



Plan Local d'Urbanisme

4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

PLU approuvé par le Conseil Municipal en date du 30/06/2025



OAP SECTORIELLES	7
1. OAP Montgolfier	9
2. OAP Site de la gendarmerie	24
3. OAP Grandes propriétés	26
OAP THEMATIQUES	36
1. OAP Trame verte et bleue	38
2. OAP Qualité de l'habitat	42

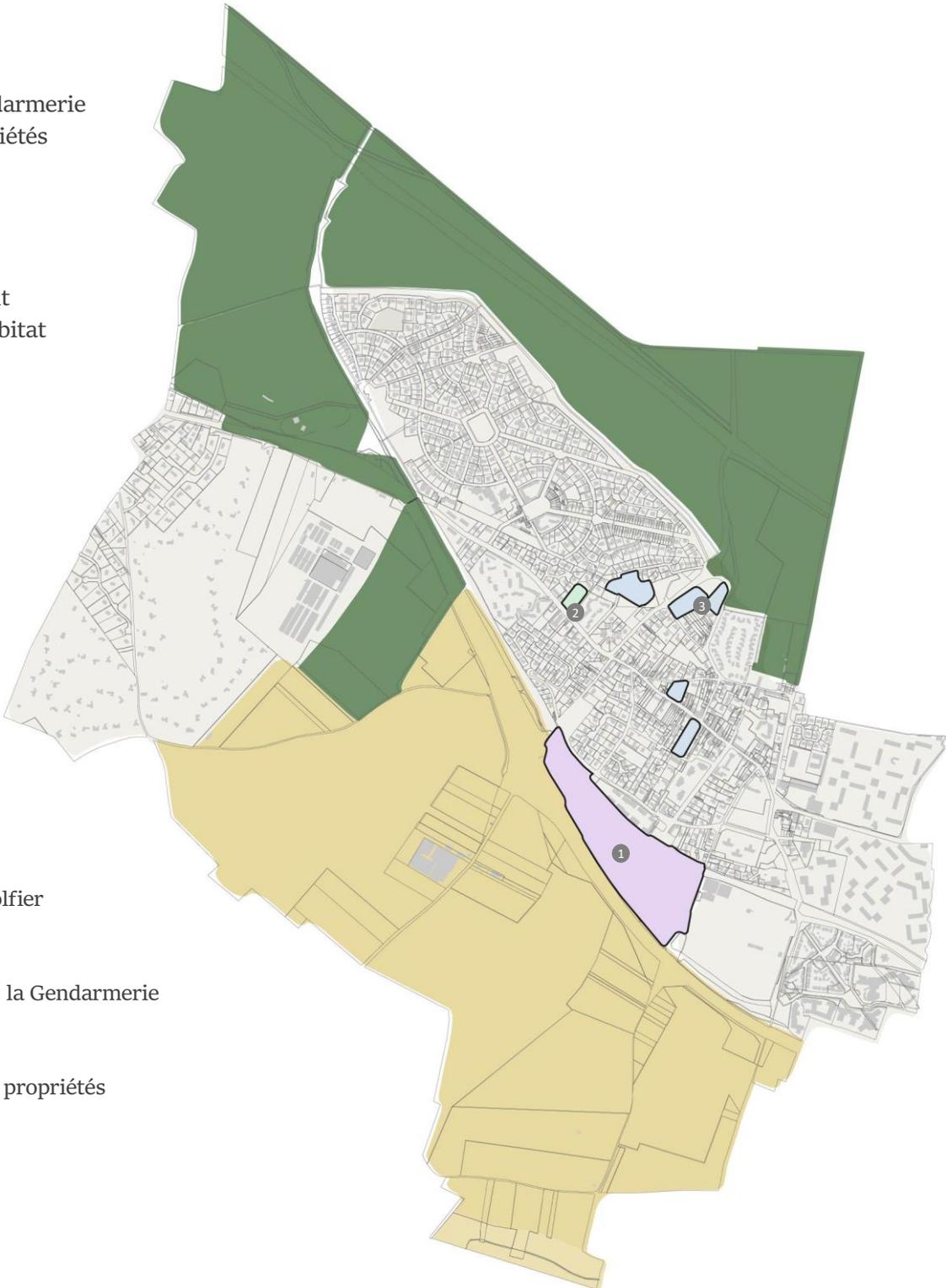
3 OAP SECTORIELLES & 2 OAP THEMATIQUES

OAP sectorielles:

1. OAP Montgolfier
2. OAP Site de la Gendarmerie
3. OAP Grandes propriétés

OAP thématiques:

- OAP Environnement
- OAP Qualité de l'habitat

- 
- The map displays the geographical layout of Noisy-le-Roi, divided into various planning zones. A large green area covers the northern and eastern parts of the town. A yellow area covers the southern and western parts. A central urban area is shown in light grey. Three specific sectors are highlighted with numbered circles: 1 (purple) is a large area in the south-east; 2 (green) is a small area in the central urban zone; 3 (blue) is another small area in the central urban zone. A legend on the left side of the map identifies these numbered sectors.
- 1 OAP Montgolfier
 - 2 OAP Site de la Gendarmerie
 - 3 Les grandes propriétés

OAP sectorielles

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



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

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.

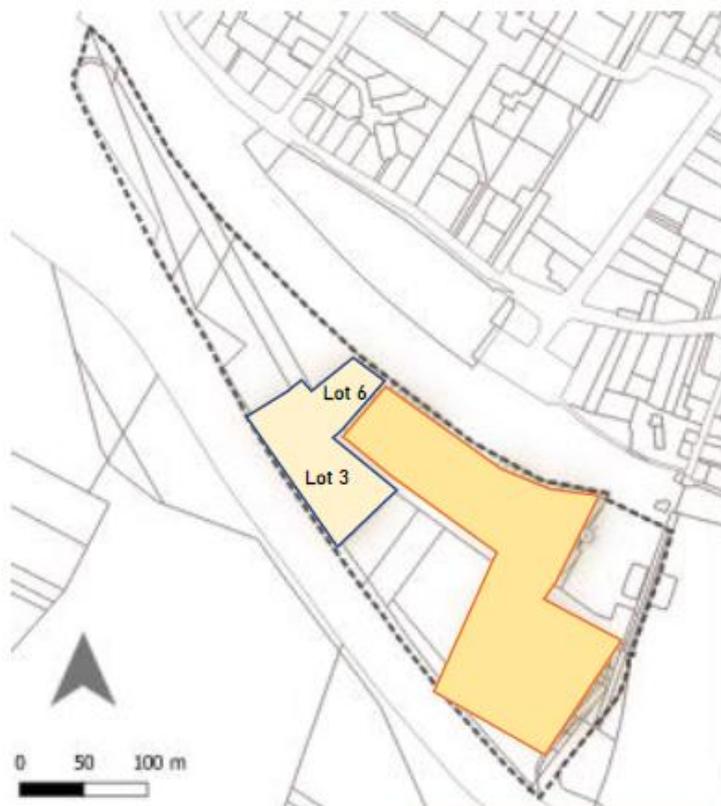
Scénario 1 :

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

- o Lot 3 : environ 110 unités privées d'hébergement en résidence service seniors (RSS)
- o 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% de sociale et 60% en accession sur le secteur A (lots 3 à 6)



 Secteur A

 Secteur B

3. Programmation

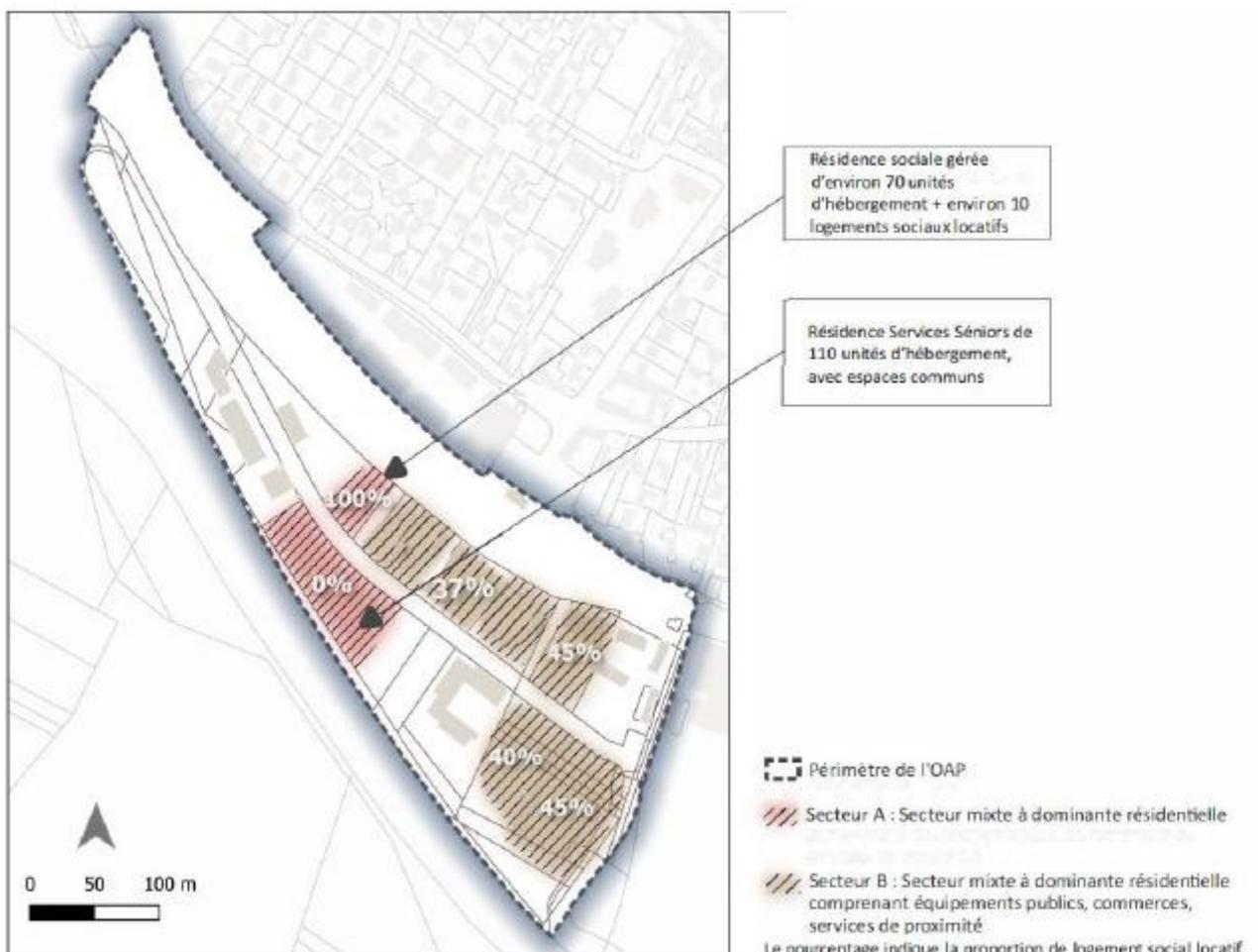
Espaces bâtis

La programmation des espaces bâtis est mixte. Elle comprend :

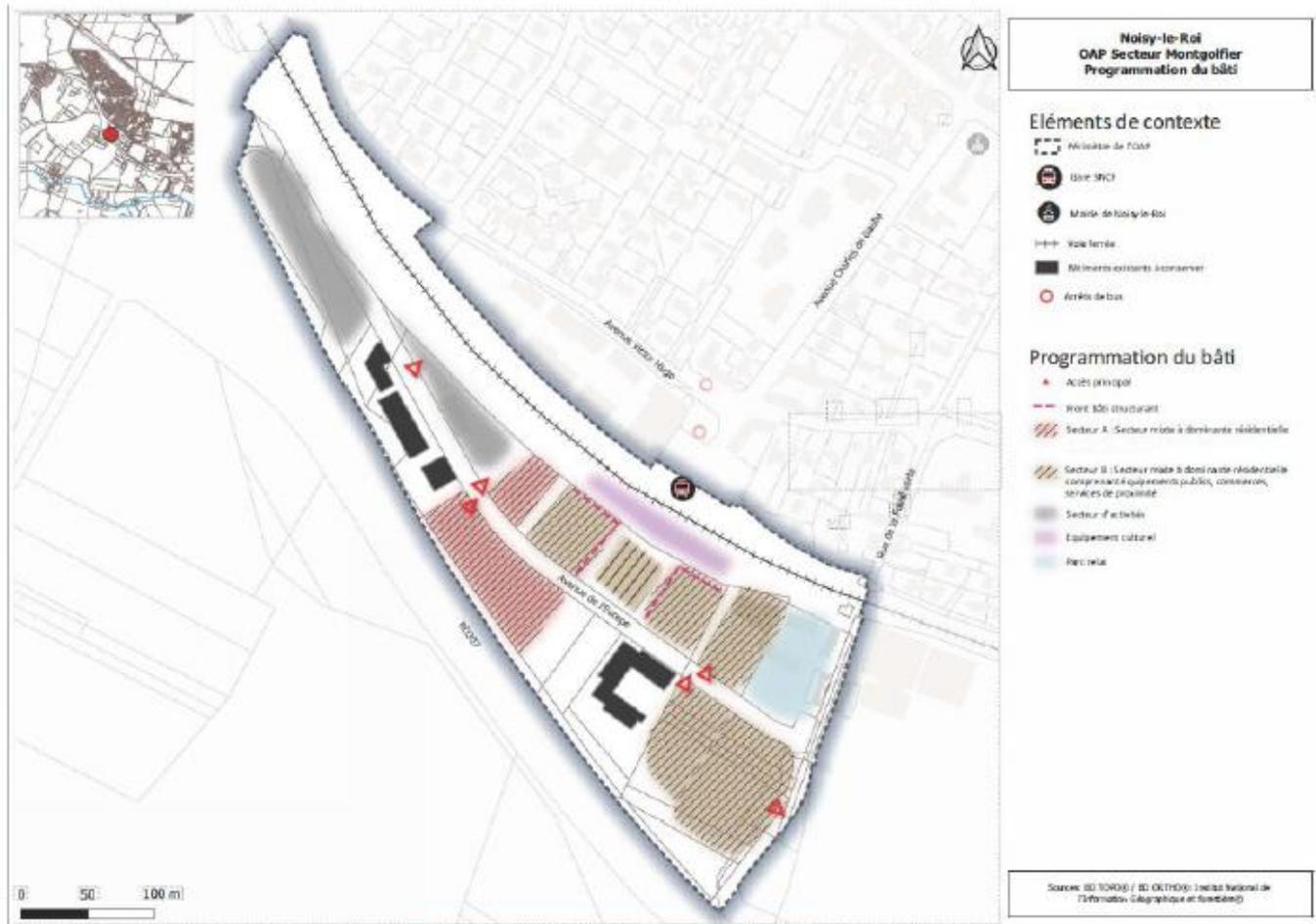
- une offre diversifiée de logements familiaux : environ 350, dont 40% de logements locatifs sociaux;
- et deux résidences d'environ 180 unités d'hébergement et 10 logements sociaux au total, répartis comme suit :
 - o 110 unités environ au sein d'une Résidence Services Seniors
 - o 80 logements sociaux 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 public ;
- des commerces et services de proximité ;
- des activités ;
- des stationnements publics ;
- un parc relais dédié aux utilisateurs du Tram 13.



3. Programmation



3. Programmation

Espaces publics

Les espaces publics suivants seront créés :

- Une place centrale : Coeur 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 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

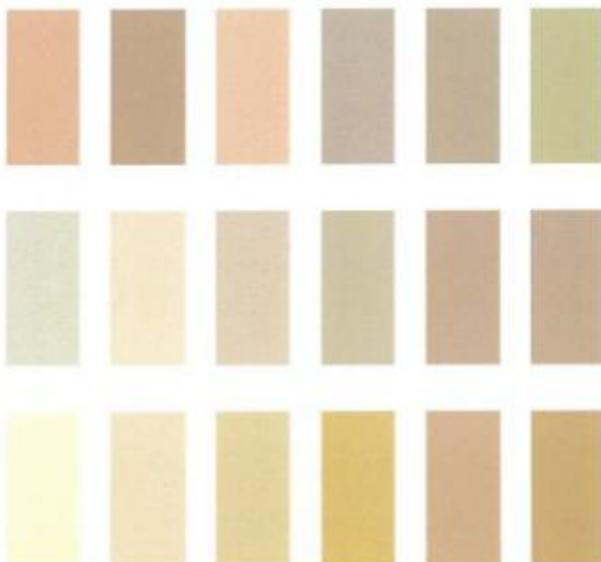
Hauteurs

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.

LE NUANCIER DES COULEURS CONSTANTES :

pour les enduits de finition ou badigeons, destinés au revêtement des constructions neuves ou pour les façades existantes recouvertes initialement d'un enduit uniformément couvrant.



LE DÉCOR DES FAÇADES :

Il est en général dans la teinte du fond, plus soutenue ou éclaircie selon les cas. Les sous-ensembles respectent cette règle, mais peuvent aussi être des gris colorés.



LE NUANCIER DES COULEURS PONCTUELLES

proposé 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



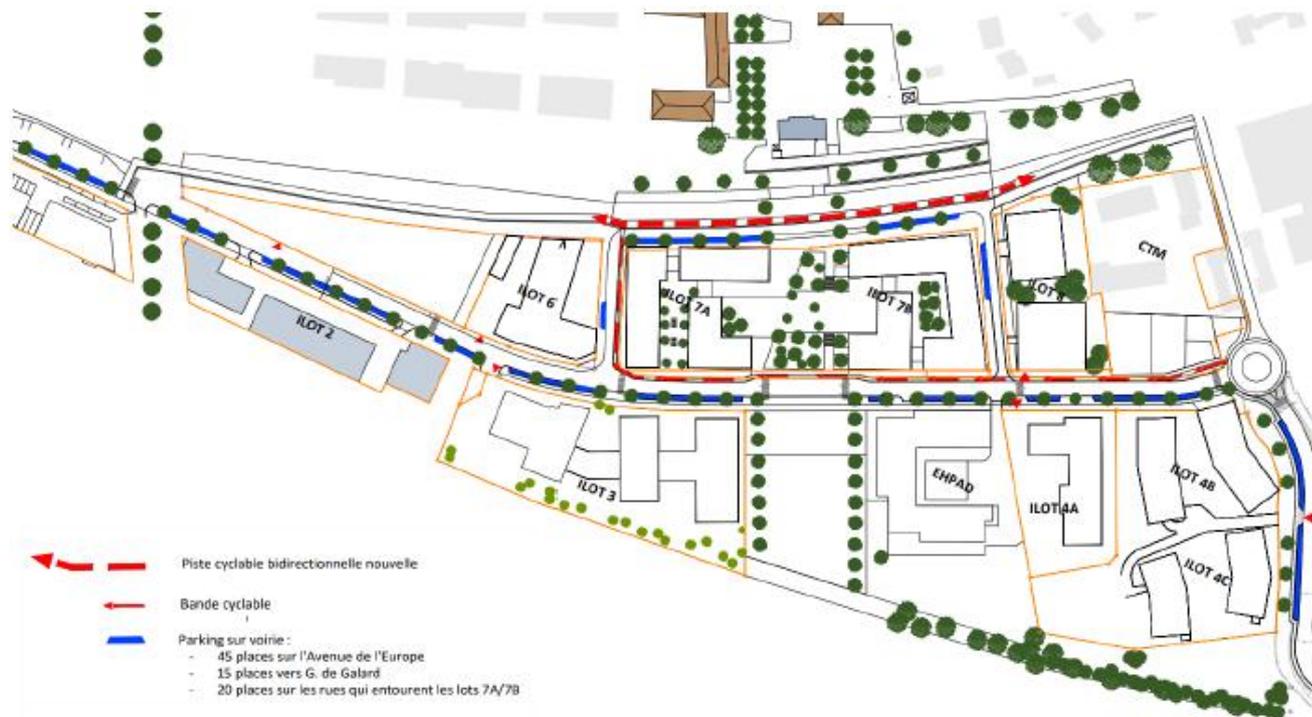
Toutes les couleurs doivent être jugées à la lumière naturelle, elles peuvent être éclaircies.

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.

5. Prescriptions architecturales



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.

Stationnement

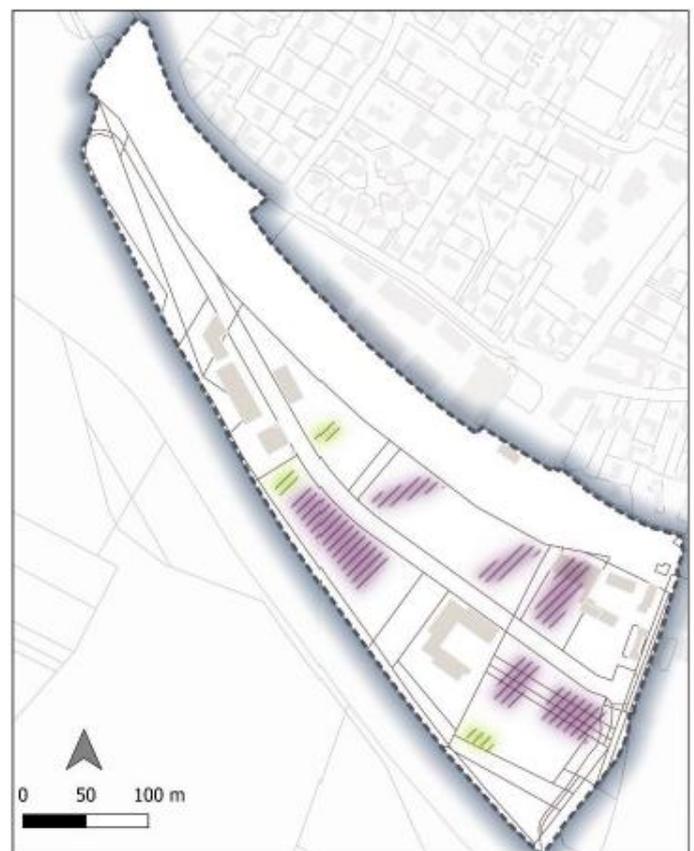
En matière de stationnement, l'opération devra être conforme aux dispositions de l'article UMO 12 du règlement d'urbanisme de la zone.

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.



- ▭ Périmètre de l'OAP
- ▨ Stationnement aérien
- ▨ Stationnement en sous-sol

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

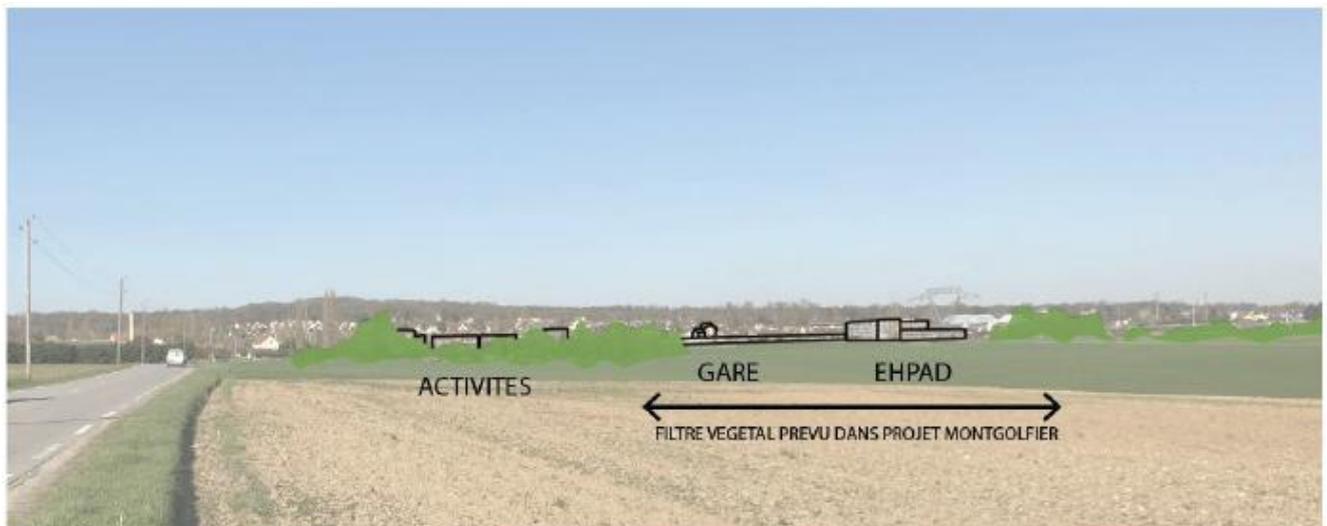
Traitement paysager et trame verte locale

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 RD164: Route de Rennemoulin



8. Paysage et environnement

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.

8. Paysage et environnement

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.

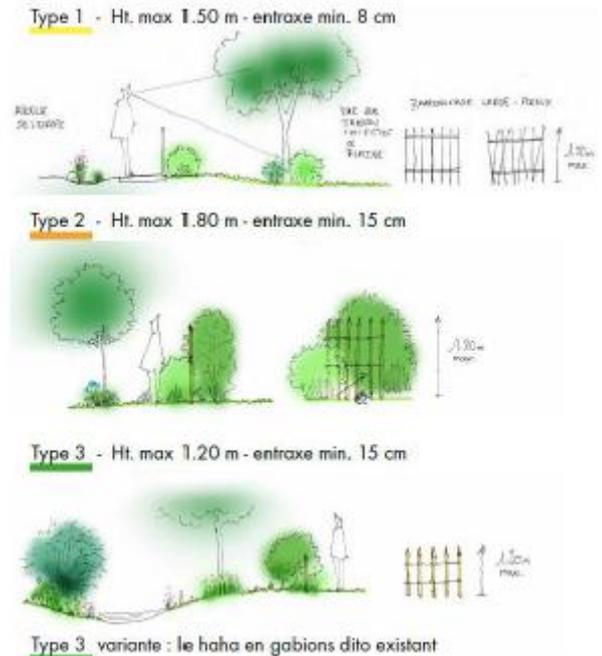
A ce titre, le règlement d'urbanisme prévoit des règles de recul des bâtiments par rapport aux voies.

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.



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.

8. Paysage et environnement



Type 1

Type 2

Type 3



Noisy-le-Roi
OAP Secteur Montgolfier
Aménagements paysagers

Éléments de contexte

- Périmètre 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 paysagers et d'espaces en eau
- Renforcement de la présence végétale

Source: BD TOPO® / BD ORTHO® / Institut National de l'Information Géographique et Statistique (IGN)

SCHEMA REALISE PAR LE BUREAU D'ETUDES DE GALLY.

8. Paysage et environnement



Orientations d'aménagement et de programmation

1. Localisation du site

La gendarmerie ayant vocation à être déplacée sur le site de Chaponval, une emprise foncière de 3 480 m² sera disponible.

Le site se trouve le long de la rue André Le Bourblanc, au sein d'un tissu pavillonnaire de la commune. Cette emprise représente un potentiel de développement et devra faire l'objet d'une requalification.

2. Parti général d'aménagement

Le projet vise à requalifier les logements de fonction afin d'étoffer l'offre de logements de la commune. L'objectif est de conserver la forme de petites maisons pour répondre à la demande de logements des familles. De plus, cet espace sera l'occasion de proposer des logements sociaux (50% de LLS) et de favoriser la mixité sociale à l'échelle de la commune. Ainsi, l'objectif est de créer entre 15 et 25 logements sur ce secteur.

La partie avant pourra faire l'objet d'une démolition-reconstruction, soit pour produire un équipement public, soit pour créer des logements sous forme de petits collectifs permettant de poursuivre le front bâti. Cette démolition-reconstruction a pour avantages de préserver l'environnement, limiter l'artificialisation, avoir une faible empreinte carbone, et répondre plus rapidement à la création de logements.

L'opération en front de rue devra garantir une perméabilité vers les logements situés à l'arrière de la parcelle.

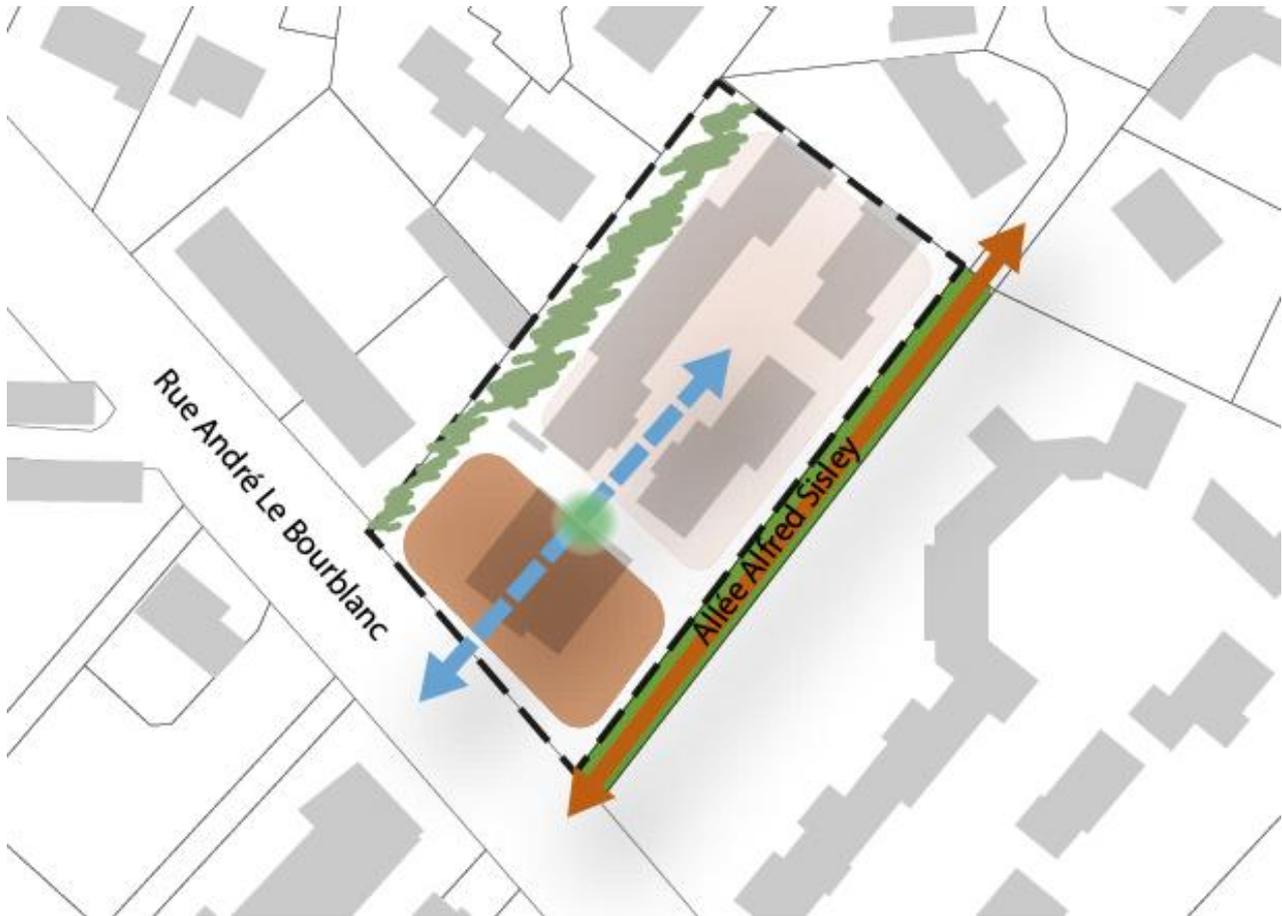
Il est également important de conserver les espaces de nature et les plantations existantes.

Le site de la gendarmerie



Bâtiment en front de rue





Développer une offre de 15 à 25 logements, dont 50% de logements locatifs sociaux (LLS) et d'équipements qualitatifs adaptés aux besoins la commune

- | | |
|--|--|
| <p> Maintenir les logements et les reconverter en logements locatifs sociaux permettant d'accueillir des familles.</p> <p> Développer un équipement et/ou une offre de logements sous forme de petits collectifs permettant de continuer le front urbain existant</p> <p> Trame verte existante à conserver</p> <p> Principe d'espace commun de respiration en cœur d'îlot</p> | <p> Assurer la porosité du bâti pour connecter les logements à la rue André Le Bourblanc.</p> <p> Assurer ou conserver la transition paysagère avec les habitations voisines</p> <p> Préserver le principe d'allée végétalisée</p> <p> Périmètre de L'OAP</p> |
|--|--|

1. Localisation du site

On dénombre cinq grandes propriétés dans la commune, situées en grande majorité au sein du tissu ancien, c'est-à-dire dans le cœur historique du village, le long de la rue du Fort, de la rue André Le Bourblanc, de la rue de la Forêt et de la rue du Cardinal de Retz.

Ce sont de grandes emprises foncières d'environ 1 300 m² de 4 000 m² dont le bâti et les éléments de végétation sont remarquables.

2. Parti général d'aménagement

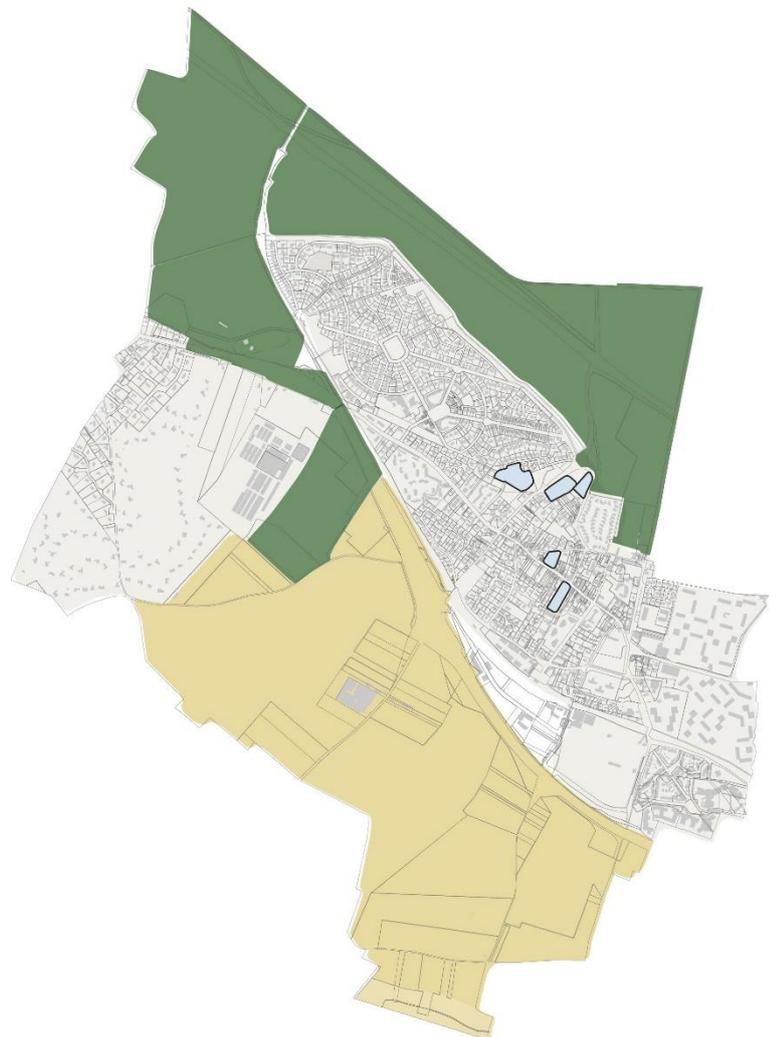
Ces propriétés offrent un potentiel de densification intéressant et certaines d'entre elles connaissent déjà des mutations.

La volonté est de protéger les éléments remarquables du patrimoine, mais aussi la végétation qui contribue grandement à la présence de nature et de biodiversité en ville. Néanmoins, il semble intéressant de permettre et d'accompagner la constructibilité de ces secteurs de mutations, notamment pour produire des logements dont des logements locatifs sociaux (30% minimum).

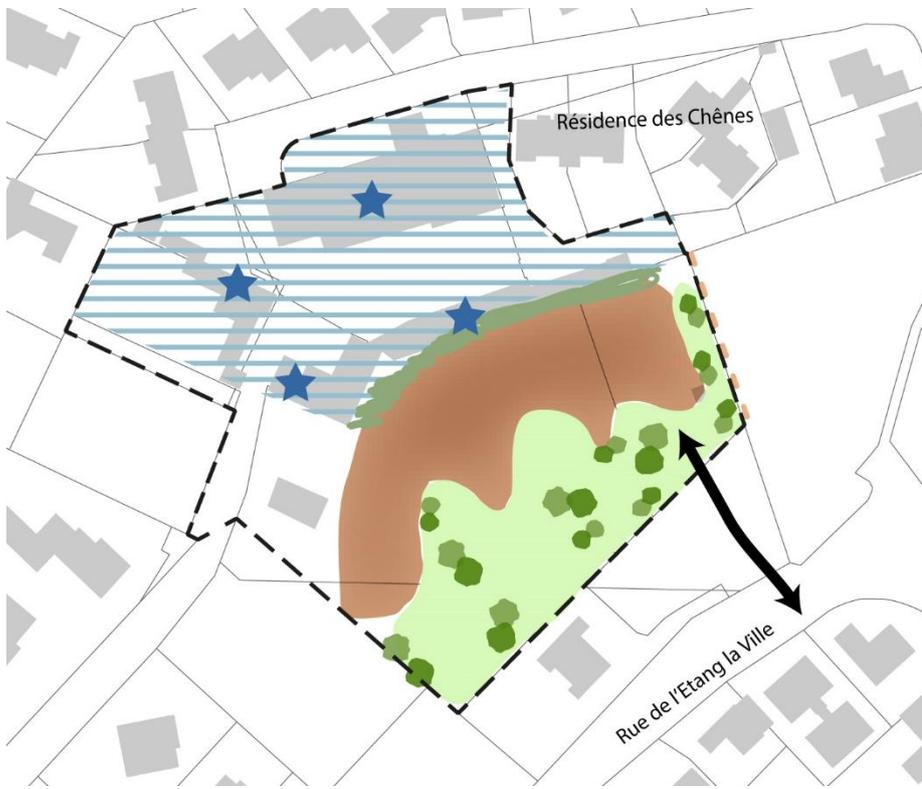
Il convient alors :

- Protéger les éléments constituant du patrimoine bâti et végétal ;
- Identifier les secteurs d'évolution et encadrer leur constructibilité ;
- Assurer la bonne insertion des futures opérations.

Localisation des grandes propriétés



Grande propriété n°1 :



Préserver la qualité patrimoniale et végétale du site



Protéger le bâti patrimonial



Conserver et protéger les espaces boisés et paysagers



Préserver l'esprit et la composition des corps de ferme



Conserver le caractère esthétique et patrimoniale des murs de clôture



Assurer ou conserver la transition paysagère avec les habitations voisines

Permettre une opération en cœur d'îlot



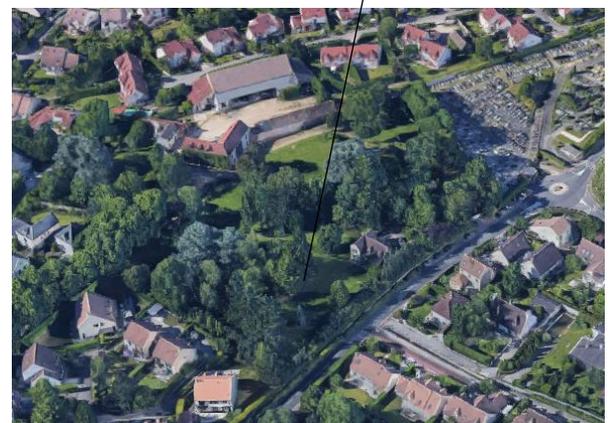
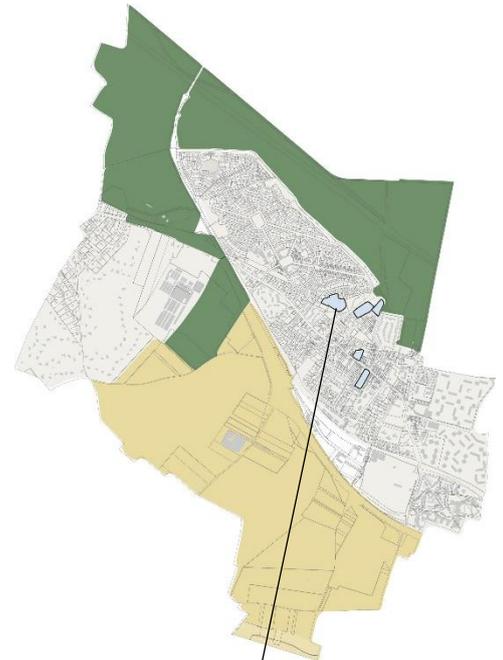
Secteur où une offre de logement s'insérant de manière harmonieuse avec le bâti et la végétation environnante est permise.



Accès existant à conserver



Périmètre de L'OAP

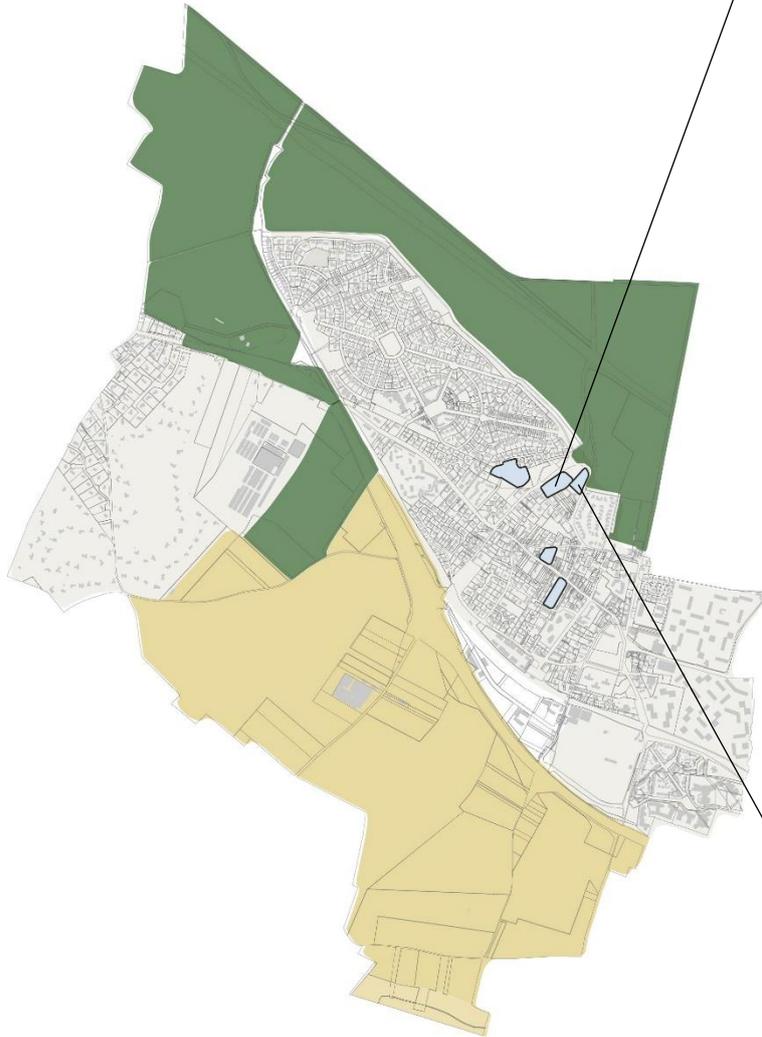
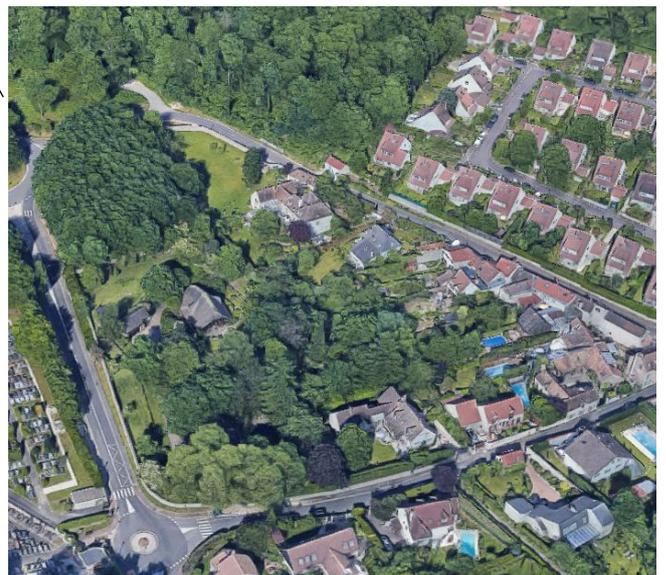


Grande propriété n°2 et 3 :

Grande propriété n°2



Grande propriété n°3



Grande propriété n°2 et 3 :



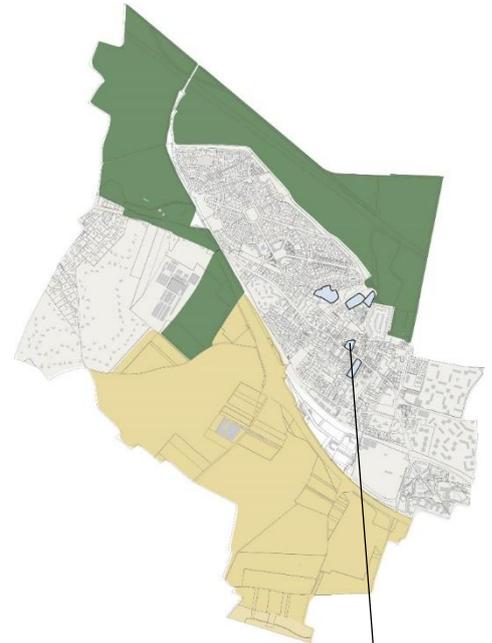
Préserver la qualité patrimoniale et végétale du site

-  Conserver le caractère esthétique et patrimoniale des murs de clôture
-  Protéger le bâti patrimonial
-  Conserver et protéger les espaces boisés et paysagers
-  Assurer une transition avec les constructions voisines

Accompagner les évolutions du secteur

-  Secteur où une offre de logement s'insérant de manière harmonieuse avec le bâti et la végétation environnante est permise.
-  Accueillir l'extension du cimetière de la commune.
-  Périmètre de L'OAP
-  Accès existant à conserver

Grande propriété n°4 :



Grande propriété n°4



Préserver les qualités patrimoniales et végétales du site



Protéger le bâti patrimonial



Conserver et protéger les espaces boisés et paysagers



Conserver le caractère esthétique et patrimoniale des murs de clôture

Accompagner les évolutions du secteur



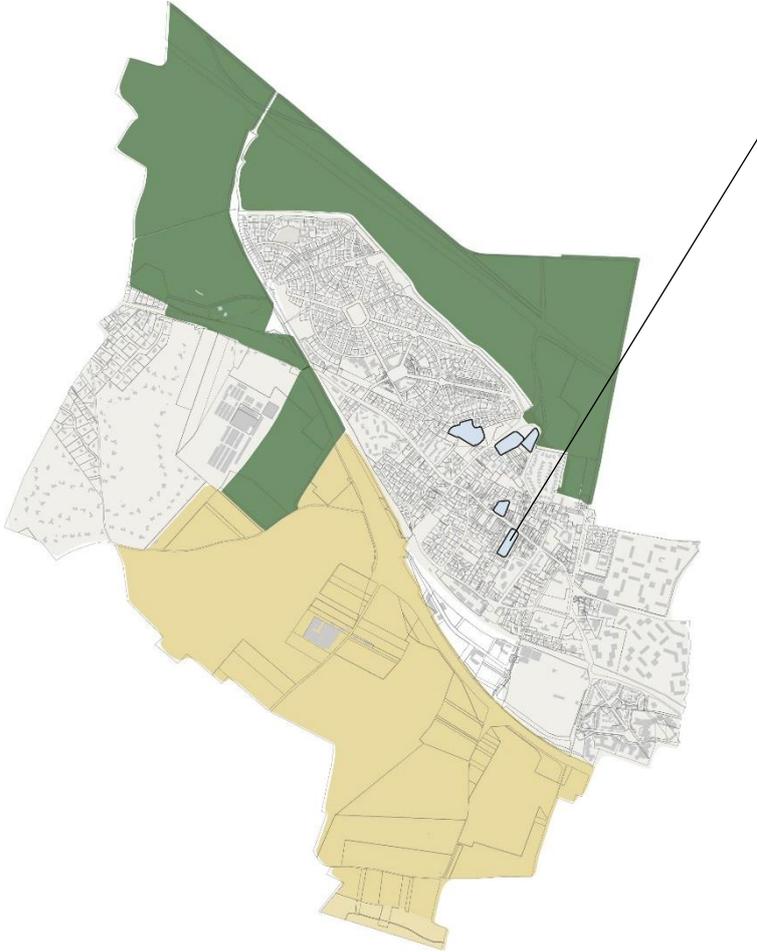
Secteur où une offre de logement s'insérant de manière harmonieuse avec le bâti et la végétation environnante est permise.



Accès existant à conserver

Grande propriété n°5 :

Grande propriété n°5



Orientations d'aménagement et de programmation

Grande propriété n°5 :



Préserver les qualités patrimoniales et végétales du site



Protéger le bâti patrimonial



Préserver le cœur d'îlot



Conserver le caractère esthétique et patrimoniale des murs de clôture

Développer une opération en front de rue



Secteur où une offre de logement s'insérant de manière harmonieuse avec le bâti et la végétation environnante est permise.



Périmètre de l'OAP

OAP Thématiques



OAP Trame verte et bleue

Orientation N°1: Préserver et maintenir les espaces naturels et agricoles

La commune de Noisy-le-Roi possède de nombreux espaces naturels nécessaires aux continuités écologiques et à la qualité de vie de ses habitants. Parmi ces espaces, la forêt de Marly est le plus important. C'est un réservoir de biodiversité, inscrit dans l'inventaire des ZNIEFF de type II et considéré comme un corridor vers les autres massifs forestiers. Inscrit comme Espace Boisé Classé dans le PLU de 2010, cet espace forestier doit être préservé afin d'assurer le maintien de la faune et de la flore.

Les terres agricoles sont aussi des espaces naturels importants à l'échelle communale. En effet, celles-ci représentent 30% de la superficie totale de Noisy-le-Roi. Elles ont un rôle d'espace relais. Le développement d'une mosaïque agricole, au détriment de grandes cultures, est envisageable dans la mesure où les bandes herbacées pourront servir de support de biodiversité.

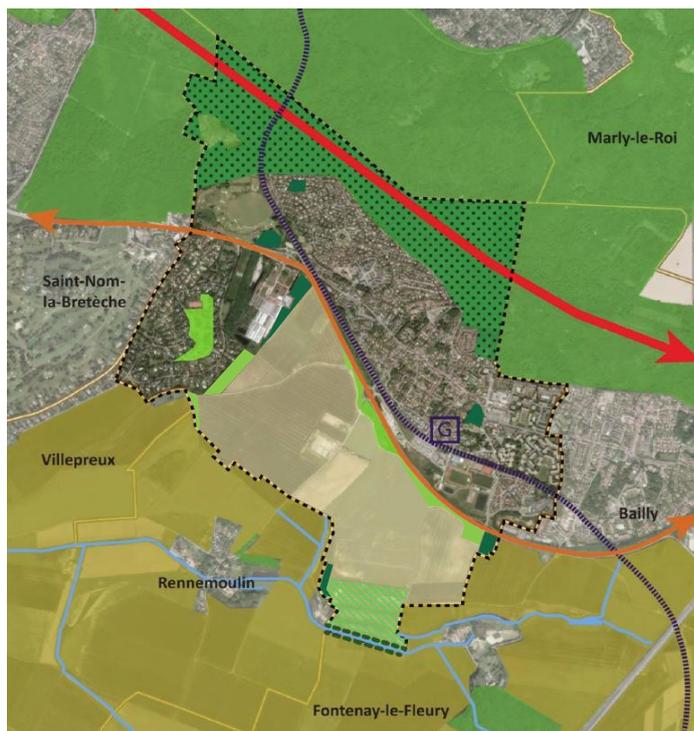
De plus, les quelques prairies existantes devront être conservées dans la mesure du possible. Elles participent activement à la trame verte et permettent le déplacement de la faune. Ces prairies sont principalement toutes inscrites dans des zones destinées à de futurs projets d'aménagement. Il s'agira donc de prendre en compte les orientations de la trame verte dans ces futurs projets.

Enfin, le ru de Gally circule à l'extrême sud de la commune. Les rus sont considérés comme des corridors multitrames dans lesquels on doit retrouver une diversité de milieux afin de le rendre fonctionnel. Il apparaît donc comme nécessaire de densifier le corridor arboré aux abords de ce ru.

Ainsi, dans l'objectif de préserver et de maintenir les espaces naturels de Noisy-le-Roi, l'OAP trame verte et bleue propose :

- de protéger la forêt de Marly et de maintenir l'Espace Boisé Classé ;
- de maintenir les grandes cultures et de développer une mosaïque agricole (des espaces accueillant une diversité de cultures agricoles d'une part et intégrant des espaces support de biodiversité d'autre part (haies, bandes enherbées, etc.)) dans le sud de la commune ;

- de maintenir les prairies non destinées aux futurs projets d'aménagement ;
- de développer un corridor arboré le long du ru de Gally afin de le rendre plus fonctionnel ;
- de préserver les zones humides.



- Limites communales
- ▬▬▬ Voie ferrée
- G Gare de Noisy-le-Roi
- ↔ Autoroute A13
- ↔ Route départementale RD307
- Protéger la forêt de Marly
- ▨ Espaces Boisés Classés à maintenir
- Bois et bosquets à maintenir
- Espaces boisés situés hors de la commune
- Terres agricoles à préserver
- ▨ Mosaïque agricole (prairies et cultures) à développer
- Terres agricoles situées hors de la commune
- Préserver les prairies et bandes enherbées
- Ru de Gally
- Densifier le corridor arboré aux abords du ru

OAP Trame verte et bleue

Orientation N°2: Permettre les connexions entre les divers espaces

Si les espaces naturels sont importants sur le territoire de Noisy-le-Roi, les connexions entre la forêt de Marly au Nord et les espaces agricoles au Sud sont difficiles. La forêt de Marly est un réservoir de biodiversité qu'il est essentiel de préserver dans l'objectif de maintenir la faune et les habitats qui y sont présents. Les déplacements au sein de la forêt de Marly sont obstrués par la présence de l'autoroute A13. Cet équipement routier engendre une coupure en plein cœur de la forêt et est un obstacle au déplacement de la faune. Afin de permettre les connexions dans l'espace forestier, il est nécessaire d'agir sur cette infrastructure.

Ensuite, la RD307 traverse Noisy-le-Roi de Saint-Nom-la-Bretèche à Bailly et se dresse alors comme un élément de fragmentation du territoire, et est un frein au déplacement de la faune entre le Nord et le Sud de la commune. Pour atténuer cet effet de coupure, les bandes enherbées doivent être maintenues et développées aux abords de cet axe.

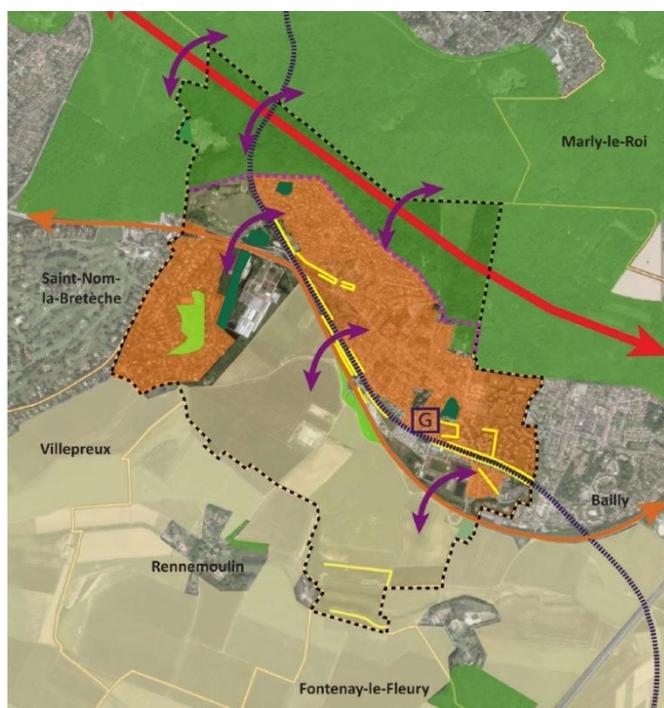
De plus, l'espace urbain peut être un milieu hostile pour certaines espèces faunistiques et difficilement traversable. Afin de favoriser les connexions entre les différents espaces de la commune, les pelouses doivent être maintenues et les espaces verts privés préservés.

Enfin, la lisière entre la forêt de Marly et l'espace urbain est trop abrupte sur certaines portions du tracé (avenues Georges Bizet, de la Petite Sologne et Georges Buffon). Il est nécessaire de travailler ces lisières avec différentes strates afin de les rendre moins abruptes et d'améliorer leur fonctionnalité.

Ainsi, afin de permettre les connexions entre les divers espaces, l'OAP trame verte et bleue prévoit :

- d'atténuer l'effet de coupure de la RD307 et de l'autoroute A13 ;
- de préserver les bandes enherbées aux abords des axes de circulation ;

- de maintenir et d'entretenir les pelouses dans l'espace urbain ;
- d'améliorer la fonctionnalité de la lisière entre la forêt et la ville ;
- de préserver la trame noire : diminuer l'intensité et la prolifération des sources lumineuses pour restaurer les trames noires en faveur des espèces nocturnes (insectes, chiroptères, rapaces nocturnes, amphibiens...).



- Limites communales
- Voie ferrée
- G Gare de Noisy-le-Roi
- ↔ Autoroute A13
- ↔ Route départementale RD307
- Espaces forestiers
- Espaces agricoles
- Bois et bosquets à maintenir
- Préserver les cœur d'îlots de l'espace urbain
- Prairies et bandes enherbées à maintenir et développer aux abords des axes de circulation
- Haies et alignements d'arbres à maintenir
- ↔ Favoriser les connexions
- Améliorer la fonctionnalité de la lisière

OAP Trame verte et bleue

Orientation N°3: Inscrire la trame verte dans les futurs projets d'aménagement

La ville de Noisy le Roi dispose de foncier destiné à accueillir de futurs aménagements. Ces terrains sont situés aux abords de la RD 307 à proximité des serres horticoles à l'Ouest et du complexe sportif à l'Est.

Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (de la commune, 4 sites sont identifiés comme des secteurs à projet

- Secteur de Chaponval à l'Ouest de la commune, en lieu et place des serres horticoles
- Parc d'activités de Montgolfier entre la RD 307 et la voie ferrée, au niveau de la gare de Noisy le Roi
- Secteur du Cornouiller à l'extrême Est de la commune

Ces secteurs concernent des parcelles actuellement occupées par des prairies ou des bandes enherbées nécessaires à la trame verte de la commune. En effet, ces espaces jouent le rôle de relais aux abords des voies de circulation. Ainsi, pour ne pas que ces projets soient un frein à la trame verte locale, l'OAP trame verte et bleue propose:

- que des pelouses, haies ou arbres d'alignements soient développées dans les projets d'aménagement afin de ne pas obstruer les connexions
- que la dimension paysagère et la trame verte soient inscrites dans les projets



Orientation N°4: Assurer une gestion sereine des espaces verts de la commune

Les espaces verts de la commune sont nombreux et nécessitent une gestion de qualité. Première approche, la commune a décidé de passer au zéro phyto et est très ouverte aux problématiques environnementales.

La commune n'étant pas propriétaire de tous les espaces verts de la commune, il est nécessaire de sensibiliser les usagers et les propriétaires de ces nombreux espaces.

Ainsi, l'OAP souhaite assurer une gestion sereine de ces espaces verts en

- sensibilisant les propriétaires particuliers sur la gestion de leurs espaces verts
- travaillant avec le golf pour assurer une gestion et un entretien de qualité afin que celui-ci ait un rôle dans la trame verte locale

Orientation N°5: S'appuyer sur la trame verte pour développer un urbanisme favorable à la santé

Encourager les mobilités actives au sein de la trame verte existante et future

- Connecter les quartiers, existants comme nouveaux, aux espaces récréatifs et naturels de la commune
- Créer et valoriser des cheminements au sein de espaces verts, boisés et agricole

Faire de la trame verte un espace de pratiques sportives et récréatives

- Aménager des espaces verts agréables et sécurisés pour encourager les résidents et passants à un comportement plus actif.
- Développer du mobilier et aménagements de loisir et récréatifs (aires de jeux, parcours de santé, parcours orientation...)

Développer les îlots de fraîcheur dans un contexte de dérèglement climatique

- Préserver les cœurs d'îlot et espaces verts existant.
- Développer les différentes strates de végétation au sein des espaces verts
- Encourager la végétalisation des espaces aujourd'hui imperméabilisés (ex : végétalisation des cours d'école, des pieds d'immeuble, etc.)

Lutter contre la propagation des moustiques vecteurs de maladies

L'arrêté préfectoral ARS-SE n°012-2019 du 2 mai 2019, qui vise à lutter contre la propagation des moustiques vecteurs de maladies, notamment le moustique tigre (*Aedes albopictus*) définit les actions ci-dessous qu'il est recommandé de suivre.

Des actions locales aux bienfaits communaux :

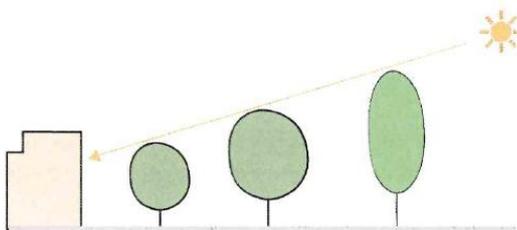
- Prévoir des systèmes d'évacuation d'eau efficaces pour éviter les eaux stagnantes sur les voiries, trottoirs, et espaces publics.
- Concevoir les bâtiments avec des gouttières ou de dispositifs empêchant la rétention d'eau.
- Permettre la mise en place des bassins ou plans d'eau artificiels avec un système de circulation ou d'aération d'eau empêchant la ponte des moustiques.
- Encourager les gestionnaires des immeubles et des lotissements de vérifier et nettoyer régulièrement les gouttières, les regards d'évacuation, et les fosses septiques pour empêcher la stagnation de l'eau.
- Assurer un suivi régulier par les autorités locales des chantiers pour vérifier la conformité aux mesures de lutte antivectorielle.
- Sensibilisation des particuliers à éliminer les eaux stagnantes dans les espaces privés (pots de fleurs, arrosoirs, pneus usagés, etc.).
- Encouragement à l'utilisation de plantes qui n'accumulent pas d'eau
- Favoriser l'utilisation de prédateurs naturels (les poissons larvivores).

Ces mesures, inspirées des recommandations de l'arrêté préfectoral, s'inscrivent dans une approche globale et intégrée de lutte antivectorielle. Elles nécessitent une coordination entre les acteurs publics, les citoyens, et les entreprises pour être pleinement efficaces.

1. L'insertion urbaine

Orientation N°1: Soigner les transitions urbaines entre les zones denses et les zones pavillonnaires

- Veiller à la qualité de la relation avec les parcelles voisines afin de minimiser les vues.
- La conception et l'implantation des bâtiments tiendront compte de la végétation existante, en particulier les arbres de haute et de moyenne tiges.

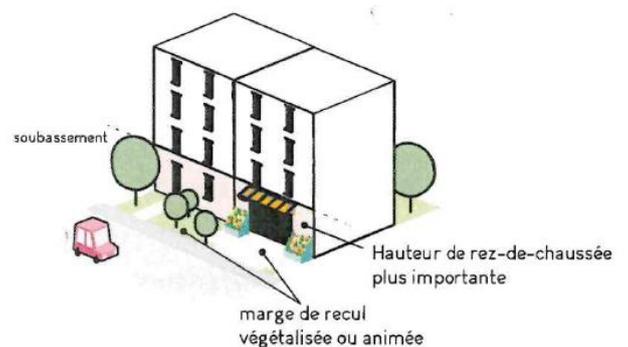


Orientation N°2: Qualifier les limites entre espaces privés et espaces publics

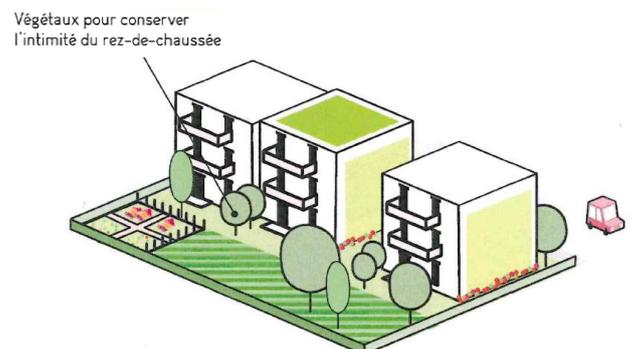
- Eviter un traitement de façades uniforme sur des linéaires importants : intégrer un rythme via des parements ou des volumétries différentes, permettant de diminuer l'effet de masse.
- Favoriser dans la mesure du possible une perméabilité des constructions sur rue vers les cœurs d'îlots plantés ou les jardins privés
- Avoir une attention particulière sur la qualité des aménagements des espaces extérieurs lorsqu'ils sont en relation avec l'espace public notamment en termes de :
 - Perméabilité visuelle des clôtures sur l'espace public (hors certains bâtiments spécifiques qui nécessitent une absence de vue tels que les commissariats, les écoles...);
 - Traitement des espaces verts et des jardins visibles depuis l'espace public ;

Orientation N°3: Traiter qualitativement les rez-de-chaussée

- Favoriser une évolutivité des destinations des RDC (commerces, bureaux) sans intervention lourde sur les façades en fonction des secteurs où s'inscrit le projet.



- Assurer l'intimité des logements situés au rez-de-chaussée par un traitement adapté (retrait, surélévation, espaces de transition, végétaux, etc.).



2. Réaliser des logements adaptés aux nuisances et favorable à la santé

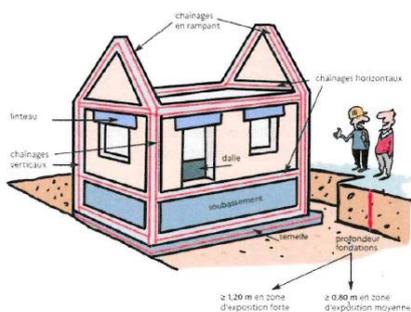
Orientation N°1: Réduire l'exposition aux nuisances sonores:

- Minimiser l'exposition au bruit environnant par le choix de l'implantation du bâti.
- Privilégier les matériaux de façade absorbant le son des sonores.
- Organiser la distribution des pièces en fonction du contexte acoustique.
- Assurer un bon confort acoustique dans les logements

Orientation N°2: Réaliser des logements adaptés aux risques

En cas de présence d'argile et de sensibilité du sol au retrait-gonflement, il est recommandé de réaliser des fondations appropriées:

- Nécessité d'avoir une attention particulière concernant le type, la taille, la profondeur et l'homogénéité des fondations.
- Eviter les sous-sols partiels, préférer les radier sous les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre-plein.
- Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés les uns aux autres
- Eviter les variations localisées d'humidité et adapter le système d'infiltration des eaux pluviales
- Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres en évitant de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers ou chênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines.

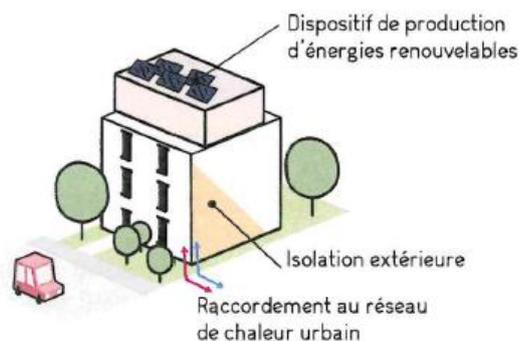


Source : extrait du guide du Ministère de la Transition Ecologique annexé au PLUI

3. La transition énergétique de logements

Orientation N°1: Privilégier l'utilisation et la production d'énergies renouvelables

- Les constructions devront favoriser au maximum, pour leur fonctionnement, le recours aux énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, géothermie, ...);
- Optimiser les apports solaires notamment en cas de dispositifs de production d'énergie liés au solaire (panneaux photovoltaïques, ...);
- Maximiser la production d'énergie sur les espaces déjà imperméabilisés;
- Les toitures-terrasses de plus de 200 m² sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées et/ou intègrent un dispositif de production d'énergies renouvelables prévoyant un traitement architectural soigné des dispositions réglementaires associées (accès, sécurité etc.);
- Imposer le raccordement au réseau de chaleur urbain de géothermie existant aux nouvelles résidences dès que cela est possible. Sinon, une solution alternative devra être recherchée (pompe à chaleur, chaudière écologique, ...).



Orientation N°2: Favoriser la rénovation thermique des bâtiments existants

- Privilégier une isolation par l'extérieur pour les bâtiments ne présentant pas d'intérêt patrimonial remarquable ou vernaculaire, afin de supprimer les points de moindre résistance thermique.
- Privilégier une isolation par l'intérieur pour les bâtiments présentant un intérêt patrimonial, afin notamment de préserver les éléments de composition, de modénature, les pierres meulières, etc.

4. Développer une approche bioclimatique

Orientation N°1: Inciter à l'utilisation de matériaux durables

- Favoriser les toitures terrasses / façades végétalisées nécessitant peu voire pas d'entretien
- Opter pour des matériaux durables. Eviter les matériaux vieillissant mal en milieu urbain, anticiper les coûts de gestion d'entretien des matériaux et tendre à les réduire.
- Privilégier des matériaux vertueux et bio-sourcés : chanvre, fibre de bois, paille, laine de mouton, fibres textiles...
- Les matériaux aux tons sombres ou canaliseurs de chaleur (parements métalliques par exemple) sont à éviter

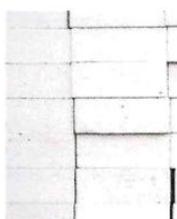
Quelques exemples de matériaux durables :



Le béton de Chanvre



La brique monomur



Le béton cellulaire



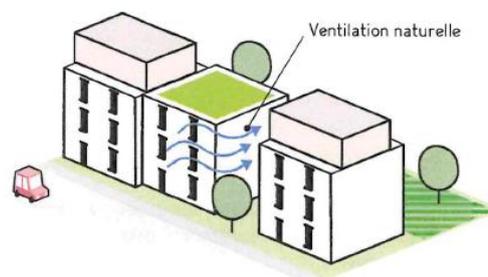
Le bois

Orientation N°2: Garantir un ensoleillement naturel des constructions

- Permettre une mobilisation maximale de l'ensoleillement, en recherchant une orientation des principales façades au sud ou, éventuellement, en fonction de la configuration du site, au sud-est.
- Favoriser les apports solaires en veillant à ce que la disposition, le volume et la hauteur des bâtiments sur une même parcelle limitent les effets de masques solaires sur les toitures et les façades.
- En cas d'installation photovoltaïque en toiture, il faut éviter les masques solaires, liés à la végétation ou des bâtiments créés, pour ne pas en diminuer la performance

Orientation N°3: Favoriser la ventilation naturelle des logements

- Les éléments naturels contribuent assez largement au bilan énergétique de la construction. Le bâtiment doit aussi être protégé des vents dominants, l'hiver, en utilisant à la fois la topographie du terrain et les écrans végétaux.
- Favoriser les ouvertures dans le front bâti de manière à assurer la ventilation de l'opération et d'éviter les effets corridors et les rues « canyons ».
- Favoriser un éclairage et une ventilation naturels des pièces d'eau et de la cuisine



Orientation N°4: Penser une distribution des pièces optimales

- permettre de tirer profit du lieu dans lequel il s'inscrit pour le confort des occupants et limiter l'usage des équipements du bâtiment (éclairage, chauffage, climatisation).
- L'organisation architecturale du bâtiment permet d'optimiser les apports solaires. Pour ce faire, le projet s'appuie, lorsque cela est possible, sur les principes généraux suivants :
- Les pièces principales et les pièces à vivre sont situées au sud-est à sud-ouest pour bénéficier de la lumière du jour et de la chaleur du soleil en hiver.
- Les pièces utilitaires ou les chambres à coucher, acceptant une température et un apport lumineux réduits, sont donc plus facilement situées au nord.
- A l'ouest, on situe les espaces tampons (buanderie, chaufferie, garage...) pour se protéger de la chaleur estivale
- Afin d'éviter la surchauffe au sein du logement, les façades les plus ensoleillées (sud-est à sud – ouest) doivent dans la mesure du possible disposer de protections solaires.

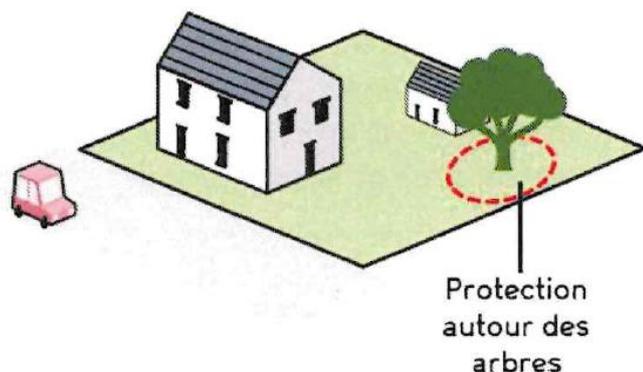
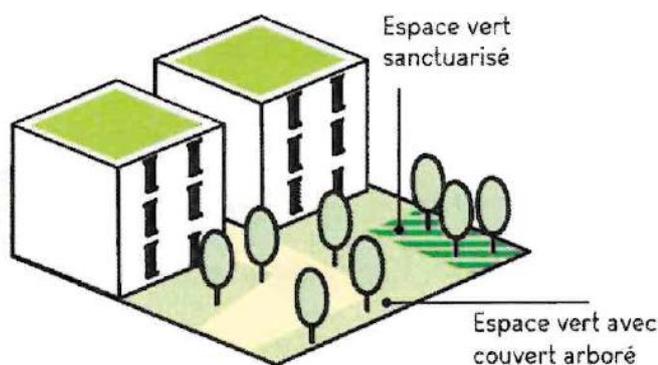
5. Prévoir des espaces verts de qualité dans chaque opération

Orientation N°1: Assurer la qualité et fonction des espaces verts

- Maintenir et créer des espaces verts de pleine terre dans chaque opération, qui permettront de participer au bien être des habitants par la création d'îlots de fraîcheur et participeront à la bonne infiltration des eaux pluviales.

Orientation N°2: Aménager des espaces verts perceptibles et utilisables

- Concevoir des espaces verts en privilégiant un couvert arboré permettant de favoriser les îlots de fraîcheur et les rendre visibles depuis un maximum de logements.
- Adapter le positionnement des espaces extérieurs de manière à garantir leur ensoleillement en veillant à limiter les îlots de chaleur.



Orientation N°3: Préserver la biodiversité

- Favoriser la constitution d'espaces verts sanctuarisés pour la biodiversité dans chaque nouvelle opération de logements.
- Les clôtures devront être végétalisées en limite séparative laissant passer l'eau et la petite faune.
- Afin de préserver les arbres de haute tige de manière pérenne, les nouvelles constructions devront prévoir un recul par rapport aux arbres existants ou futurs, afin de permettre leur développement.
- Les essences devront être variées, adaptées au contexte urbain, choisies afin d'être non allergènes, peu consommatrices en eau, adaptées au climat local et à la nature du sol, et ne demander que peu d'entretien.
- Varier les différentes strates de végétation (arbres de haute tige, arbres moyens, arbustes, herbacées et grimpantes).

Orientation N°4: Résilience à l'intensification des pluies

- Favoriser le cheminement des eaux pluviales en surface (noues et espaces en creux) et dans des dispositifs d'infiltration pour gérer à minima les pluies courantes (10mm), et gérer la fraction non-infiltrable par des ouvrages de stockage-restitution à débit régulé (dimensionnés conformément au SAGE et au règlement de service VGP).

6. Le traitement des espaces communs

Orientation N°1: Favoriser l'éclairage naturel des parties communes

- Rechercher l'éclairage naturel des parties communes
- Privilégier les halls d'entrée traversants pour faciliter les déplacements entre les cœurs d'îlots et les voies publiques

Orientation N°2 : Construire des locaux déchets adaptés

- Pour dimensionner un local de stockage, il est nécessaire de se référer aux «préconisations techniques pour la collecte et la gestion des déchets ménagers et assimilés» du dossier annexes du PLU.
- Concevoir des espaces communs facilitant la mise en place du tri , y compris des biodéchets et porter une attention au bon dimensionnement de ces espaces en fonction de la destination de la construction.
- Prévoir des aires de présentation des bacs sur le domaine privé et soigner leur aspect

Orientation N°3: Développer des locaux pour le stationnement vélo

- Créer des locaux de stationnement vélo de préférence en rez-de-chaussée. Dans le cas contraire, il doit nécessairement être facile d'accès à vélo depuis l'espace public ou l'espace commun. Enfin, lorsque le local vélo est situé en sous-sol, l'accès des vélos devra s'y faire en toute sécurité (configuration des rampes d'accès).
- Pour les locaux de stationnement extérieurs, ceux-ci doivent être couverts, situés à proximité immédiate et éclairés.
- Les espaces de stationnement vélo doivent être de taille confortable. Par exemple, il est recommandé une hauteur des circulations horizontales de 2 m minimum et une largeur de circulation (avec vélos), libre de tout obstacle, de 1,20m minimum.

7. La qualité des logements

Orientation N°1: Varier la typologie des logements

Intégrer une part de logements locatifs sociaux ou assimilés dans les nouvelles constructions collectives selon une approche de mixité sociale.

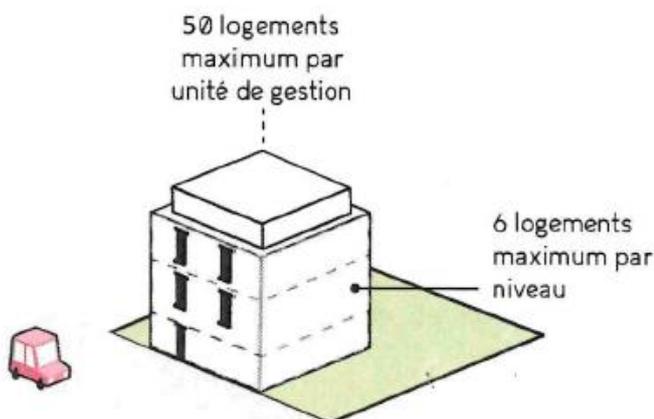
Proposer une offre de logements adaptée à la population noiséens (âge, composition familiale, etc.) ainsi qu'à destinations de nouveaux habitants.

Proposer une offre de logements diversifiée qui puisse accompagner le parcours résidentiel des habitants.

Orientation N°2 : Diversifier la taille et dimension des résidences et des logements

Conserver des résidences à taille humaine

- Tendre vers un nombre de logements à 50 unités par unité de gestion maximum hors logements spécifiques telles que les résidences séniors et étudiantes.
- Tendre à limiter à 6 le nombre de logements par palier hors logements spécifiques tels que les résidences séniors/étudiantes et en fonction de la forme architecturale et de la typologie des logements.



Offrir des logements confortables pour tous :

Tendre vers les superficies suivantes pour les nouveaux logements créés :

T1 : 28m²

T2: 45 m²

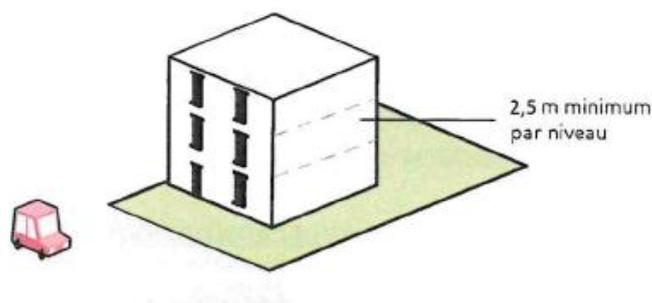
T3 : 62 m²

T4 : 79 m²

T5 et plus : 96m²

(Un pourcentage minimal de logement aux surface inférieur est toléré)

Tendre vers une hauteur de 2,5 m minimum par niveau pour toute nouvelle construction à destination de logements.



Tendre vers une généralisation des logements traversants :

- Favoriser la multi-orientation des logements au sein des résidences :
- La double orientation pour les T3 et plus est à privilégier ;
- La mono-orientation Nord pour les T1 est interdite.
- Les logements traversants doivent être privilégiés

Orientation N°4: Garantir des espaces privatifs extérieurs généreux

Les logements doivent dans la mesure du possible bénéficier d'espaces privatifs ouverts sur l'extérieur (balcons, loggias, terrasses...). Pour ce faire, des émergences et/ou percements sur les façades sont attendus. Les espaces privatifs seront traités de façon homogène et cohérente à l'échelle de la résidence.

Offrir un espace extérieur privatif généreux et utilisable pour la majorité des logements (possibilité de mettre une table et deux chaises par exemple). Orienter de préférence ces espaces extérieurs vers le cœur d'îlot.

8. Réversibilité des constructions

Orientation N°1: Concevoir la structure des bâtiments de façon à permettre un changement de destination notamment des surfaces de stationnement (hauteurs adaptées à des activités tertiaires, épaisseur bâtie garantissant un ensoleillement naturel et flexibilité des aménagements intérieurs).

Orientation N°2: Favoriser des installations légères et mutualisées permettant une utilisation occasionnelle des stationnements de surface pour d'autres usages

Eviter la multiplication des bordures, poteaux et autres obstacles à l'appropriation des espaces libres.

Orientation N°3: Anticiper la réversibilité des constructions tertiaires, en limitant notamment l'épaisseur des façades.