

PREAMBULE

Le présent document constitue l'une des pièces principales du Plan Local d'Urbanisme. Son contenu est régi par l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme. Il est destiné à faire l'articulation entre, d'une part le diagnostic présenté dans la première partie du rapport de présentation, et, d'autre part, le zonage et le règlement du PLU.

Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble du territoire communal. Ces orientations reflètent la vision globale déterminée par l'équipe municipale pour conduire et orienter l'évolution de la commune dans les six à dix années à venir. Elles doivent répondre aux objectifs du développement durable, tels qu'ils sont définis par l'article L 121-1 du code de l'urbanisme.

Philosophie générale

Noisy-le-Roi était à l'origine un village rural qui jusque dans les années 60-70 a connu une évolution lente. La vie de village était à l'époque essentiellement marquée par l'activité agricole.

Peu à peu, le desserrement de l'agglomération parisienne, ainsi que l'influence liée à la présence de pôles économiques proches et de voies de communication ont profondément bouleversé cette vie de village traditionnel, qui a vu sa population augmenter rapidement.

Toutefois, à l'issue de cette phase de croissance urbaine, une majeure partie du territoire est restée naturelle. L'option retenue est de conserver cette proportion, qui contribue fortement à la qualité de vie des habitants.

Sans miser sur un développement de la population, l'objectif est plutôt de conserver un certain équilibre démographique entre les différentes classes d'âge, de continuer à répondre aux besoins, aussi bien en terme de logements qu'en terme d'équipements.

Le développement qualitatif et durable de la commune passe aussi par la protection des espaces naturels et des éléments du patrimoine bâti les plus intéressants sur le plan de l'histoire ou de la mémoire collective. La qualité du cadre de vie tient en effet à la préservation de tous ces éléments d'origine qui rappellent le caractère rural du village.

Enfin, le développement des liaisons, notamment des circulations douces permettrait de favoriser les échanges et d'améliorer la vie quotidienne des habitants.

Maintenir la diversité qui fait la richesse de la ville

Noisy-le-Roi se caractérise par sa diversité :

- Diversité dans les fonctions qu'elle remplit :
 - o ville résidentielle avec des quartiers agréables où vivent de nombreux actifs qui travaillent dans les pôles d'emploi du département ou des départements voisins ;
 - o ville d'accueil de quelques petites entreprises dans la zone d'activités Burocampus et qui en accueillera de nouvelles au cours des prochaines années au sein du parc d'activités Montgolfier ;
 - o pôles d'équipements et de services, notamment le centre commercial, qui rayonnent sur les communes environnantes.
- Diversité dans les catégories de logements et dans la composition sociale des habitants.
- Diversité dans l'occupation du sol : quartiers d'habitat individuel ou collectif, quartiers récents, centre ancien, zones d'activités, implantations commerciales, espaces verts, forêt, plaine agricole, golf...

Le premier des grands objectifs retenus pour l'élaboration du projet d'aménagement et de développement durable est le maintien et la continuité de cette diversité qui constitue la richesse de la ville.

1) UNE VILLE RESPECTUEUSE DE SON HISTOIRE, DE SON PATRIMOINE ET DE SON ENVIRONNEMENT

Rappel des enseignements du diagnostic

Le village de Noisy-le-Roi, en balcon sous la forêt, s'ouvre entièrement au Sud de la plaine agricole, paysage ouvert jusqu'au pied du coteau de la « rive » opposée.

La forêt de Marly occupe la limite Nord de l'agglomération jusqu'au rebord du plateau. D'une masse dense et homogène, cette forêt constitue le reliquat d'un immense massif boisé aujourd'hui fractionné qui ceinturait la région parisienne et réunissait les forêts de Marly, Saint Germain, Rambouillet, Compiègne et Fontainebleau.

Par ailleurs, la commune, qui fut fréquentée par la plupart des rois de France (Henry III, Louis XIV, Louis XV...) possède une histoire très riche. De nombreux héritages du passé en témoignent tels que la porte de Gondi (vestige du château originel), le couvent de Cordeliers, les châtaigniers plantés par Louis XIV, le second château construit plus près du bourg...

L'urbanisation récente a transformé le territoire ; toutefois l'histoire du village reste très présente aujourd'hui dans la structure du bourg, le tracé des voies et des espaces publics.

➤ **Conserver et protéger la qualité des paysages, des cônes de vues et du patrimoine bâti.**

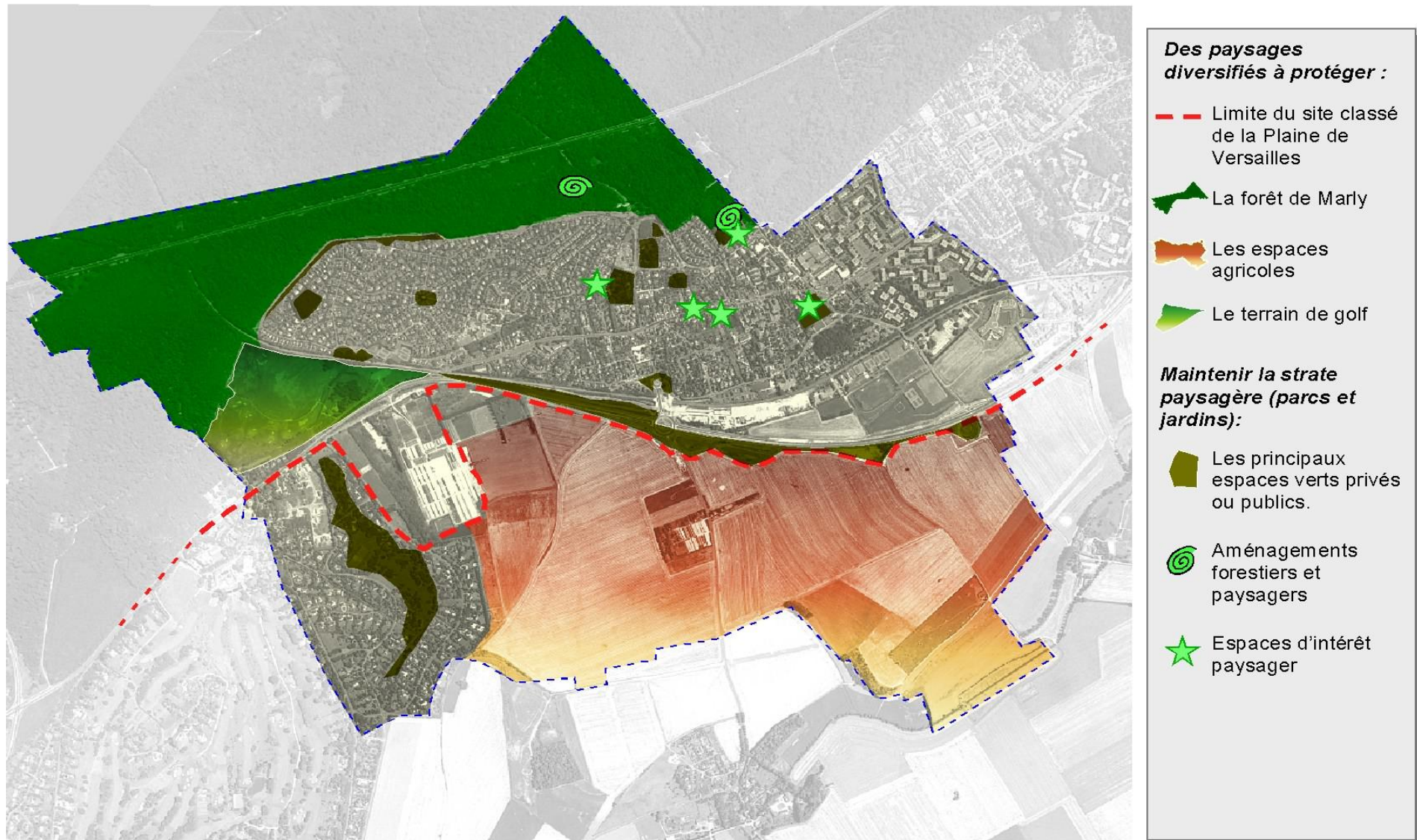
Patrimoine :

- Protéger, mettre en valeur et valoriser les espaces agricoles et naturels.
- Protéger le patrimoine architectural bâti : château, Porte des Gondi, Eglise, Roseraie, mur d'enceinte des Chasses Royales, ancien couvent des Charmilles, Ancienne Ferme du Chenil.
- Maintenir le caractère du village ancien en conservant les constructions de caractère, et favoriser les actions de réhabilitation.

Paysages et environnement dans les quartiers :

- Protéger les quartiers d'habitations individuelles.
- Maintenir le cadre et la qualité de vie dans les quartiers d'habitation, en encadrant la densité, sans toutefois remettre en cause l'évolution du bâti existant dans la mesure où les extensions et les aménagements restent modérés.

PLAN N°1 : PROTEGER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES



PLU de Noisy-le-Roi - PADD - Mai 2006

PLAN N°2 : PRÉSERVER LE PATRIMOINE BÂTI



Un patrimoine architectural à protéger :

- ★ Edifices protégés au titre des Monuments Historiques
- ★ Autres édifices remarquables
- Mur de la forêt

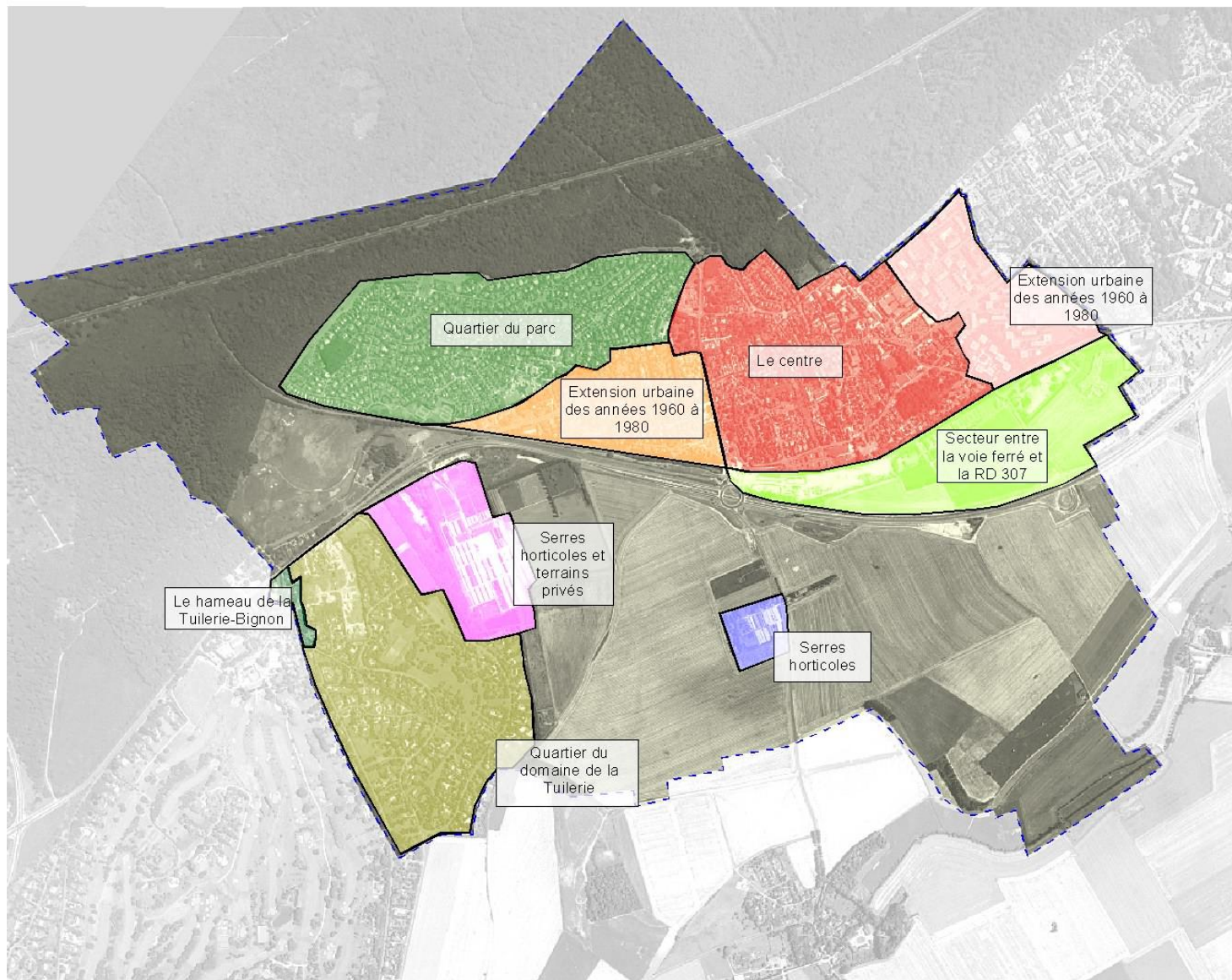
Un tissu bâti ancien à protéger :

- Secteur du village ancien
- Secteur historique

NB : Ces périmètres se réfèrent aux sous-secteurs du projet de la ZPPAUP (APUY Architecture - 2001)

- Limite du site classé de la Plaine de Versailles

PLAN N°3 : PRÉSERVER LES FORMES URBAINES



Un village à préserver :

Le centre du village :

- protection et mise en valeur du patrimoine architectural
- protection des formes urbaines traditionnelles et du patrimoine

Les quartiers d'habitat récent :

- protection des formes urbaines et des jardins
- possibilité d'évolution modérée du bâti

2) UNE VILLE SOLIDAIRE QUI REpond AUX BESOINS DE CHACUN

En terme de logements

Rappel des enseignements du diagnostic

Aujourd'hui, le parc de logements de Noisy-le-Roi présente les caractéristiques suivantes :

- Une part importante de propriétaires,
- Des habitations anciennes,
- Des logements spacieux, en majorité de 5 pièces et plus.

Il convient toutefois de noter que le parc de logements offre une grande diversité, notamment en terme de typologie de l'habitat : la part des logements collectifs est quasiment équivalente à celle des logements individuels. Par ailleurs, le parc social, bien que relativement limité, représente près de 10% du parc.

- **Contribuer à répondre au besoin en logements dans des proportions modérées et à un rythme adapté au contexte de la commune. Cette réponse sera axée en priorité sur les besoins suivants :**
 - des logements pour jeunes ou jeunes ménages,
 - des logements communaux ou sociaux,
 - des logements intermédiaires (de type Prêt Locatif Intermédiaire (PLI)),
 - des logements aidés en accession à la propriété.
- Conserver une certaine mixité entre les types de logements et assurer un équilibre entre les générations en favorisant l'accueil des jeunes ménages.
- A l'intérieur du bourg, là où des opportunités se présentent, favoriser la réalisation de petits programmes de logements, destinés en particulier à l'accueil de jeunes ménages, en s'inspirant des formes et gabarits des constructions traditionnelles : maisons de ville, maisons de village ou petits immeubles collectifs dans un environnement végétal et boisé.
- Prévoir la réalisation de petites opérations de logements, là où il existe des opportunités foncières :
 - **le secteur du Cornouiller**, situé en continuité du quartier de la Quintinie : il constitue un potentiel intéressant pour répondre aux besoins en logement.
 - **le secteur du Chaponval**, le site qui accueille actuellement des serres horticoles et des terrains privés. Bien qu'encore occupé aujourd'hui, ce secteur pourrait, à plus ou moins long terme, accueillir un projet d'ensemble de qualité, avec des équipements, des espaces verts, de l'hébergement, de l'enseignement, de la recherche et de petits programmes de logements, compatible avec les critères de classement de la Plaine de Versailles proche et en harmonie avec les objectifs de l'Association Patrimoniale de la Plaine de Versailles et du Plateau des Alluets (APPVPA).

- **le secteur Vaucheron et des abords du square du Haras** : il constitue un secteur stratégique, du fait de sa localisation en centre ville et à proximité des principaux équipements et commerces. Il offre une perspective intéressante de développement des équipements et quelques logements.

Ces secteurs de projet seront détaillés ultérieurement dans le présent document.

PLAN N°4 : APPORTER DES REPONSES AUX BESOINS EN LOGEMENT



Opportunités
pour réaliser des
programmes de
logements

En terme d'équipements

Rappel des enseignements du diagnostic

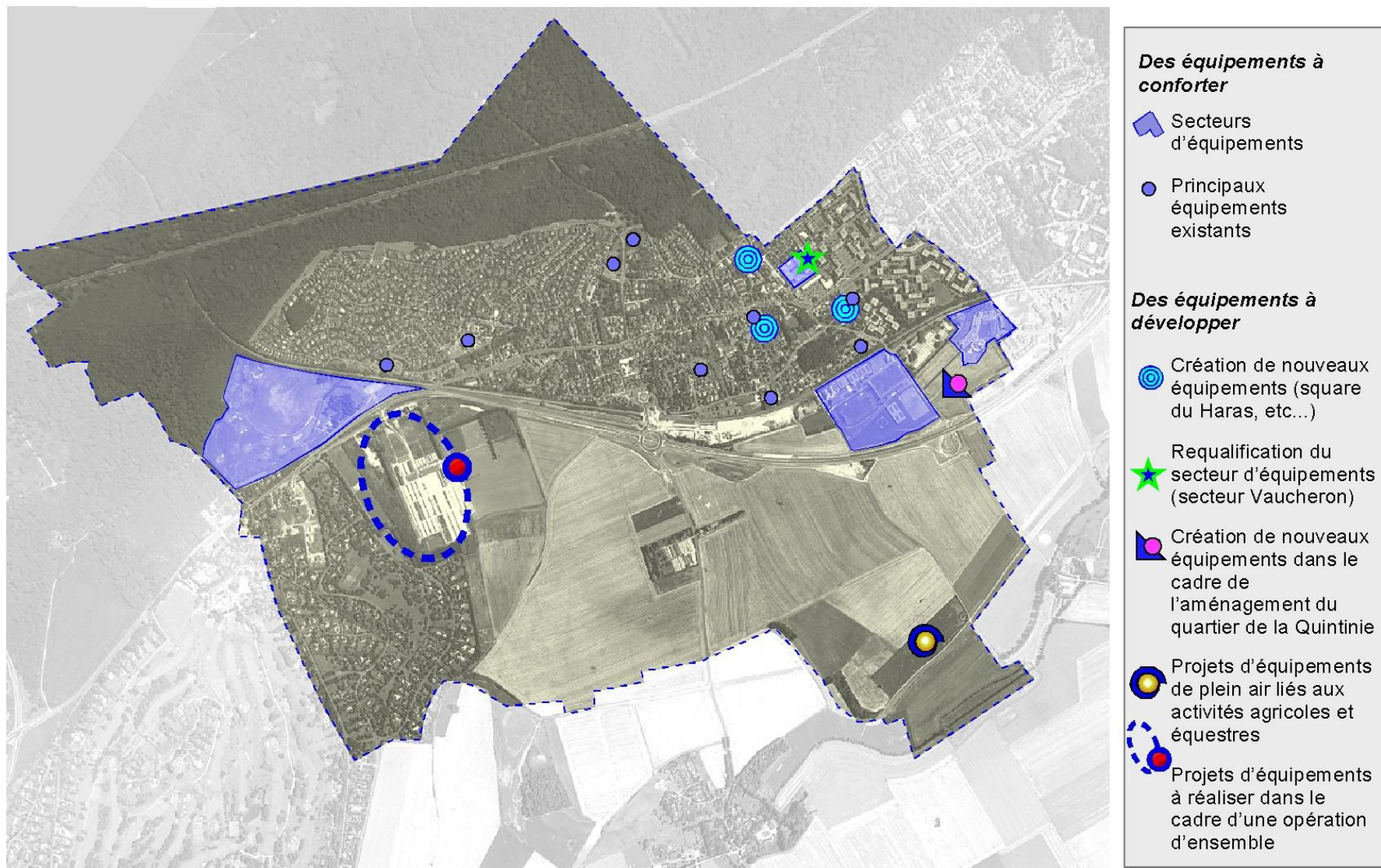
Le niveau d'équipement de la commune répond à l'essentiel des besoins actuels et futurs de la population, qu'il s'agisse de la santé, de l'éducation, de la culture ou du sport.

Compte tenu du fait que les prévisions démographiques envisagées soient le maintien ou une croissance très modérée de la population, le niveau actuel d'équipement devrait rester suffisant. Toutefois, il demeure des besoins spécifiques.

➤ ***Conforter les équipements en maîtrisant leur développement.***

- Conforter le niveau d'équipements actuel.
- Répondre aux besoins en terme de locaux, notamment pour les associations en faveur des personnes âgées.
- Requalifier le secteur Vaucheron et des abords du square du Haras. Localisé en centre ville et à proximité des principaux équipements et commerces, il permet d'envisager de requalifier et de développer les équipements publics, notamment scolaires et péri-scolaires, ainsi que des équipements pour la petite enfance (crèches) et quelques logements. L'objectif serait de renforcer son rôle de pôle de vie en améliorant le paysage.
- Achever l'aménagement du quartier de la Quintine, qui constitue un potentiel intéressant pour compléter l'offre d'équipements publics.
- Réserver le site dit « secteur de Chaponval » (serres horticolas) pour l'accueil d'un projet d'ensemble encadré : équipements sportifs, hébergement, espaces verts, logements, enseignements, recherche, etc.

PLAN N°5 : CONFORTER LES EQUIPEMENTS EN MAITRISANT LEUR DEVELOPPEMENT



PLU de Noisy-le-Roi - PADD - Mai 2006

En terme de circulations douces

Rappel des enseignements du diagnostic

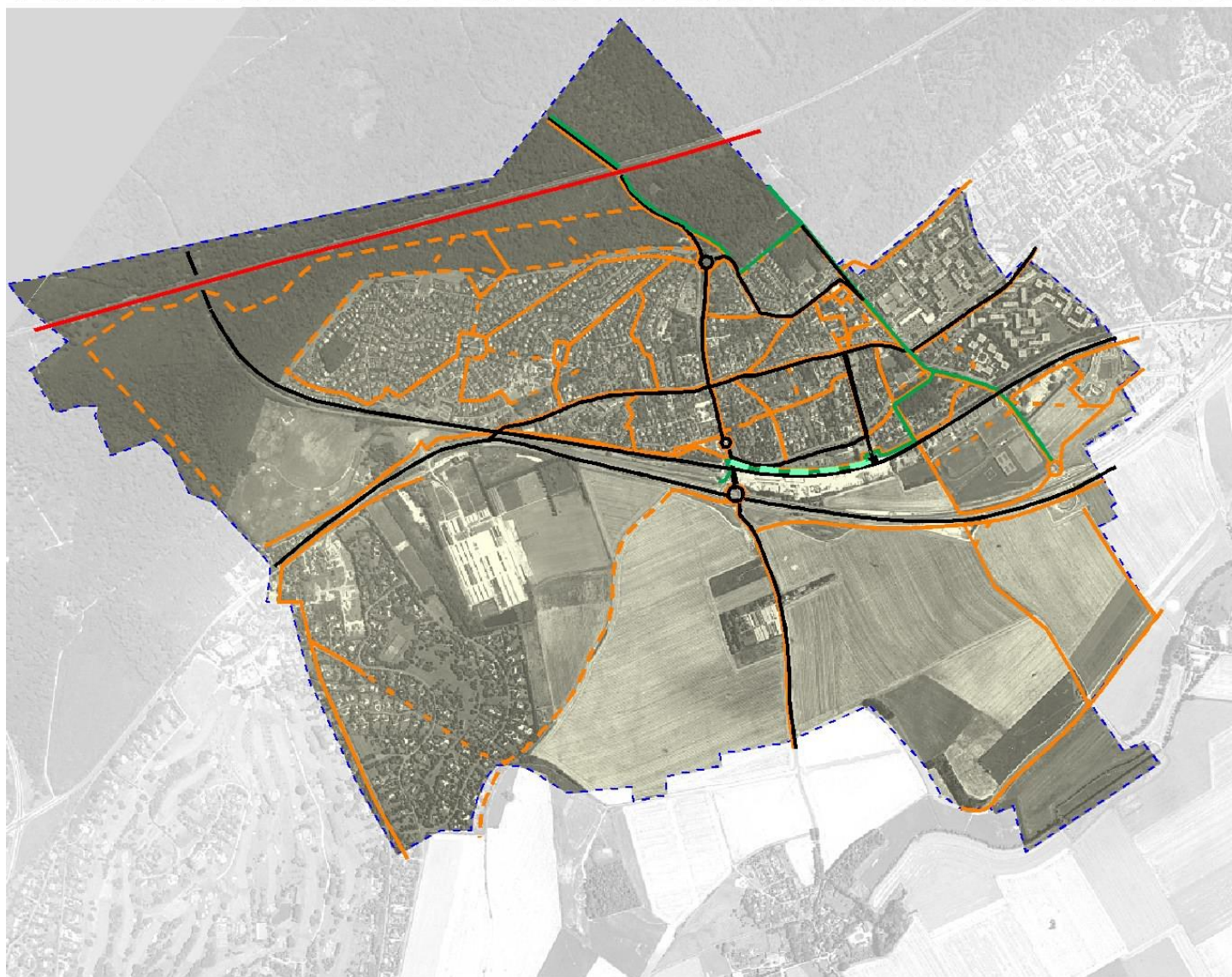
Noisy-le-Roi est bien desservie par le réseau routier et les transports en commun qui la relie à de grands pôles d'emplois : Paris, Saint-Quentin-en Yvelines, La Défense...

Toutefois, les liaisons piétonnes et cyclables restent à conforter.



➤ **Un réseau de circulations douces à développer**

- Prendre en compte et conforter le réseau de circulations douces.
- Améliorer les liaisons transversales, à travers le développement des circulations piétonnes et cyclables depuis le golf jusqu'au quartier de la Quintinie, en passant par la gare SNCF.





PLAN N°6 : DÉVELOPPER LE RÉSEAU DE CIRCULATIONS DOUCES



Conforter le réseau routier :

-  Autoroute A 13
-  Principales voies de circulation et de transit

Développer le réseau de circulations douces :

-  Itinéraires piétonniers et cyclables existants
-  Itinéraires piétonniers et cyclables en projet
-  Axe existant de liaison entre la forêt et la Plaine
-  Axe en projet de liaison entre la forêt et la Plaine

3) UNE VILLE DYNAMIQUE QUI S'ANIME A TRAVERS SES PROJETS ET SES AMBITIONS

QUATRE GRANDS SECTEURS DE PROJETS :

1) Développement de l'activité économique

Rappel des enseignements du diagnostic

Tout en conservant une fonction dominante résidentielle, Noisy-le-Roi connaît un certain dynamisme économique. Tout d'abord, elle est dotée d'un centre commercial de grande envergure dont le rayonnement dépasse l'échelle communale.

De plus, le Parc d'activités de Montgolfier accueillera prochainement des entreprises d'activités tertiaires.

Par ailleurs, les activités agricoles et horticoles subsistent aujourd'hui à Noisy-le-Roi.

En terme de développement économique, la commune de Noisy-le-Roi a apporté un certain nombre de réponses ces dernières années. Cette tendance est donc à maintenir et à confirmer à l'avenir.

- **Le Parc d'activités de Montgolfier qui accueillera prochainement des entreprises d'activités tertiaires permettra de dynamiser le développement économique.**

2) Le secteur du Cornouiller

Le secteur du Cornouiller est situé en continuité du quartier de la Quintinie, au sud. Il constitue un potentiel intéressant pour répondre aux besoins en logements et/ ou en équipements.

- **Développer un projet de qualité sur le moyen ou long terme**

3) Le secteur dit « de Chaponval » (Site des serres Moreux et leurs environs)

Il accueille actuellement des serres horticoles et la zone non réglementée par le POS, soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU). Bien qu'encore occupé aujourd'hui, l'évolution à plus ou moins court terme de ce secteur pourrait permettre d'accueillir un projet d'ensemble de qualité, avec des équipements, des espaces verts, de l'hébergement, de l'enseignement, de la recherche et de petits programmes de logements. Ce secteur, situé en bordure du site classé de la Plaine de Versailles, bénéficie d'un cadre paysager particulièrement remarquable, qu'il conviendra de prendre en compte dans l'élaboration du projet. La volonté municipale est de porter une attention particulière sur l'élaboration d'un projet d'ensemble et de qualité en vue de préserver les cônes de vue et les paysages de ce secteur.

- **Prendre en compte la qualité du site en vue d'élaborer un projet d'ensemble de qualité**

4) Le secteur Vaucheron et des abords du square du Haras

Il constitue un secteur stratégique, du fait de sa localisation en centre-ville et à proximité des principaux équipements et commerces. Il pourrait être mieux utilisé en vue de développer un pôle de vie urbain et améliorer la qualité des services de la commune.

- **Requalifier le paysage urbain du secteur Vaucheron et des abords du square du Haras**

PLAN N°7 : FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE



Conforter et développer les secteurs à vocation d'activités et de commerces:

-  Centre commercial
-  Principaux secteurs commerciaux
-  Zones d'activités économiques

PLAN N°8 : LES QUATRE SECTEURS DE PROJETS



1) **Le parc d'activités de Montgolfier** qui accueillera à court terme des entreprises d'activités tertiaires.

2) **Le secteur du Cornouiller.** Il constitue une opportunité intéressante pour développer un projet de qualité sur le moyen ou long terme.

3) **Le secteur de Chaponval.** L'évolution de ce site, à plus ou moins court terme, pourrait être une opportunité pour accueillir un projet d'ensemble de qualité.

4) **Les secteurs du Vaucheron et du square du Haras .** Ils constituent des secteurs stratégiques qui pourraient être mieux utilisés en vue de développer un pôle de vie urbain et d'améliorer les services.