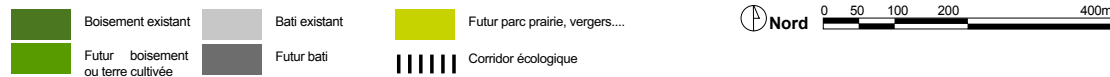
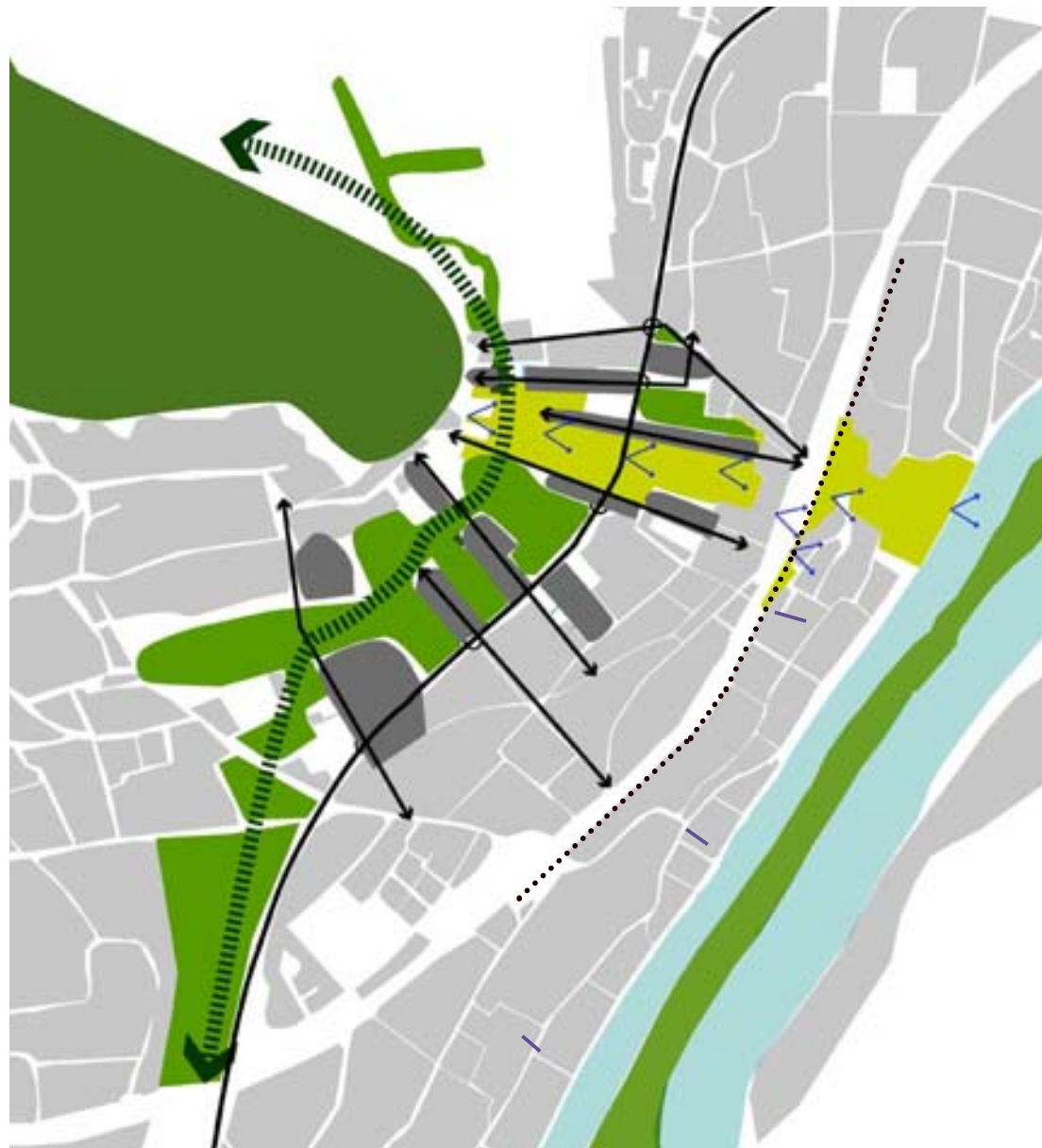




### III - Hypothèse d'aménagement

# 1 - Les règles de compositions générales



## 1-1 Les principaux axes de réflexion

Le schéma de composition est basé sur l'analyse du site :

- s'adapter à la géographie
- conserver les vues existantes et les mettre en valeur
- conserver un corridor écologique sur les coteaux
- maîtriser le ruissellement et la collecte des eaux pluviales

## 1-2 Les objectifs de développement durable

Ces principaux axes de réflexion visent à atteindre 7 objectifs de développement durable:

- L'intégration cohérente aux territoires et à l'environnement
- La prise en compte de la durabilité et de la bonne gestion du site et du foncier
- De la qualité du confort urbain, des usages et de la lutte contre les pollutions
- La prise en compte des usages et de la diversité sociologique et des liens sociaux
- De la bio diversité en milieu urbain
- Une conception économe en énergie et en consommation d'eau
- Fonder le projet dans la concertation et les pratiques éco-citoyennes



La trame viaire



La trame végétale



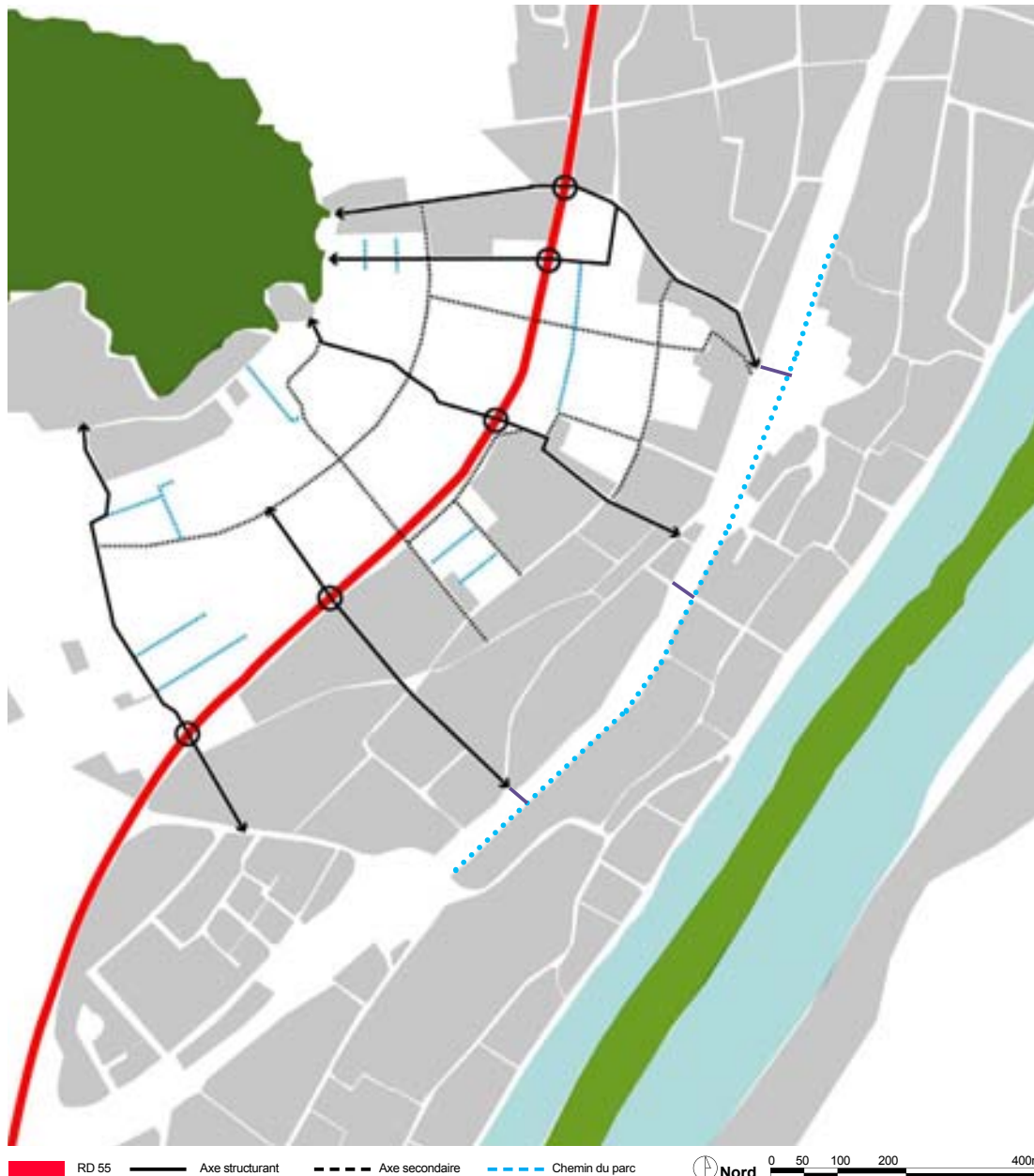
Les belvédères



La trame bâtie



## 2 - Typologie de la trame viaire



### 2-1 Objectifs

La hiérarchie du réseau viaire vise à :

- minimiser la voirie
- relier les futures zones d'aménagement par des axes transversaux structurants
- desservir les logements par des chemins du parc orientés Est-Ouest
- limiter la vitesse de circulation en zone 30

Toutes ces démarches permettent de lutter contre le changement climatique et vise à la protection de l'atmosphère

- développer les transports en commun et les modes de déplacements doux.

Ceci permet l'épanouissement de tous les habitants et les usagers par l'accès à une bonne qualité de vie

### 2-2 La RD : un boulevard urbain

Axe structurant de la commune, la route départementale est requalifiée en boulevard urbain :

- Chaussée redimensionnée et requalifiée
- Trottoir de 2.00m
- Pistes cyclables
- Bandes plantées de 1.50 à 2.00 m

Le boulevard :

- Dessert le bâti
- Se traverse à pied
- Est séquencé

### 2-3 Les rues principales

Rues transversales principales structurantes à l'échelle de la ville. Elles desservent le bâti

### 2-4 Les rues secondaires

Rues transversales secondaires ou parallèles aux courbes de niveau desservant le bâti

### 2-4 Les chemins du Parc et des Coteaux

Chemins et circulations douces ou cheminements piétons dans la zone d'aménagement, le parc, les coteaux et vers la gare et le centre ville



Boulevard urbain et axes structurants



Les chemins du parc



Les chemins desservant les logements

### 3 - Typologie de la trame paysagère et végétale



#### 3-1 Objectifs

##### Révéler, préserver, valoriser les paysages et l'écologie des coteaux

La stratégie paysagère sur les coteaux est caractérisée par :

- la préservation et l'aménagements de nouveaux paysages, bois, vergers et promenades
- une gestion alternative des espaces publics : la gestion différenciée
- des liaisons vertes et piétonnes entre la nouvelle urbanisation de la zone d'aménagement du parc et du reste de la ville
- Le développement des trames environnementales et des corridors écologiques

Toutes ces démarches permettent la préservation de la biodiversité et la protection des milieux et des ressources

#### 3-2 Les accompagnements des rues

- les haies bocagères sont liées aux rues principales structurantes. Elles peuvent être discontinues. Ces haies sont également liées à la récolte des eaux pluviales
- Le long des voies secondaires, parallèles aux courbes de niveaux, des alignements continus ou non d'arbres.
- Des noues plantées participent à la création de paysages et à la gestion de l'eau

#### 3-3 Les champs, prés et bois

Des boisements sont replantés et les espaces non bâtis sont abordés par une gestion différenciée. On y trouve des vergers, des prairies fleuries, des jardins familiaux, des prés de fauche, des aires de jeux...

#### 3-4 Les espaces privés

- Les espaces privés participent au paysage commun
- Les limites séparatives sont traitées systématiquement par des haies.
- Les plantations des espaces extérieurs privés sont maîtrisées



Les rues et boulevard accompagnés de boisements ou d'alignements d'arbres continus ou non



Un parc d'agglomération, en gestion différenciée



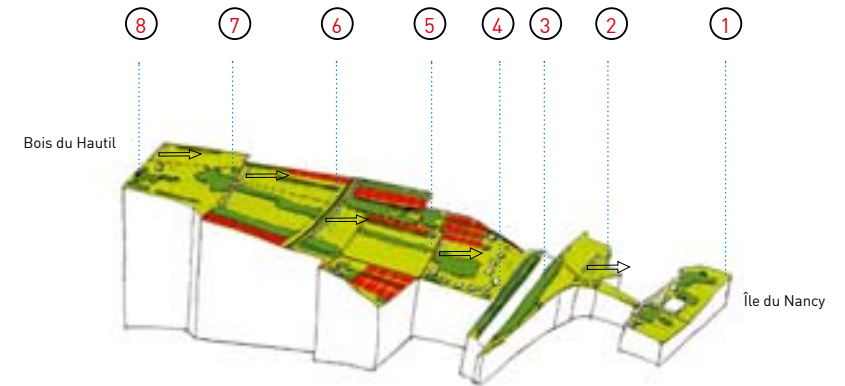
Des haies séparatives entre les logements

## 4 - Le parc des belvédères, des points de vue sur le paysage



### 4-1 Le parc des Belvédères

Le Parc des Belvédères préserve et valorise le rapport d'Andrésy à la vallée de la Seine. Il se structure sur l'axe de 7 belvédères



- 1- Les quais aux abords du parc de la Mairie : Le balcon sur la Seine
- 2- Les cimetières
- 3- Le belvédère de la sente rurale du cimetière
- 4- Le belvédère de l'avenue des Coutayes
- 5- Le belvédère du chemin des Malaquais
- 6- Le belvédère de la RD 55
- 7- Le belvédère de la sente du Haut du Clos à la Lune
- 8- Le belvédère de la rue des coteaux



1- Le balcon sur la Seine



2- Les cimetières, véritables promontoirs sur le paysage



3- Les sentes le long de la voie ferrée offrent des vues plongeante Andrésiennne



4- En surplomb de la voie ferrée, le belvédère des Coutayes



5- Le belvédère des Malaquais offre des cadrages sur le paysage



6- Grande ouverture panoramique sur l'ouest de l'Ile de France depuis le belvédère de la RD 55



7- Point de vue exceptionnel depuis le Haut du Clos à la Lune



8- Les hauteurs permettent une vision globale des coteaux et du paysage

## 5 - Typologie de la trame bâtie



### 2-1 Objectifs

Le parcellaire constructible et structuré en cherchant à :

- Se positionner en continuité du bâti existant
- S'insérer dans le paysage
- Permettre des tranches d'opérations finies
- Permettre une grande variété de typologie

Le parcellaire est aménagé de telle sorte à :

- optimiser le foncier en minimisant sa consommation
- diversifier les typologies de bâti
- favoriser la cohésion sociale : des rues, chemins habités et vivants
- améliorer la mixité de la population

Toutes ces démarches permettent la cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et entre les générations

Le bâti est orienté au Sud afin de maîtriser les consommations énergétiques . Ceci vise à lutter contre le changement climatique et la protection de l'atmosphère

### 2-2 Les typologies d'habitat

Plusieurs typologies de logements sont proposés :

- de la maison individuelle en bande
- du petit logement collectif
- du logement intermédiaire



Petits logements collectifs



Logements intermédiaires



Maisons individuelles

## 6 - Synthèse

### Le parc des Belvédères



### Le parc des Coteaux



### Un projet de ville durable, de l'Hautil à la Seine



### 6-1 Les coteaux : un parc naturel habité

Investir l'ensemble des coteaux permet :

- De répondre aux objectifs de croissance équilibrée de la commune
- De préserver les paysages en gérant leur distinction et permettant leurs gestions et leurs entretiens
- De valoriser les vues en fondant le projet dans la structure paysagère

L'identité du projet se fonde dans l'identité des paysages andrésiens

- Le paysage, préservé, valorisé constitue la structure urbaine majeure du projet urbain.
- La qualité environnementale est un objectif structurant et primordial du projet

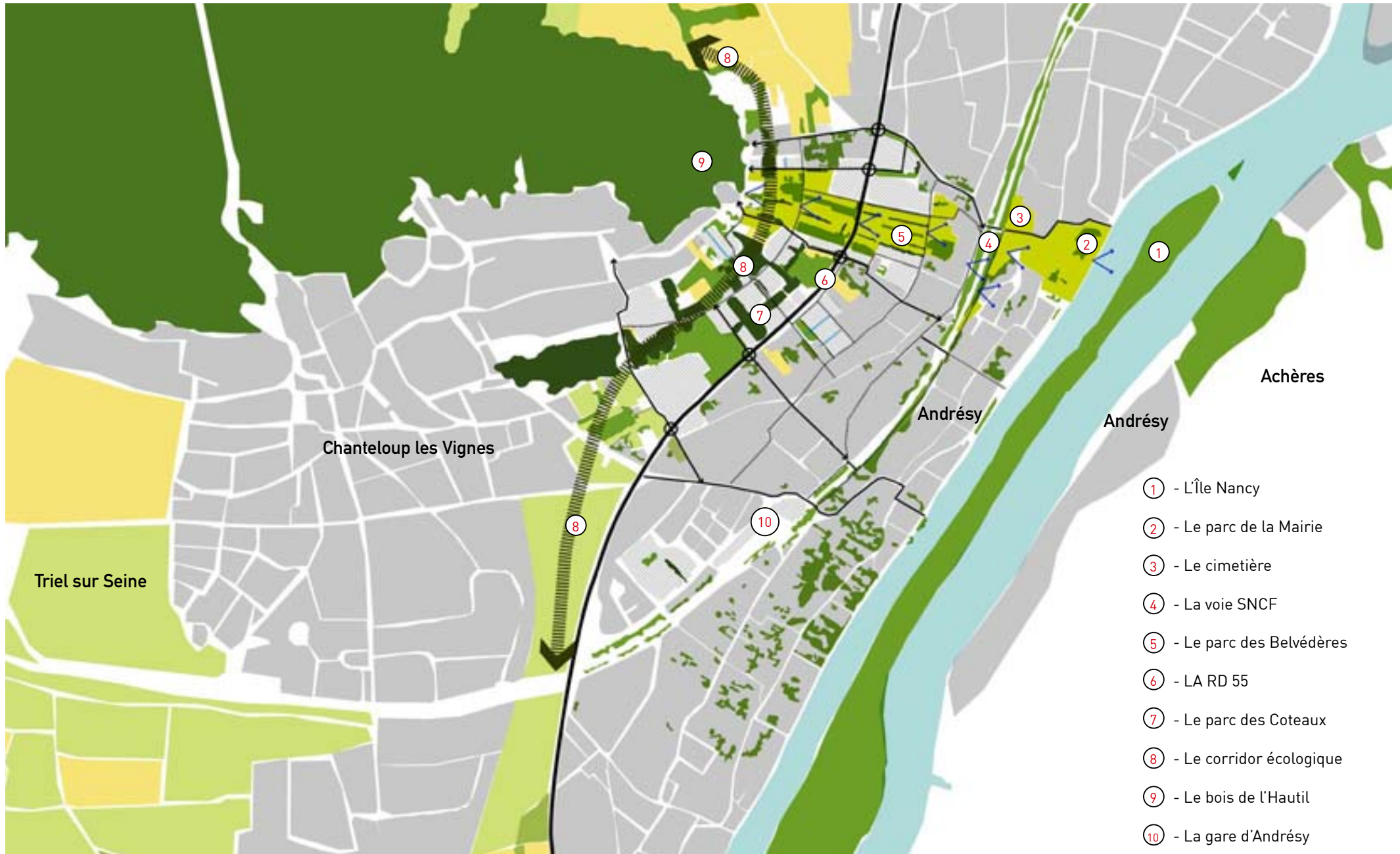
Le projet urbain s'organise autour de 2 projets de parc et du réaménagement ssu secteur de la gare:

- Le parc des belvédères (7 points de vue sur la Seine) créant un lien entre l'Hautil et la Seine
- Le parc des coteaux créant un corridor écologique parallèle aux courbes de niveau.
- La reconquête des abords de la gare

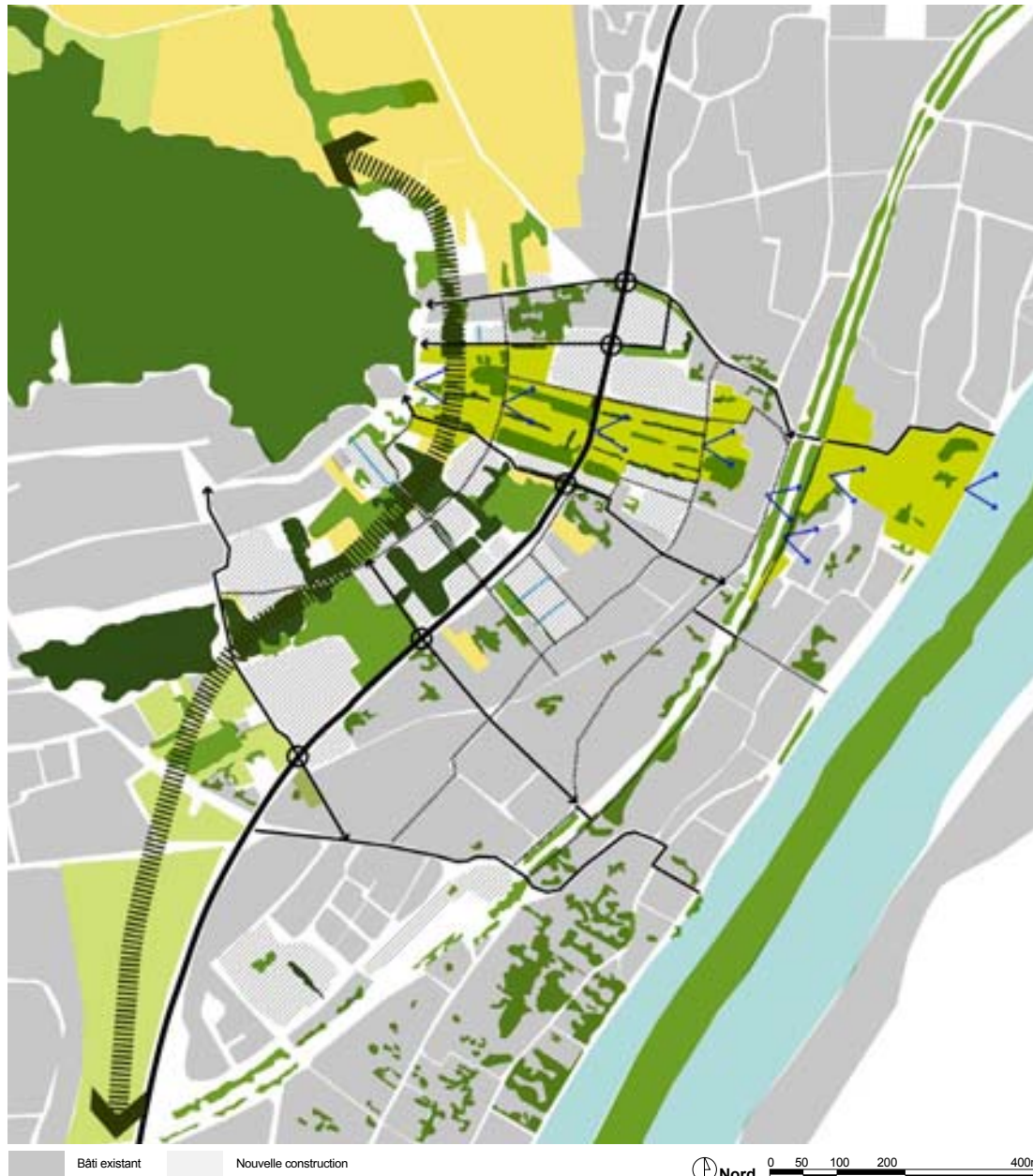
### 6-2 Les coteaux, un projet de ville durable

Le projet de la commune est fondée dans ces objectifs initiaux :

- Le projet de ville d'Andrésey à 15/20 ans correspondant aux objectifs validés du PLH
- Un projet d'écoquartier dont l'objectif est de développer un environnement urbain positif.
- Un projet de ville durable concernant l'ensemble de la commune et de l'agglomération



## 6 - Synthèse



### Un projet d'écoquartier

L'écoquartier est fondé dans les objectifs suivants :

- La valorisation et la préservation du paysage, et des vues des coteaux
- La mise en œuvre de trames environnementales structurantes sur les thèmes de l'eau et de la biodiversité
- Le développement d'un habitat compact et bas et HQE
- La mise en place d'une trame de circulation douce et de transport en commun, d'un boulevard partagé à l'échelle communale et d'agglomération

### Un projet Andrésien

Le projet s'inscrit en volume dans les objectifs maximum de la commune de 15 000 habitants à l'horizon 2030.

Les emprises nécessaires pour valoriser le paysage et développer cette urbanisation sont de l'ordre de :

- le parc des belvédères (14ha)
- le parc des coteaux (22ha)

Le projet développera une offre équilibrée d'architecture et d'habitat :

- une mixité d'offre d'habitat locatif et en accession
- une diversité de typologie architecturale compacte et de petite dimension, maisons, habitat intermédiaire et petit collectif.

### Un projet de Ville

Le projet des coteaux est aussi le projet de tout Andrésy :

- un quartier qui conforte la centralité du vieil Andrésy et s'appuie sur les liens avec la gare
- un projet de l'Hautil à la Seine valorisant la relation entre la forêt et l'Ile, préservant de l'espace pour l'agriculture urbaine et la nature en ville
- des parcs urbains d'art et de nature pour tout les Andrésiens
- un projet phasé par secteurs constructibles et réversibles

## 6 - Synthèse

### Un référentiel de développement durable

Le projet de ville durable et d'écoquartier sera fondé dans un référentiel de développement durable développé selon 7 thèmes :

L'intégration cohérente aux territoires et à l'environnement

- Une recherche de continuité urbaine, paysagère et environnementale
- Une prise en compte renforcée de la topographie, des écoulements des eaux, de l'exposition solaire
- Une recherche de la préservation des parcellaires et des tracés anciens
- Une valorisation de l'identité communale

La prise en compte de la durabilité et de la bonne gestion du site et du foncier

- L'adaptation du projet aux moyens, capacité et ambition de la collectivité
- La prise en compte des problématiques et coûts de gestion dès la conception du projet
- La capacité du projet à évoluer et s'adapter aux évolutions de programme, de marché de l'habitat
- La mise en place d'une économie de moyens dans la mise en œuvre du projet et dans la consommation du foncier.

De la qualité du confort urbain, des usages et de la lutte contre les pollutions

- Favoriser les modes de déplacements doux (piétons, cycles), les transports en commun
- Mettre en place une éco-conception dans la définition du projet et le choix de matériaux recyclables, renouvelables, réutilisables et à faible impact environnemental
- Penser en termes de qualité de l'air, de confort acoustique, et de confort visuel
- Planter généreusement pour favoriser l'intégration environnementale, urbaine et paysagère.

La prise en compte des usages et de la diversité sociologique et des liens sociaux

- S'assurer de la diversité de la population par la diversité de l'offre de logements et d'équipements
- S'assurer de la diversité des fonctions (économiques et sociales)
- Renforcer la cohésion sociale et améliorer les réseaux de solidarité
- Penser le projet en termes d'usage et de fonction sociale.

De la bio diversité en milieu urbain

- Protéger et valoriser la biodiversité existante
- Développer des niches écologiques urbaine favorisant de la biodiversité dans les espaces publics et privés
- Assurer des continuités écologiques par des corridors et des continuités de sols fertiles
- Mettre en place des modes de gestion dits différenciés favorisant les cycles naturels

Une conception économe en énergie et en consommation d'eau

- Réaliser des aménagements où la gestion de l'eau est intégrée à la conception du projet
- Développer des projets peu consommateur en eau
- Utiliser des matériaux à faible impact énergétique
- Développer des projets économes en énergie et à énergie positive

Fonder le projet dans la concertation et les pratiques éco-citoyennes

- Faire partager et participer au projet durable l'ensemble des habitants de la commune
- Assister les populations dans les pratiques de DD (assistance au tri, organisation de pédibus, etc...)
- Mettre en place une signalétique et communication adaptées aux nouvelles pratiques de DD
- Développer l'éco-citoyenneté à l'échelle de la ville