

DEPARTEMENT DES YVELINES

COMMUNE D'ANDRÉSY

PLAN LOCAL D'URBANISME



2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Vu pour être annexé à notre délibération d'approbation du 21 septembre 2006

Sur la base de l'analyse de l'état initial du site et du diagnostic socio-économique, la municipalité a défini plusieurs objectifs qui forment l'ossature de la stratégie d'aménagement et de développement communal.

Ces objectifs s'articulent autour de trois grands thèmes :

- 1) **MAINTENIR UN URBANISME DE QUALITÉ ET UN DYNAMISME MAÎTRISÉ**
- 2) **VALORISER L'IDENTITÉ TERRITORIALE**
- 3) **DÉVELOPPER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES**

Ces choix constituent les options fondamentales des élus pour le devenir de leur commune.

LES PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT

PRINCIPES	ORIENTATIONS	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE / ACTIONS
<p style="text-align: center;">MAINTENIR UN URBANISME DE QUALITÉ ET UN DYNAMISME MAÎTRISÉ</p>	<p>Permettre une gestion efficace et simple des évolutions des constructions déjà réalisées.</p> <p>Maintenir le nombre d'habitants sous le seuil de 15 000 en conservant la mixité sociale actuelle.</p> <p>Confirmer le dynamisme du centre-ville.</p> <p>Valoriser les entrées d'Andrézy,</p> <p>Améliorer le niveau d'équipement de la commune et leur efficacité.</p> <p>Faciliter les circulations douces là où cela s'avère nécessaire et possible</p>	<p>Supprimer les Z.A.C. entièrement réalisées et intégrer leur gestion au P.L.U. .</p> <p>Urbaniser les derniers secteurs à vocation d'habitat avec modération, sur la base de programmes mixant individuel pur et individuel groupé ou petit collectif.</p> <p>Optimiser l'utilisation du sol et poursuivre une réhabilitation du centre-ville.</p> <p>Profiter des opérations d'urbanisme et d'aménagement des espaces publics aux entrées d'Andrézy pour les valoriser et leur conférer la même qualité que le reste du tissu urbain.</p> <p>Création d'un parc éducatif et sportif aux Cardinettes.</p> <p>Regroupement des services administratifs Boulevard Noël Marc.</p> <p>Favoriser le commerce en confortant notamment le commerce de proximité.</p> <p>Elargissement de certaines rues lors de nouvelles opérations d'urbanisme</p>

PRINCIPES	ORIENTATIONS	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE / ACTIONS
<p>VALORISER L'IDENTITÉ TERRITORIALE</p>	<p>Proposer un règlement axé sur la qualité du bâti et son intégration au tissu environnant.</p> <p>Conserver et mettre en exergue le patrimoine culturel et historique.</p> <p>Introduire une gestion plus harmonieuse des couleurs et des matériaux.</p> <p>Conserver le massif de l'Hautil, dans sa partie boisée d'une part et dans sa partie agricole d'autre part, en zone verte, en y permettant une activité compatible avec ces deux sites.</p> <p>Maintenir les protections des zones naturelles et préserver les richesses écologiques de toute construction.</p>	<p>Améliorer la mise en cohérence PLU/ZPPAUP. Parallèlement, mise en œuvre d'un règlement communal de publicité</p> <p>Préserver les vues emblématiques.</p> <p>Protéger et valoriser le tissu urbain caractéristique comme les villas de bords de Seine dans leur parc, le bâti particulier et coloré de Fin d'Oise ou encore le bâti traditionnel des quartiers urbains.</p> <p>Aider à mettre en valeur les façades des constructions et les autres éléments extérieurs.</p> <p>Créer un nuancier de couleurs de référence, opposable au tiers.</p> <p>Pérenniser les activités existantes, donc l'activité agricole.</p> <p>Favoriser les activités liées à la nature (équitation, randonnée...)</p> <p>Compléter le PLU par des actions de gestion, par exemple la réserve naturelle volontaire de l'île Nancy, valorisation des berges de Seine, activités liées au fleuve.</p>

PRINCIPES	ORIENTATIONS	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE / ACTIONS
<p>DÉVELOPPER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES</p>	<p>Rééquilibrer la richesse communale en accroissant la part des activités économiques.</p> <p>Profiter de la bonne accessibilité tous modes d'Andrézy, ainsi que du développement du pôle de Poissy-Achères pour attirer des établissements du tertiaire à haute valeur ajoutée.</p>	<p>Renforcer et développer la possibilité d'implantation des activités dans les secteurs prioritaires suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la Gare, - les Garennes, - les Gaudines, <p>mais également la Rive Gauche ou le quartier Fin d'Oise.</p> <p>Favoriser la densité de l'occupation de ce foncier pour attirer du tertiaire non nuisant et à fort taux d'emploi, là où cela est possible.</p> <p>Refuser, sur ces espaces, l'aspect "zone d'activités".</p>

MAINTENIR UN URBANISME DE QUALITÉ ET UN DYNAMISME MAÎTRISÉ

❑ PERMETTRE UNE GESTION EFFICACE ET SIMPLE DES ÉVOLUTIONS DES CONSTRUCTIONS RÉALISÉES

De nombreuses constructions de la commune ont été réalisées dans le cadre d'opérations de type Z.A.C. . Il a été constaté que leur évolution est souvent rendue délicate par les règles en vigueur. La modification de la législation concernant les Z.A.C. présentes dans la commune ainsi que leur achèvement effectif devrait permettre de réintégrer l'ensemble des espaces dans la réglementation du P.L.U. et par conséquent offrir une certaine marge d'évolution aux nombreuses constructions concernées.

La commune dispose d'un nombre très réduit de secteurs réellement manœuvrables, c'est à dire disponibles pour la construction.

Il importe de gérer au mieux les quelques espaces envisageables.

❑ MAINTENIR LE NOMBRE D'HABITANTS SOUS LE SEUIL DE 15 000 ...

Avec 12 500 habitants environ au recensement de 1999, Andrésy a probablement atteint un niveau d'équilibre qu'il convient de faire évoluer modérément, en permettant un renouvellement de la population grâce aux nouvelles opérations d'urbanisme.

❑ ... EN CONSERVANT LA MIXITÉ SOCIALE ACTUELLE

Le tissu urbain d'Andrésy est peu segmenté socialement. Les opérations de logement aidé sont réparties dans la ville.

❑ CONFIRMER LE DYNAMISME DU CENTRE-VILLE

Le centre-ville est le cœur d'Andrésey. Il doit être conforté, notamment en permettant une certaine optimisation des occupations des sols et une réhabilitation de son tissu urbain.

❑ VALORISER LES ENTRÉES D'ANDRÉSY ET NOTAMMENT L'ENTREE SUD DE LA COMMUNE

Les entrées et les vues vers Andrésey mettent toutes en valeur le site ou le bâti de la commune. Seules les entrées depuis Carrière-sous-Poissy ou depuis Chanteloup-les-Vignes ne présentent pas le même niveau de qualité.

Il paraît important d'éviter que les différentes évolutions qui vont toucher ce secteur dans les années à venir (parc éducatif et sportif des Cardinettes, activités aux Garennes, aménagement de l'espace public à l'entrée de Denouval) poursuivent une ligne directrice commune qui mettra cette entrée de ville au niveau qualitatif des autres.

❑ AMÉLIORER LE NIVEAU D'EQUIPEMENT DE LA COMMUNE ET LEUR EFFICACITE

Avec une population stabilisée, la question des équipements concerne plus la qualité que la quantité. Afin d'améliorer la qualité de l'offre éducative et sportive, une opération conjointe entre le Département et la Commune va permettre de reconstruire un collège et de renforcer les équipements sportifs.

Des réflexions sur le regroupement des services municipaux devront être menées afin d'améliorer l'offre de services à l'ensemble des Andrésiens.

Par ailleurs, un renforcement des pôles commerciaux de proximité doit accompagner l'évolution de l'habitat.

VALORISER L'IDENTITÉ TERRITORIALE

❑ PROPOSER UN REGLEMENT AXÉ SUR LA QUALITÉ DU BÂTI ET SON INTÉGRATION AU TISSU ENVIRONNANT

La réglementation doit permettre de préserver les atouts d'Andrésy, sa culture, son histoire et tout ce qui contribue à son charme : les vues depuis la ville ou vers la ville, l'écrin de l'Hautil, la variété du tissu bâti.

Il doit également veiller à préserver la structure du tissu caractéristique de la commune, ses grandes villas, son bâti original du quartier Fin d'Oise ou encore ses secteurs urbains anciens.

Par ailleurs, la cohérence entre les règles du PLU et celles de la ZPPAUP doit être améliorée autant qu'il est possible afin de faciliter la démarche des pétitionnaires et la mise en œuvre des deux documents.

De façon générale, la commune souhaite favoriser les actions qui contribuent à mettre en valeur le bâti et ses abords, tels qu'ils sont perçus depuis l'espace public.

❑ INTRODUIRE UNE GESTION PLUS HARMONIEUSE DES COULEURS ET DES MATÉRIAUX

La couleur est un élément important d'unité du paysage urbain et de différenciation des différents quartiers. Elle doit pouvoir être gérée aussi objectivement qu'il est possible grâce à la mise en place d'un nuancier.

Ce document de référence servira autant dans les secteurs anciens (en ZPPAUP par exemple) que dans les extensions récentes ou futures.

❑ CONSERVER LE MASSIF DE L'HAUTIL EN ZONE VERTE, MAIS PERMETTRE UNE ACTIVITÉ COMPATIBLE

La protection de la partie boisée de ce secteur, comme de sa partie agricole est nécessaire, mais pas suffisante. Sa pérennité passe par la possibilité d'y assurer des activités compatibles avec cette protection et efficaces en matière de gestion de ces espaces.

Ce secteur présente quelques constructions patrimoniales, de charme. Il faut permettre l'usage de ce bâti dont certaines occupations sont susceptibles d'apporter de la valeur ajoutée au site.

En revanche, il n'est pas souhaitable que les bâtiments à usage agricole s'y multiplient et entraînent une autre forme de mitage du site.

❑ MAINTENIR LES PROTECTIONS DES ZONES NATURELLES ET PRÉSERVER LES RICHESSES ÉCOLOGIQUES DE TOUTE CONSTRUCTION

Les espaces de grande qualité environnementale existent côté Seine, avec l'île Nancy et côté Hautil avec la forêt, ils doivent être gérés, mais aucune construction nouvelle n'y sera permise.

DÉVELOPPER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

❑ RÉÉQUILIBRER LA RICHESSE COMMUNALE EN ACCROISSANT LA PART DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Andrésy se caractérise par la faible part des activités économiques dans les ressources de la commune (la taxe professionnelle représente 11% des bases totales des 4 taxes locales).

Cet état de fait doit être modifié à la fois pour des raisons financières et des raisons d'équilibre global de la vie de la commune.

Plusieurs secteurs peuvent être concernés par le développement d'activités , soit de façon globale (les Garennes), soit de façon partielle.

❑ PROFITER DE LA LOCALISATION FAVORABLE D'ANDRESY POUR ATTIRER DES ETABLISSEMENTS A HAUTE VALEUR AJOUTEE

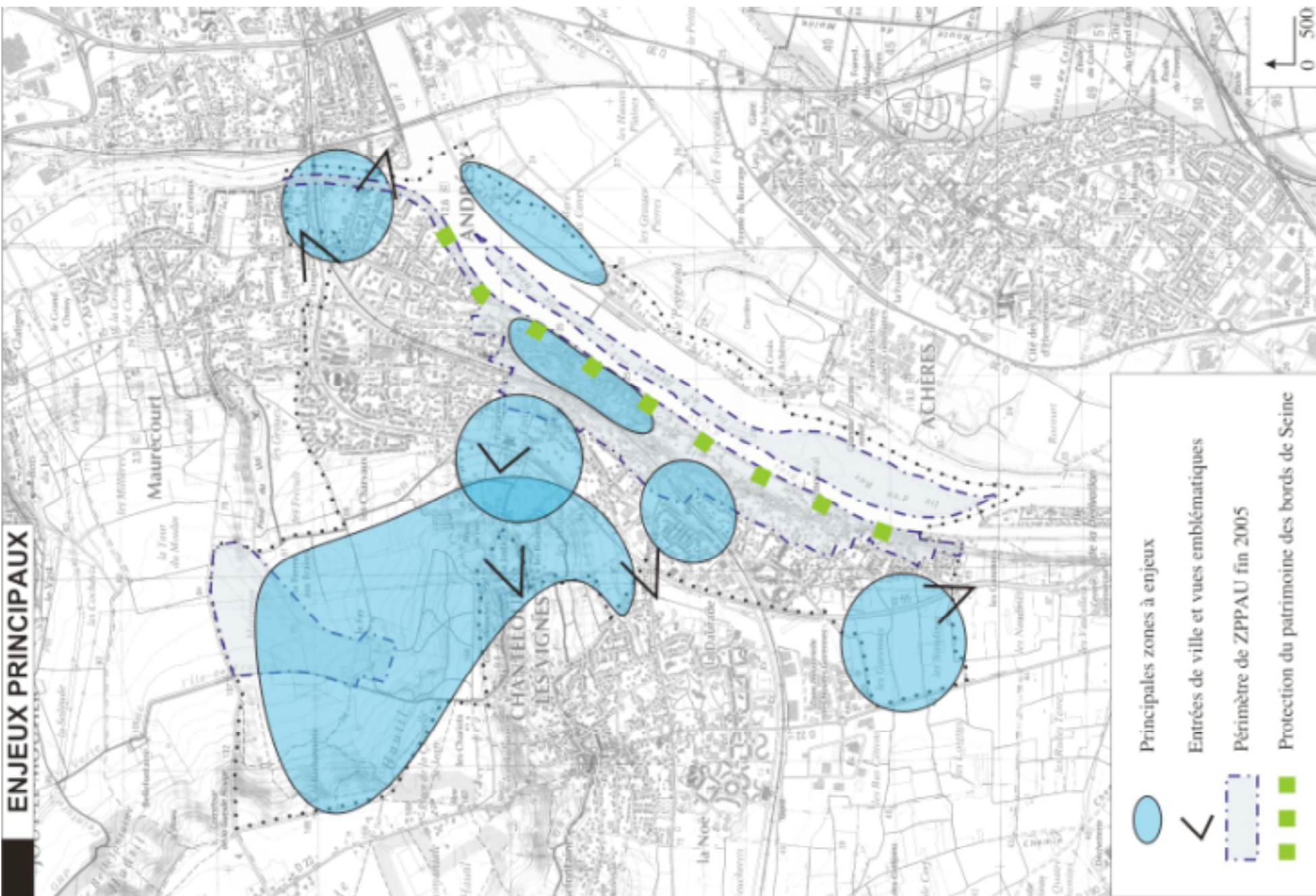
La bonne accessibilité d'Andrésy par tous les modes de transport, la proximité du pôle, en développement, de Poissy-Achères permet de cibler un développement à base d'entreprises du tertiaire et donc de bureaux.





Ce type de développement correspond à la nécessité d'une utilisation efficace du foncier qui est rare, car l'optimisation d'un quartier en tertiaire entraîne la densité d'emplois.

Il permet d'amener des activités compatibles avec l'image et le tissu urbain de la commune et d'exiger des constructions de qualité, bien intégrées à celles de la ville.

SCHÉMA DE SYNTHÈSE

ENJEUX PRINCIPAUX



-  Principales zones à enjeux
-  Entrées de ville et vues emblématiques
-  Périmètre de ZPPAU fin 2005
-  Protection du patrimoine des bords de Seine