

Département des Yvelines

---

Commune d'ANDRESY

**ZONE DE PROTECTION  
DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL,  
URBAIN ET PAYSAGER**

**DOCUMENT 1.1. MODE D'EMPLOI DE LA ZPPAUP :  
NOTE DE PRESENTATION**

## **INOTRODUCTION : LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE LA Z.P.P.A.U.P. D'ANDRESY**

Une Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (Z.P.P.A.U.) sur le territoire de la commune d'Andrésy a été approuvée par arrêté du Préfet de Région le 27 septembre 1989. Cette zone de protection couvrait une grande partie du territoire urbanisé de la commune et les îles de la Seine. **(Voir document 1.2.)**

Cette Z.P.P.A.U. n'a cependant pas permis la prise en compte de toute la richesse patrimoniale d'Andrésy tant sur le plan architectural et urbain que paysager :

- sur le plan architectural et urbain, le diagnostic, les prescriptions et les recommandations édictées par la Z.P.P.A.U. n'ont pas pris en compte la diversité des architectures existant sur la commune, de l'architecture rurale traditionnelle aux maisons de marinières en passant par une architecture de villégiature particulièrement riche avec ses maisons de campagnes, ses maisons de notables, ses villas...L'application de la Z.P.P.A.U. a notamment conduit à des évolutions de façades de constructions anciennes qui, souvent, ne correspondaient pas du tout à leur style architectural originel ou encore à l'apparition de typologies de constructions nouvelles pastichant l'architecture rurale.

- sur le plan paysager, la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages a depuis introduit explicitement une dimension « paysagère » dans cette procédure, correspondant à la lettre « P » de Z.P.P.A.U.P. Or cette dimension que ne prenait en compte que très partiellement la Z.P.P.A.U. est majeure sur le territoire d'Andrésy, avec la présence de la Seine et de l'Oise et de leur confluence, le relief extrêmement marqué qui génère de toute part des vues particulièrement remarquables, la présence de la falaise, le couronnement du territoire par le massif de l'Hautil, le château du Fay et ses abords ouverts ...

Pour ces raisons, le Conseil Municipal du 6 novembre 2003 a décidé le lancement de la révision de la Z.P.P.A.U.

Pour mener à bien cette révision, a été menée une analyse détaillée du patrimoine existant, analyse qui a bénéficié de la réalisation d'une étude de l'Inventaire du Patrimoine lancée par la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles)

De cette analyse est ressortie la nécessité :

### **D'étendre le périmètre de la Z.P.P.A.U. (Voir document 1.2.)**

- au quartier de part et d'autre des voies ferrées aux abords de la Halte d'Andrésy-Maurecourt, jusqu'à l'ancienne gare du tramway,
- à la première rangée de parcelles à l'Ouest de l'avenue des Coutayes,
- à la première rangée de parcelles le long de l'avenue de Fin d'Oise et du quai de l'Oise,
- aux berges de la rive gauche,
- à la partie de la zone d'urbanisation future du secteur des Coteaux concernée par le cône de vue n° 1 du PLU en vigueur,
- à la première rangée de parcelles à l'Ouest du début l'avenue Maurice Berteaux,
- au massif de l'Hautil dans son ensemble : bois, propriété du Fay et plateau entre forêt et Maurecourt

- 2 D'identifier les différentes typologies de constructions de ce périmètre :
  - architecture rurale : maisons de bourg, maisons rurales, cours communes et fermes,
  - maisons de campagne,
  - maisons de notables,
  - villas,
  - maisons de marinières,
  
- 3 De repérer les constructions les plus caractéristiques de chaque typologie ayant un intérêt patrimonial :
  - constructions exceptionnelles,
  - constructions remarquables,
  - constructions intéressantes,
  - linéaires de façades homogènes...
  - les murs, clôtures, murs de soutènement, portails, porches...
  - éléments architecturaux ponctuels exceptionnels et remarquables...
  
- 4 De repérer les éléments du patrimoine urbain et paysager à protéger :
  - les ruelles et sentes à protéger,
  - les promenades,
  - les points de vue,
  - les parcs, jardins et boisements remarquables
  
- 5 De définir des séquences de paysages urbains :
  - le « port d'Andrésy », le long du Confluent de l'Oise et de la Seine,
  - la promenade du confluent
  - les propriétés arborées du centre-bourg,
  - le centre historique en balcon sur la Seine,
  - propriétés et villégiatures entre Seine et falaise
  - les berges Est et le barrage....
  
- 6 De définir de nouveaux périmètres de zones :

Ceux-ci sont plus nombreux mais plus cohérents et homogènes. Ils ont été définis suite au croisement des éléments de l'analyse.
  
- 7 De définir des règles générales par zones et par typologie

La richesse et la variété patrimoniale d'Andrésy ont abouti à une analyse très fine, à des règlements de zones et des prescriptions et recommandations plus adaptées à chacune des typologies. Ont également été élaborées des prescriptions et recommandations pour l'aménagement des espaces publics.

## 1. FONDEMENT LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE DE LA ZPPAUP

La Z.P.P.A.U.P. d'Andrézy est établie en application des articles L.642-1 à L.642-7 du code du patrimoine, issus de l'article 70 de la loi n°83-8 du 7 janvier 1983 et de l'article 6 de la loi n°92-24 de la loi du 8 janvier 1993.

## 2. CONTENU DU DOSSIER DE LA Z.P.P.A.U.P.

### LES DOCUMENTS DE PRESENTATION DE LA ZPPAUP

#### **Documents 1.1 et 1.2. : « Z.P.P.A.U.P. d'Andrézy : mode d'emploi »**

Ils se composent :

- **du document 1.1.**

Cette note présente :

- les principes de protection retenus,
- le mode d'emploi des différents documents.

- **du document 1.2.**

Ce plan au 1 / 5000° présente le nouveau périmètre de la Z.P.P.A.U.P. au vu du périmètre de l'ancienne Z.P.P.A.U.

#### **Document 2 : Diagnostic et orientations de protection**

Ce document présente :

- le diagnostic patrimonial de la commune,
- les enjeux et les orientations de protection de la Z.P.P.A.U.P.

## DOCUMENTS REGLEMENTAIRES ET RECOMMANDATIONS

Les documents réglementaires se composent de 6 documents complémentaires.

### **Documents 3.1, 3.2 et 3.3 Périmètre et plans des zones et des secteurs de la Z.P.P.A.U.P.**

Sur ces plans monochromes établis au 1/2000° sont délimités le périmètre, les zones et les secteurs de la Z.P.P.A.U.P. :

- **Zone A : Les bords de Seine et de l'Oise**
  - Secteur A.1. Le port d'Andrésey à la confluence de la Seine et de l'Oise
  - Secteur A.2. Promenade découverte du confluent
  - Secteur A.3. Propriétés arborées du centre-bourg
  - Secteur A.4. Centre historique en balcon sur la Seine
  - Secteur A.5. Propriétés arborées et villégiatures entre Seine et falaise
    - Sous-secteur A.5.1. Jardins en terrasse
    - Sous-secteur A.5.2. Collectif 1 « Résidence Colonna »
    - Sous-secteur A.5.3. Hameau de la Roulette
    - Sous-secteur A.5.4. Grands parcs arborés
    - Sous-secteur A.5.5. Collectif 2 « Résidence La Flemmardière »
    - Sous-secteur A.5.6. Rapprochement de la falaise
  - Secteur A.6. Ile d'Andrésey, Ile de Devant, Ile d'en Bas
  - Secteur A7. Les berges Est et le barrage
- **Zone B : Les quartiers entre Seine et Coteau**
  - Secteur B.8. Le centre historique côté intérieur et hameaux
  - Secteur B.9. Cimetière en terrasse
  - Secteur B.10. Pied de falaise : carrières et anciens jardins
  - Secteur B.11. Quartier Gare de Maurecourt
  - Secteur B.12. Quartier Gare d'Andrésey /rue Maurice Berteaux
  - Secteur B.13. Collectif Denouval
  - Secteur B.14. Collectif Lepic
  - Secteur B.15. Surplomb Coutaye
- **Zone C. Château du Faÿ et ses abords**
  - Secteur C.16. Château du Faÿ et ses abords

## **Documents 4.1, 4.2 et 4.3. : Plans de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager**

Ces plans en couleur, établis au 1/2000° localisent le patrimoine protégé de la commune

- Constructions exceptionnelles
- Constructions remarquables
- Éléments architecturaux ponctuels remarquables
- Constructions intéressantes appartenant aux typologies patrimoniales traditionnelles :
  - Les maisons de bourg
  - Les maisons rurales et les cours communes
  - Les fermes et les granges
  - Les maisons de campagne
  - Les maisons de notables
  - Les villas
  - Les maisons de mariniers
- Linéaires de façades homogènes à protéger
- Murs, clôtures et murs de soutènement intéressants
- Portails et porches intéressants
- Emprises de bâti existant sur le cadastre Napoléon
- Tracés de voies sur le cadastre Napoléon
- Ruelles et sentes
- Promenades de découverte du paysage urbain et naturel
- Belvédères et points de vues
- Espaces naturels remarquables.

### **Document 5 : Fiches patrimoniales**

Des fiches patrimoniales détaillées ont été réalisées pour chaque construction ou élément architectural identifié comme exceptionnel ou remarquable.

## **Document 6 : Prescriptions et recommandations**

Ce document définit les prescriptions architecturales, urbaines et paysagères de la Z.P.P.A.U.P opposables au tiers.

Ces prescriptions comportent :

- des prescriptions concernant l'ensemble du territoire de la Z.P.P.A.U.P.,
- des prescriptions établies en fonction du degré d'intérêt patrimonial des constructions,
- des prescriptions particulières pour chacune des typologies des constructions traditionnelles ;
- des prescriptions qui s'appliquent aux différentes zones et différents secteurs de la Z.P.P.A.U.P

Ces prescriptions sont complétées, lorsque cela est apparu nécessaire :

- par des extraits du rapport de présentation,
- par des recommandations.

### **3. EFFETS JURIDIQUES DE LA Z.P.P.A.U.P. SUR LES AUTORISATIONS DE TRAVAUX**

Les prescriptions de la Z.P.P.A.U.P constituent une servitude d'utilité publique.

Les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation et de modification de l'aspect des immeubles nus ou bâtis (y compris les espaces publics) compris dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P sont soumis à autorisation spéciale accordée après avis conforme de l'architecte des bâtiments de France qui vérifie la conformité du projet avec les dispositions de la Z.P.P.A.U.P.

En cas de désaccord sur une demande d'autorisation entre l'architecte des bâtiments de France et le maire ou l'autorité compétente en matière d'urbanisme, il peut être fait appel à l'arbitrage du préfet de région qui émet, après consultation de la commission régionale du patrimoine et des sites (C.R.P.S.) un avis qui se substitue à celui de l'architecte des bâtiments de France.

Par ailleurs, le ministre chargé de l'urbanisme peut évoquer tout dossier. Lorsque la zone inclue un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, le ministre exerce ce droit d'évocation sur proposition ou avis du ministre chargé des monuments historiques.

#### **4. EFFETS JURIDIQUES DE LA Z.P.P.A.U.P. SUR LES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS**

##### **Effets sur le P.L.U.**

En tant que servitude d'utilité publique, la Z.P.P.A.U.P. doit être annexée au P.L.U. Ses dispositions prévalent sur celles du P.L.U.

##### **Effets sur les monuments historiques**

Les immeubles inscrits ou classés au titre des monuments historiques demeurent assujettis à leur propre régime d'autorisation de travaux.

##### **Effets sur les abords des monuments historiques**

Les effets de la servitude des abords des monuments historiques classés ou inscrits au titre de la loi du 31 décembre 1913 ne sont pas applicables dès lors que les dits monuments sont inclus dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P. ou qu'une partie des abords d'un monument historique, même si celui-ci n'est pas compris dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., sont inclus dans la Z.P.P.A.U.P.

##### **Effets sur la réglementation de la publicité et des enseignes**

Toute publicité est interdite dans les Z.P.P.A.U.P. sauf institution d'un règlement local de publicité se traduisant par une zone de publicité restreinte (Z.P.R.) établie sous la conduite du maire en application de la loi du 29 décembre 1979.

Les enseignes sont quant à elles soumises à l'autorisation du maire après avis de l'architecte des bâtiments de France.

##### **Effets sur le camping et le caravanage**

Le camping et le stationnement de caravanes pratiqués isolément ainsi que la création de terrains de camping et de caravanage sont interdits dans les Z.P.P.A.U.P. Des dérogations peuvent être accordées par l'autorité compétentes pour statuer après l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

## **Rappel de la loi sur les vestiges archéologiques**

Aux termes des lois du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion des travaux quelconques doivent être immédiatement signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de l'Ile de France, Service régional de l'Archéologie.

Le décret n°2002-89 pris pour application de la loi 2001-44 prévoit que : « Les opérations d'aménagement , de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique... » (Article 1).

Conformément à l'article 5 du même décret, « ... les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.. »