

PLAN LOCAL D'URBANISME DE NOISY-LE-ROI

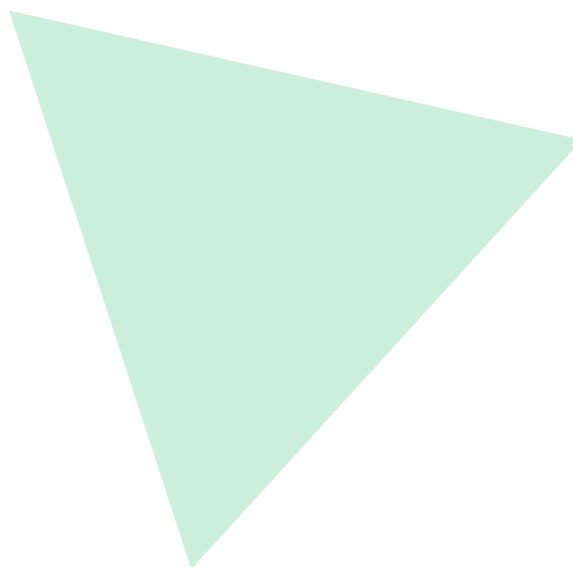


**ORIENTATION  
D'AMENAGEMENT  
ET DE PROGRAMMATION**

**SECTEUR MONTGOLFIER**

## Sommaire

1.	Localisation du site.....	2
2.	Parti général d'aménagement.....	4
3.	Programmation.....	6
4.	Organisation du bâti.....	10
5.	Prescriptions architecturales.....	11
6.	Accessibilité, desserte et stationnement.....	12
7.	Aspect extérieur des constructions.....	13
8.	Paysage et environnement.....	14



## 1. Localisation du site

Le site « Montgolfier » s'inscrit dans un contexte paysager historique et identitaire, à l'interface entre le tissu urbanisé de Noisy-le-Roi et la Plaine de Versailles, et à proximité de la forêt de Marly-le-Roi.

Le site est situé en limite sud de l'enveloppe urbanisée de la commune, entre la RD307 au sud et le tracé de la voie ferrée au nord. En plus d'être limitrophe à un axe routier structurant, le site bénéficie de vues sur la Plaine de Versailles au sud et de la proximité du centre-ville au nord. Grâce à sa situation en continuité du tissu bâti, le secteur Montgolfier est un site stratégique pour le développement de la commune, il bénéficie :

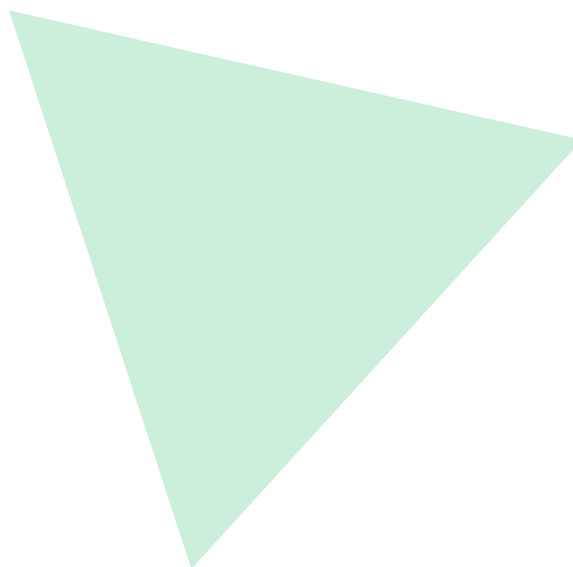
- D'un accès facilité aux commerces et aux services du centre-ville,
- D'une bonne desserte routière et ferroviaire (tram 13),
- De la proximité immédiate d'un vaste espace agricole offrant des vues dégagées et un cadre paysager remarquable.

### Situation du site sur la commune





Plan des abords du site Montgolfier





## 2. Parti général d'aménagement

Le projet « Montgolfier » s'inscrit dans un contexte exceptionnel et bénéficie d'une situation stratégique. De ce fait, les ambitions de la Ville de Noisy-le-Roi pour son aménagement sont grandes. Il s'agira de :

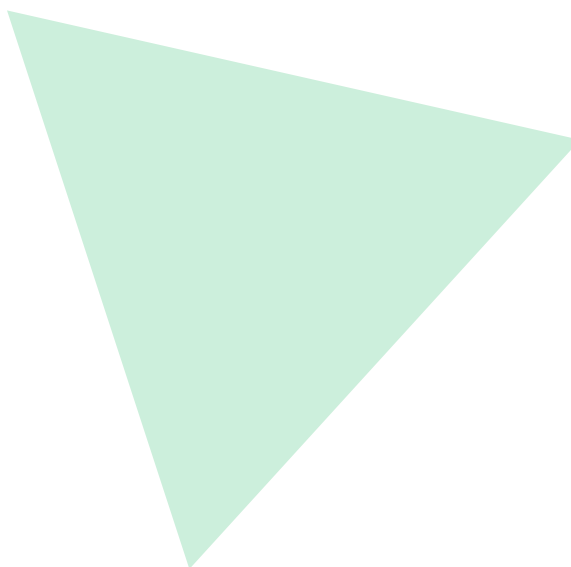
- **Développer une offre de logements** permettant :
  - o **d'accueillir de jeunes familles,**
  - o **d'assurer un parcours résidentiel** pour les Noiséens,
  - o de **répondre aux obligations de la loi SRU** en matière de création de logements sociaux,
- Préserver les activités économiques à l'ouest du secteur ;
- **Porter une attention aux mobilités** et en particulier aux circulations douces ;
- **Développer le niveau d'équipements publics** de la commune pour l'adapter aux besoins des Noiséens ;
- Concevoir un projet dont **l'aménagement paysager doit être remarquable**, tant sur les espaces publics que privés, en lien avec la qualité urbaine et paysagère du territoire, en prenant en compte notamment la préservation des vues depuis la plaine de Versailles.

Les orientations figurant dans le présent document découlent de ces ambitions et visent à encadrer de manière qualitative le devenir du secteur « Montgolfier ».

Il s'agira ainsi de :

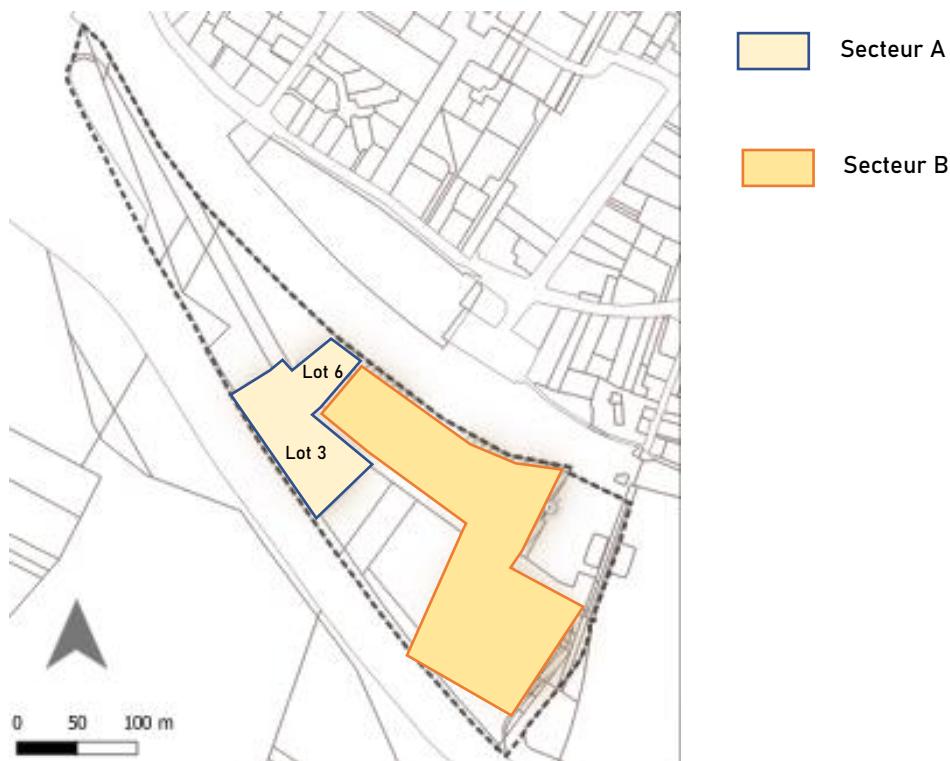
- Créer dans la continuité de l'axe historique du centre-ville, un **nouveau quartier mixte** organisé autour de la **grande perspective issue du cône de vue** sur la Plaine de Versailles et centré sur l'ancien bâtiment voyageurs de la gare SNCF ;
- Développer des **espaces publics qualitatifs et généreux** se matérialisant notamment par une place centrale ;
- Veiller à un **traitement végétalisé des espaces publics et privés** pour une insertion paysagère qualitative du projet et une préservation des continuités écologiques existantes ;
- Développer **une offre de logements aux typologies variées**, adaptée à l'accueil de jeunes ménages notamment et favorisant la mixité sociale ;
- Accompagner la création de logements par des **équipements, services et commerces** renforçant l'attractivité du quartier ;
- Préserver des activités économiques à l'ouest du site ;
- Penser un **quartier durable** répondant aux enjeux de préservation des ressources et de réduction d'énergies ;

- Assurer des **connexions avec le reste du territoire** en :
  - o développant des modes de déplacements multimodaux,
  - o développant des liaisons visuelles assurant une cohérence urbaine avec l'existant et la perspective patrimoniale sur la Plaine de Versailles.



### 3. Programmation

#### Secteur



Les constructions prévues dans le secteur A (lots 3 et 6) doivent être programmées selon les modalités suivantes. La répartition entre le privé et le social doit se faire de manière cohérente selon l'un des deux scénarios ci-dessous.

#### Scénario 1 :

Dans le cas de résidences gérées seniors et sociales, la répartition des lots devra être :

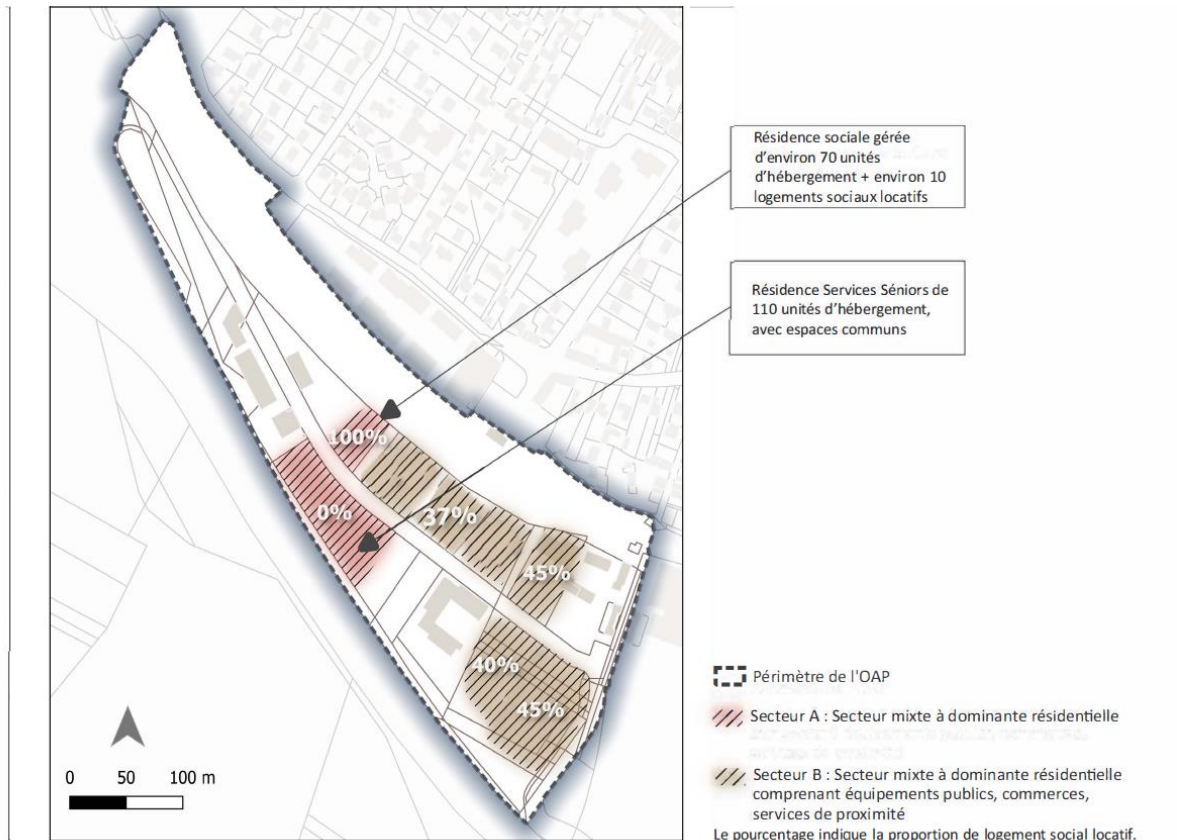
- Lot 3 : environ 112 unités privées d'hébergement en résidence service seniors (RSS)
- Lot 6 : environ 70 unités sociales d'hébergement et 10 logements sociaux (en usufruit locatif social), soit un total d'environ 80 logements sociaux

#### Scénario 2 :

Dans le cas de logements familiaux, la répartition sera de 40% sociale et 60% accession sur le secteur A (lots 3 et 6).

#### Espaces bâtis

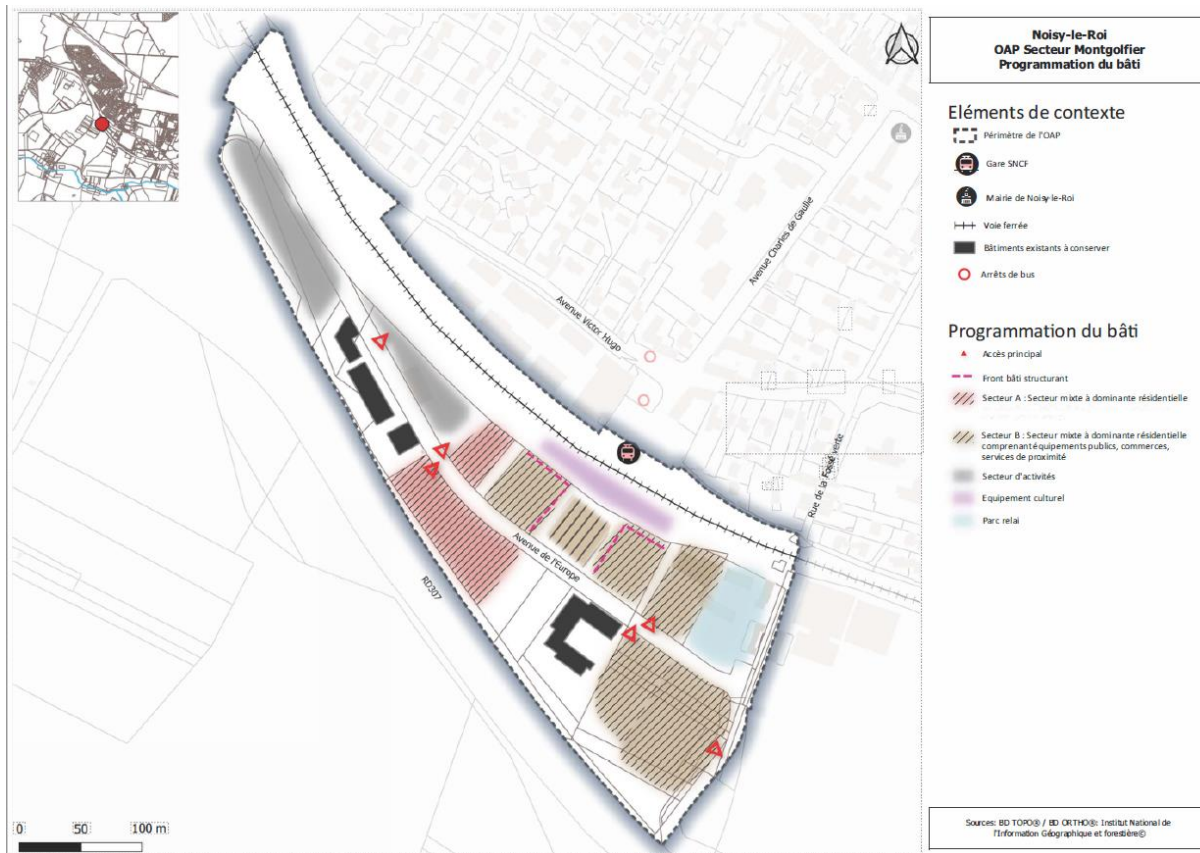
La programmation des espaces bâtis est mixte. Elle comprend :



- une **offre diversifiée de logements familiaux** : environ 350, dont 40% de logements locatifs sociaux;
- et deux **résidences** d'environ 180 unités d'hébergement et 10 logements sociaux au total, répartis comme suit :
  - o 110 unités environ au sein d'une Résidence Services Seniors
  - o 80 logements sociaux environ dans le cadre d'une résidence sociale gérée (70 unités d'hébergement), et 10 logements locatifs sociaux (usufruit locatif social) environ.

> Soit une densité d'environ 70 logements/hectare sur l'ensemble du périmètre de projet.
- un **équipement culturel** ;
- Un **équipement scolaire** ;
- des **commerces** et **services de proximité** ;
- des **activités** ;
- des stationnements publics ;
- un **parc relais** dédié aux utilisateurs du Tram 13.

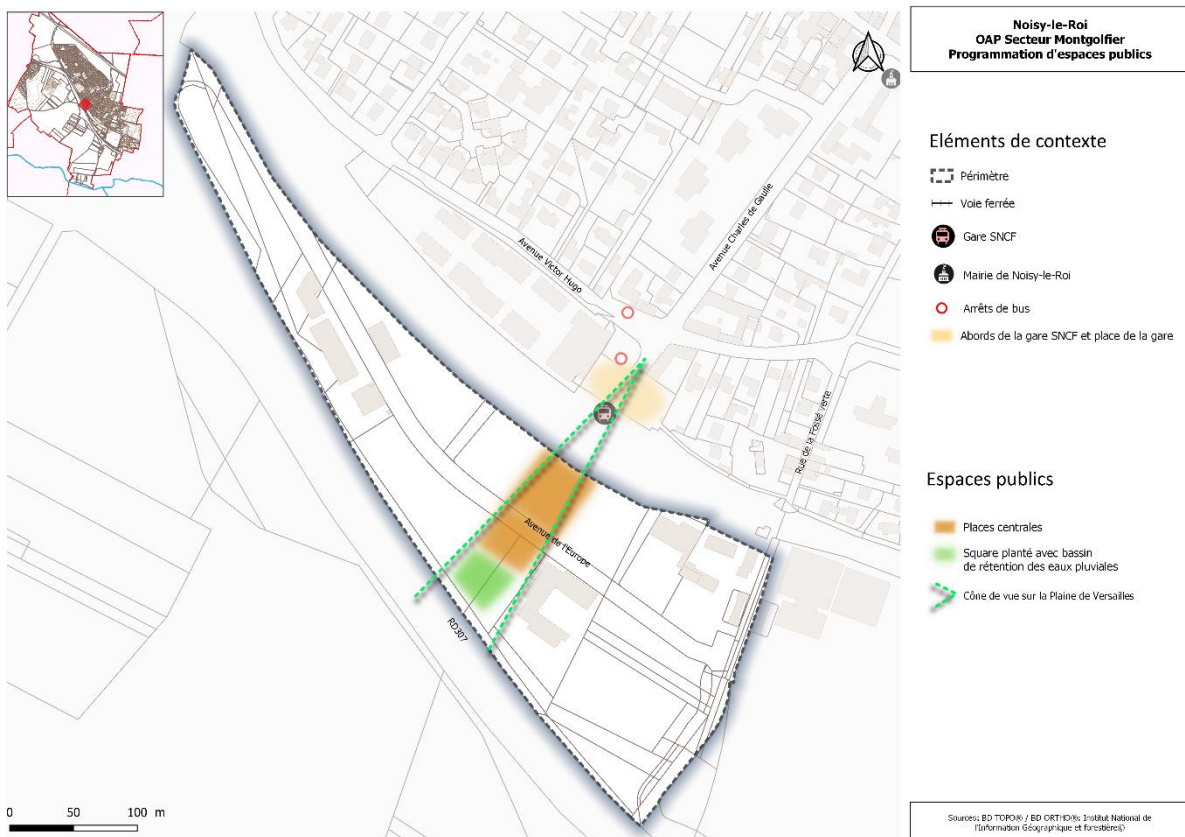




## Espaces publics

Les espaces publics suivants seront créés :

- **Une place centrale** : Cœur du futur quartier, elle sera un lieu de vie et de rencontre pour l'ensemble des Noiséens, cet espace exploitera le dénivelé du site pour ouvrir une large percée visuelle sur la Plaine de Versailles.
- Un **espace vert en continuité de la place centrale**, prenant la forme d'un square naturel planté, lieu de rencontre, de détente et de promenade, accueillant des alignements d'arbres au sud et un bassin de rétention des eaux pluviales, participant à la constitution d'un paysage naturel ;
- **Des espaces de stationnement** en bordure de rues, à l'exception des cônes de vue, qui devront permettre un bon fonctionnement quotidien du futur quartier, de ses services, commerces et équipements.



## 4. Organisation du bâti

Le bâti devra être organisé pour **créer un effet de peigne à l'échelle du quartier**, qui assurera des continuités paysagères fortes entre la Plaine de Versailles et le tissu urbain de Noisy-le-Roi, via des espaces plantés dans les cônes de vues, mais aussi dans les parcelles bâties.

Les constructions devront privilégier une **implantation** perpendiculaire à la RD307 et parallèle à l'axe principal de composition du quartier (cône de vue central), et chercheront à optimiser l'ensoleillement des logements.

Les bâtiments devront :

- offrir de larges espaces extérieurs paysagers ;
- offrir des espaces extérieurs privatifs dans la mesure du possible ;
- assurer une porosité permettant de créer des continuités paysagères entre le tissu bâti et la Plaine de Versailles, et de préserver les cônes de vues.

Les continuités bâties importantes (de plus de 25-30m) devront faire l'objet d'un **traitement architectural avec des césures, un rythme ou un séquençage**, évitant l'uniformité des formes bâties.



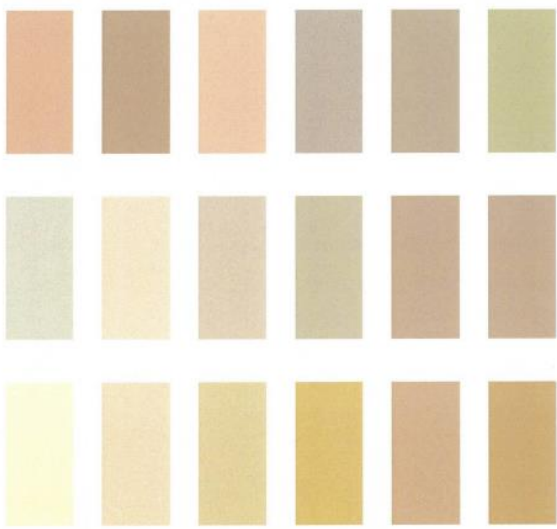
## 5. Prescriptions architecturales

### Matériaux et couleurs de façade

Dans le traitement architectural des constructions, il sera fait usage des matériaux de façade suivants : le bois, la brique et l'enduit, préférentiellement de couleurs douces ou pastel.

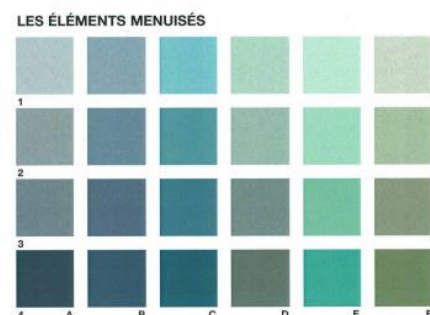
On privilégiera pour les façades des attiques les couleurs sombres, et/ou le bois naturel.

**LE NUANCIER DES COULEURS CONSTANTES :**  
pour les enduits de finition ou badigeons, destiné au ravalement des constructions neuves ou pour les façades existantes recouvertes initialement d'un enduit entièrement couvrant.

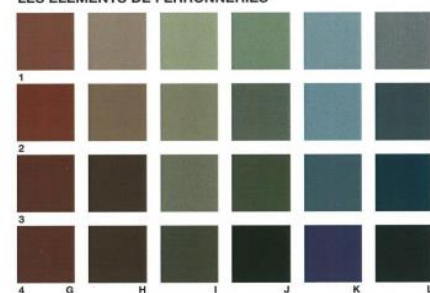


**LE NUANCIER DES COULEURS PONCTUELLES**  
propose un choix de teintes pour les éléments menuisés répétitifs (volets, portes...) et pour les éléments de ferronnerie (portails, clôtures...), les châssis de fenêtre seront blanc ou blanc cassé.


**LES ÉLÉMENTS MENUISÉS**



**LES ÉLÉMENTS DE FERRONNERIES**



**LE DÉCOR DES FAÇADES :**  
il est en général dans la teinte du fond, plus soutenue ou éclaircie selon les cas.  
Les soubassements respectent cette règle, mais peuvent aussi être des gris colorés.



*Il est conseillé de procéder à des essais avant de choisir définitivement la teinte du corps de façade et celles des éléments menuisés et de ferronnerie.*

*Les éléments menuisés répétitifs pourront aussi être dans la teinte du fond plus soutenue ou éclaircie selon les cas.*

*L'étude de coloration se fera au cas par cas.*

Toutes les couleurs doivent être jugées à la lumière naturelle, elles peuvent être éclaircies.

Le recours aux faux parements et aux matériaux d'imitation est proscrit.

Matériaux et couleurs

Les matériaux suivants seront admis en façades : bois, brique et enduit.

Les teintes des revêtements de façades devront respecter le nuancier.

Les matériaux réfléchissants ne seront pas admis.

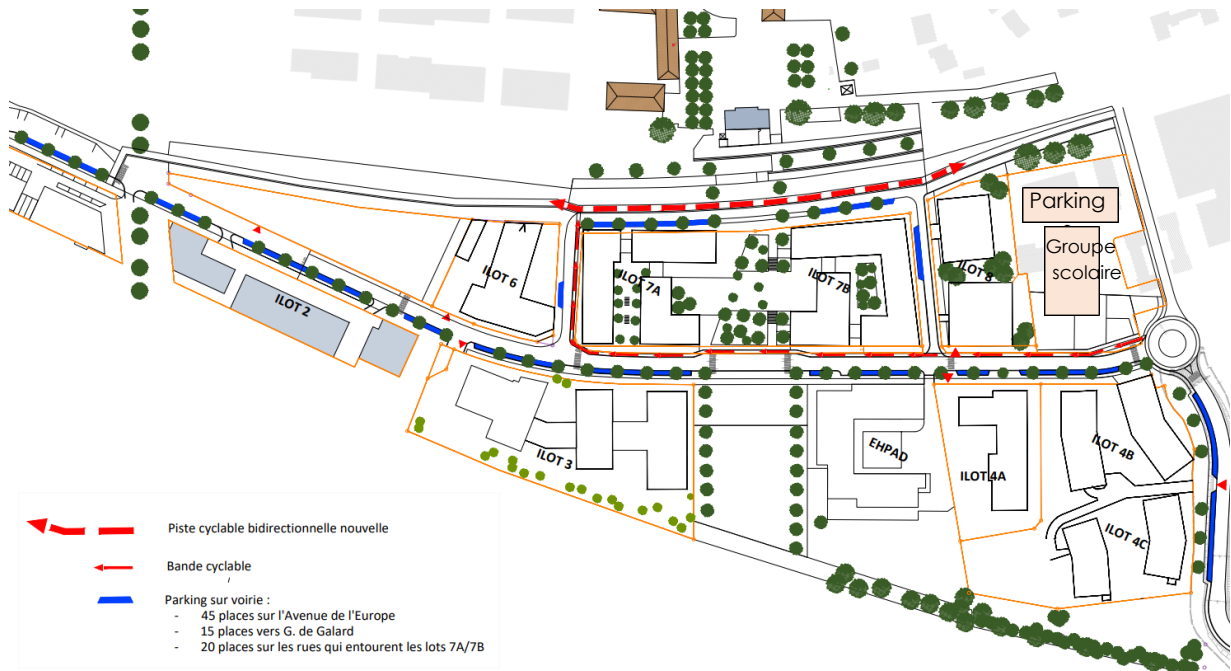
Pour les façades des attiques, les couleurs sombres et/ou le bois naturel seront privilégiés.

### Hauteurs

L'opération devra être conforme au règlement d'urbanisme de la zone qui précise un gabarit maximal des constructions.

Les constructions ne dépasseront pas une hauteur à **R+2+A** et présenteront un **épannelage vers le bas en direction de la Plaine**.





Les constructions présenteront des **reculs sur les étages supérieurs** permettant d'accueillir des terrasses accessibles et/ou des plantations arbustives.

## 6. Accessibilité, desserte et stationnement

### Accès, voiries et liaisons douces

Les aménagements viaires et les cheminements doux (piétons, cyclables) devront remplir des fonctions de desserte du quartier et de ses habitations. Le maillage routier, déjà présent sur site, pourra permettre d'assurer cette fonction.

Des **liaisons douces seront aménagées pour relier le réseau de cheminements le long des voies de desserte aux cœurs d'îlots**. Les liaisons douces projetées seront **connectées à celles déjà existantes** sur le reste du territoire de la commune.

Les voies nouvelles devront proposer des aménagements spécifiques à la circulation des piétons et des cycles.

SCHEMA REALISE PAR VINCENT COURBOULAY (CCK)

### Stationnement

En matière de stationnement, l'opération devra être conforme aux dispositions de l'article UMO 12 du règlement d'urbanisme de la zone.

Le site devra comprendre **3 types de stationnements** :

- **Publics** longitudinaux, le long des voies existantes qui seront à conserver ;
- **Fonctionnels** des équipements, services et commerces ;
- **Résidentiels**, majoritairement en souterrain.



En outre, le site comprendra un **parc relais dédié aux utilisateurs du Tram 13**, favorisant l'intermodalité.

L'imperméabilisation des aires de stationnement en extérieur devra rester limitée en privilégiant les surfaces de type dalles engazonnées ou les sols stabilisés. Ces espaces devront par ailleurs être **végétalisés et plantés** avec une utilisation de pergolas végétalisées à favoriser.



## 7. Aspect extérieur des constructions

### Formes et plantations

La **création d'espaces extérieurs aux logements** de type balcons (aussi larges que possible), terrasses et loggias, devra être recherchée dans les niveaux intermédiaires (R+1 et R+2).

Le traitement architectural des attiques pourra s'accompagner d'un **traitement spécifique de la couverture** (exemple : débordement formant une casquette).

Les toitures pourront être de différents types : double-pente, pente et débord ... Les toitures à pente seront à privilégier sur les îlots organisés autour de la place paysagère.

Le **niveau de toiture des attiques sera de préférence planté** pour participer au système de rétention des eaux pluviales de la construction et de l'îlot, avec une couche de substrat suffisante pour garantir la pérennité des plantations. La recherche de végétaux adaptés et le développement de dispositifs pour la faune seront privilégiés.

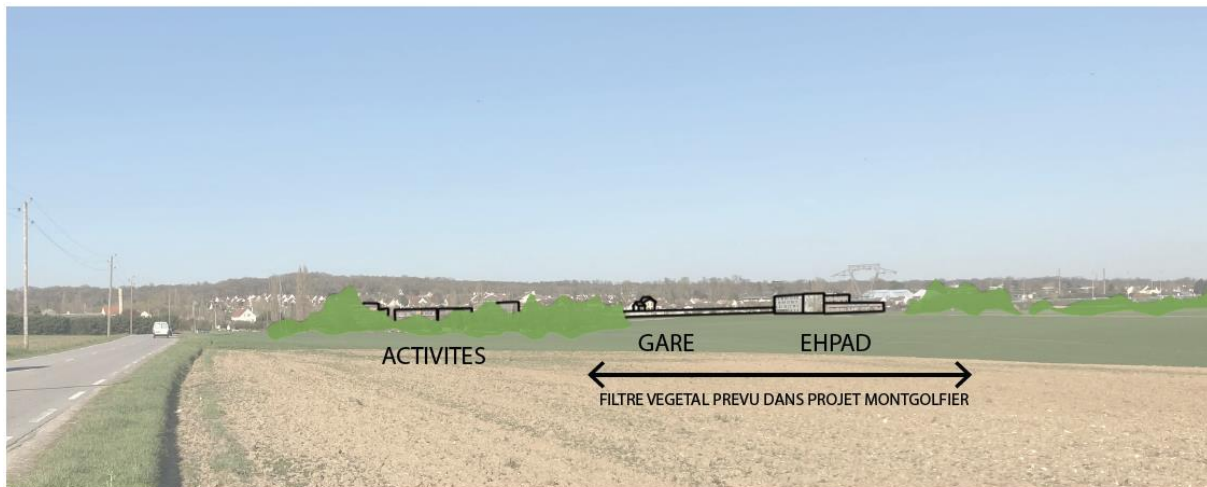
## 8. Paysage et environnement

### *Traitement paysager et trame verte locale*

L'emploi de matériaux naturels adaptés en fond de parcelle doit garantir la qualité de la transition paysagère : plantations d'arbres, haies ... Par ailleurs, les haies, arbres, arbustes et plantations de manière générale, devront être composées d'essences locales (espèces sauvages présentes sur Noisy-le-Roi) et peu consommatrices d'eau.

La **trame végétale existante au sud du secteur sera à renforcer**. Elle devra permettre une **transition paysagère qualitative** entre les habitations et la RD307 via des aménagements de type merlons le long de la RD 307 sous forme d'une haie bocagère dense, accompagnée d'arbres, et plus généralement vis-à-vis de la Plaine de Versailles.

Ainsi la densité des plantations et cordons boisés le long de la RD devra être adaptée en fonction de leur localisation. Il s'agit **d'alterner entre écrans et filtres végétaux, et fenêtres paysagères**. Ce séquençage a pour objectif de permettre à la fois l'ouverture des vues vers la plaine depuis Noisy-le-Roi, mais également de favoriser l'insertion paysagère du projet depuis la plaine.



Vue depuis la RD161 : route de Rennemoulin

Plusieurs structures végétales présentes sur site doivent être préservées et mises en valeur pour participer à la trame verte et bleue urbaine et intégrer harmonieusement le paysage de la plaine de Versailles :

- **Bandes arborées** étalées de part et d'autre des talus le long de la voie ferrée, longeant le secteur de projet et qui forment une véritable continuité linéaire connectant le site à son environnement proche ;
- **Plantations d'arbres accompagnés de strates basses et intermédiaires** au niveau des bâtiments et du parking relais de la gare ;
- **Alignement d'arbres** structurants le long de l'avenue de l'Europe.

Des **percées végétales** avec un rôle d'interface seront créées pour améliorer la co-visibilité interne au site.

Le projet devra différencier les ambiances végétales du site, et favoriser l'insertion des espaces communs au sein d'une trame végétalisée pour créer des îlots de fraîcheur.

L'idée étant de créer une véritable coulée verte au sein du quartier qui se matérialisera sur la place et le square central qui relie la gare au nord aux noues végétalisées au sud. L'espace public central fera l'objet de **plantations d'arbres de grands développements et de jardins sur dalles**.

La création de jardins de pluies stockants et infiltrants est ainsi préconisée, notamment au sein des espaces privés.

Les **toitures-terrasses** seront **végétalisées**.

### *Gestion des eaux pluviales*

Le site actuel, partiellement urbanisé et marqué par un fort dénivelé, est particulièrement exposé à un phénomène de ruissellement des eaux pluviales.

Au regard de la topographie du site, les aménagements du futur quartier devront **intégrer un système de gestion des écoulements** ainsi qu'un **ouvrage permettant la gestion des eaux pluviales**. Des **successions de bassins de rétention** seront donc aménagés au sud de l'avenue de l'Europe ainsi que des **noues paysagères**. Cet aménagement sera accompagné d'un traitement paysager naturel permettant de créer un cheminement de type venelle dans le quartier.

L'ensemble des surfaces devra être le plus perméable possible permettant **une infiltration maximale des eaux pluviales**. Dans la mesure du possible, pour les surfaces nécessitant un revêtement imperméable, les eaux pluviales devront être redirigées vers des espaces végétalisés. Le parvis sera notamment agrémenté d'une placette perméable pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

### *Performances énergétiques*

L'objectif premier est de réduire au maximum les besoins énergétiques des projets. Ainsi, tant à l'échelle du site que des constructions, les aménagements rechercheront **une conception bioclimatique optimale** (implantation, orientation, forme...) et viseront à **diminuer les effets d'îlots de chaleur** (circulation des vents, végétation, présence de l'eau, choix des matériaux...).

### *Performances acoustiques*

Le site actuel, partiellement urbanisé, s'intègre dans une partie du territoire de la commune comprise entre les voies ferrées au nord et la RD 307 au sud.

Ainsi, l'objectif recherché est de réduire au maximum pour les résidents les nuisances sonores qui résultent de l'environnement. La conception des projets devra respecter les niveaux d'isolation acoustique conformes à la réglementation par rapport aux voies concernées.

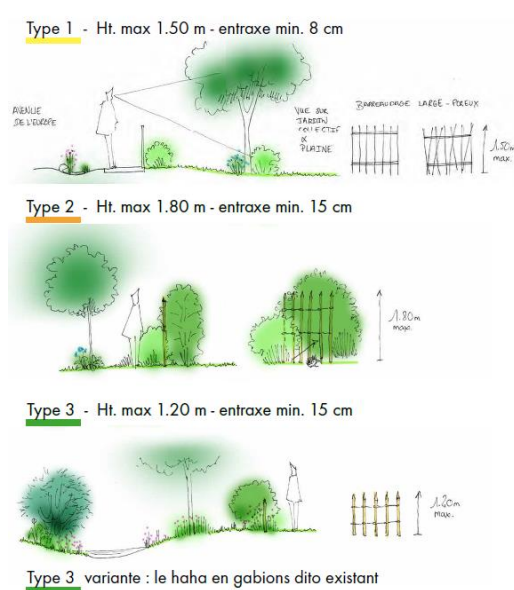
A ce titre, le règlement d'urbanisme prévoit des règles de recul des bâtiments par rapport aux voies.

## Prescriptions paysagères

### Traitement de la lisière agri-urbaine et perspective sur la Plaine de Versailles :

Les plantations sur les cônes de vue (nord sud) et en limites de parcelles (d'est en ouest) devront s'inscrire en tant que **couloirs de biodiversité transversaux**, de la ville vers la plaine, et des délaissés SNCF vers les cordons boisés de la RD.

Ainsi, elles doivent faire l'objet d'une strate arbustive diversifiée et d'une gestion différenciée. Il s'agit aussi de proposer un aménagement favorable au paysage nourricier, ainsi les essences proposées doivent être adaptées.



### Clôtures :

Les clôtures devront favoriser le passage de la faune et garantir la préservation des vues vers la plaine, ainsi que leur discrétion depuis celle-ci (matériaux).

3 types de clôtures devront être plébiscitées, aux fonctions différenciées :

- La clôture de type 1 qui s'implantera le long des emprises publiques ;
- la clôture de type 2 qui s'implantera le long de la voie SNCF et en limites séparatives ;
- la clôture de type 3 qui s'intégrera dans les dispositifs paysagers le long de la RD.

Leur implantation devra suivre le schéma de principe ci-dessous.



Type 1

Type 2

Type 3



**Noisy-le-Roi**  
**OAP Secteur Montgolfier**  
**Aménagements paysagers**

**Eléments de contexte**

- Périimètre de l'OAP
- Gare SNCF
- Mairie de Noisy-le-Roi
- Arrêts de bus
- Voie ferrée

**Aménagements paysagers**

- Arbres / haies à préserver ou créer
- Aménagement de nœuds paysagères et d'espaces en eau
- Renforcement de la présence végétale

Source: BD TOPOG / BD ORTHOG - Institut National de l'Information Géographique et Forestière

SCHEMA REALISE PAR LE BUREAU D'ETUDES DE GALLY.





**Noisy-le-Roi**  
**OAP Secteur Montgolfier**  
**Synthèse des orientations**

**Éléments de contexte**

- Périmètre de l'OAP
- Gare SNCF
- Mairie de Noisy-le-Roi
- Voie ferrée
- Bâtiments existants à conserver
- Abords de la gare SNCF et place de la gare
- Arrêts de bus

**Programmation du bâti**

- Accès principal
- Front bâti structurant
- Secteur A : Secteur mixte à dominante résidentielle
- Secteur B : Secteur mixte à dominante résidentielle comprenant équipements publics, commerces, services de proximité
- Secteur d'activités
- Équipement culturel
- Parc relais
- Sens d'implantation du bâti et porosités visuelles paysagères à créer

**Espaces publics**

- Places centrales
- Square planté avec bassin de rétention des eaux pluviales
- Cône de vue sur la Plaine de Versailles

**Aménagements paysagers**

- Aménagement de noues paysagères et d'espaces en eau
- Renforcement de la présence végétale
- Arbres / haies à préserver ou créer

Sources : BD TOPO® / BD ORTHO®; Institut National de l'Information Géographique et forestière®