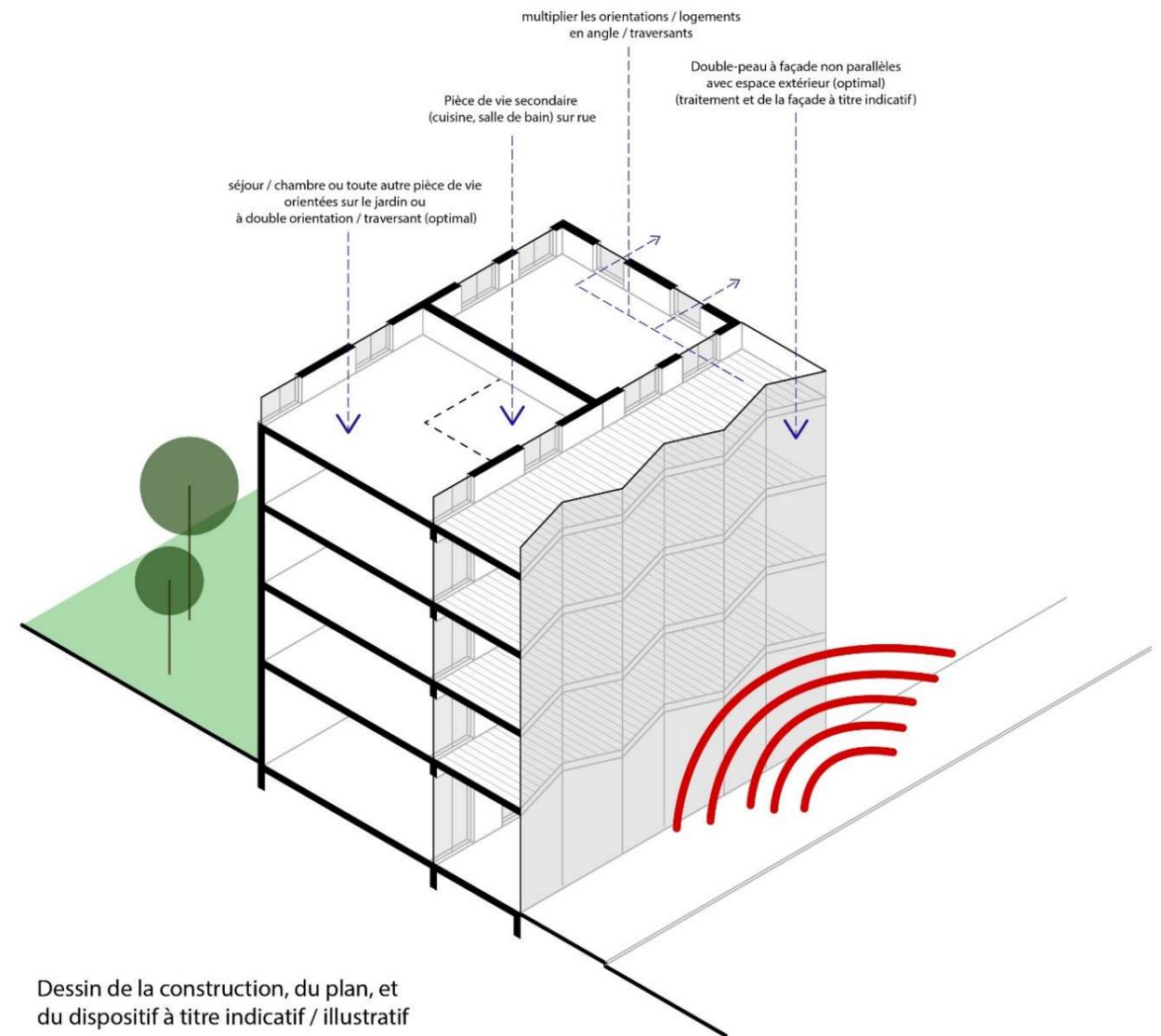
Carte des nuisances sonores, Bruitparif 2022, annotée par Plaine Commune

De fait, les futures constructions de logements se situant le long des axes particulièrement impactés par les nuisances sonores devront mettre en œuvre les moyens permettant de tendre à respecter les seuils de niveaux acoustiques définis par l'Organisation mondiale de la Santé.

Pour ce faire, l'implantation des bâtiments devra être travaillée dans le but d'atteindre ces objectifs. Le traitement de la façade devra intégrer cette problématique, en permettant d'assurer à la fois le renouvellement de l'air et la protection au bruit. Les logements mono-orientés seront proscrits sur les façades exposées.

La conception même des plans de logement devront faire l'objet d'attentions toutes particulières. Les orientations des façades devront être multipliées, afin d'ouvrir un maximum d'ouverture sur des espaces extérieurs « calmes »

(voies apaisées, cœur d'îlot, etc.). Les pièces dites « secondaires » (cuisines, salles de bain...) devront être positionnées en priorité sur les façades exposées. Les séjours / chambres / pièces dédiées au travail seront idéalement orientées sur les cœurs d'îlots ou disposeront de 2 ouvertures (une côté rue, et une sur une façade moins exposée), permettant de favoriser la ventilation naturelle et la ventilation en cas de fortes chaleurs.



Dessin de la construction, du plan, et du dispositif à titre indicatif / illustratif

Possibilité de traitement des logements et de la façade pour lutter contre les pollutions sonores

### Pollution de l'air

En lien avec la présence des 2 nationales, la pollution de l'air est surtout prononcée à proximité immédiate de ces axes. La commune est également touchée par la pollution de fond du contexte francilien.

Il s'agira donc de rester vigilant sur ce sujet, et de l'intégrer à la conception des projets situés le long des axes routiers impactés. De fait, il sera demandé, comme pour les nuisances acoustiques, de démultiplier les orientations et ouvertures du bâti sur les espaces extérieurs les moins affectés (cœur d'îlot). Sur les façades exposées, il s'agira de privilégier les pièces secondaires (cuisines, salles de bain) ou la double exposition des pièces principales.

**Dans l'ensemble**, la conception des constructions impactées par les pollutions atmosphériques et/ou sonores devront prendre en compte et respecter les orientations de l'OAP Thématique Santé Environnementale.

→ Voir **OAP Santé environnementale** (document n°3-2-1)

### 3 SCHEMA DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



- |  |   |  |   |  |   |
|--|---|--|---|--|---|
|  | Emprise du parc d'Orgemont existant   |  | Emprise à destination de logement   |  | Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordres culturel, historique, architectural |
|  | Parc d'Orgemont étendu  |  | Emprise à destination d'équipement public                                   |  | Notre-Dame-Des-Missions - classée monument historique                                   |
|  | Emprises publiques piétonnes permettant l'accès au parc depuis les rues adjacentes  |  | Emprise à destination de logement / équipement public                       |  |   |
|  | Emprises bâties où la réduction des coefficients de nature en ville est applicable, avec traitement paysager des limites en lien avec le parc |  | Equipements publics scolaires réhabilités / transformés                     |  |   |
|  | Emprises paysagères publics ou privées en lien avec le parc à renforcer / créer   |  | Emergence R+10 à R+12   |  |   |
|  | Venelles piétonnes ouvertes à la circulation générale en prolongement du parc à créer   |  | Rez-de-chaussée commerciaux   |  |   |
|  | Voies ouvertes à la circulation générale à créer  |  | Constructions à traiter en maisons en bandes / maisons superposées          |  |   |
|  | Rue Félix Merlin / Rue de Marseille / Rue de Lille élargies   |  | Principe de percées visuelles paysagères est-ouest au sein des lots à créer |  |   |
|  | Espaces publics à créer / renforcer   |  | T8  |  |   |