

DÉPARTEMENT DES YVELINES  
COMMUNE D'ANDRÉSY



**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**1. RAPPORT DE PRÉSENTATION**

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

## SOMMAIRE

<b>PRESENTATION</b>	<b>p. 6</b>
<b>CHAPITRE 1 :DIAGNOSTIC</b>	
<b>1 - LE SITE</b>	<b>p. 9</b>
<b>2 - LE PAYSAGE</b>	
<b>2.1. Les grandes caractéristiques du paysage</b>	<b>p. 16</b>
<b>2.2. Les entrées d'agglomération et les points de vue depuis les principaux axes routiers</b>	<b>p. 22</b>
<b>3 - L'ENVIRONNEMENT NATUREL</b>	<b>p. 27</b>
<b>4 - L'ENVIRONNEMENT BATI</b>	
<b>4.1. L'évolution du bâti</b>	<b>p. 32</b>
<b>4.2. Des espaces urbains diversifiés</b>	<b>p. 33</b>
<b>4.3. Le type de bâti</b>	<b>p. 35</b>
<b>5 - ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENTS</b>	
<b>5.1. Les infrastructures routières</b>	<b>p. 37</b>
<b>5.2. Le transport fluvial</b>	<b>p. 39</b>
<b>6 - LA DEMOGRAPHIE</b>	
<b>6.1. La population</b>	<b>p. 42</b>
<b>6.2. Les ménages</b>	<b>p. 45</b>
<b>7 - LES ACTIVITES ECONOMIQUES</b>	
<b>7.1. L'emploi</b>	<b>p. 46</b>
<b>7.2. Le commerce</b>	<b>p. 48</b>
<b>7.3. Les flux de construction à vocation d'activités</b>	<b>p. 49</b>
<b>7.4. Les recettes de la collectivité : la taxe professionnelle</b>	<b>p. 50</b>
<b>8 - LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES</b>	<b>p. 51</b>
<b>9 - LE LOGEMENT</b>	
<b>9.1. La structure du parc de logements</b>	<b>p. 53</b>
<b>9.2. Le statut d'occupation des résidences principales</b>	<b>p. 57</b>
<b>9.3. Le marché du logement</b>	<b>p. 58</b>

## **CHAPITRE 2 :CHOIX RETENUS POUR L'ÉLABORATION DU P.A.D.D.**

- 1. LES OBJECTIFS** p. 60
- 2. COMPATIBILITÉ DU PADD AVEC LES PRINCIPES DU DÉVELOPPEMENT DURABLE** p. 65
- 3. PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION** p. 67

## **CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS DU P.L.U.**

- 1. CARACTERES GENERAUX DES ZONES** P. 71
- 2. COHERENCE DU ZONAGE AVEC LES OBJECTIFS D'URBANISME** P. 86
- 3. LE PROGRAMME D'ÉQUIPEMENT** p. 87

## **CHAPITRE 4 : RESPECT DES PRESCRIPTIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL**

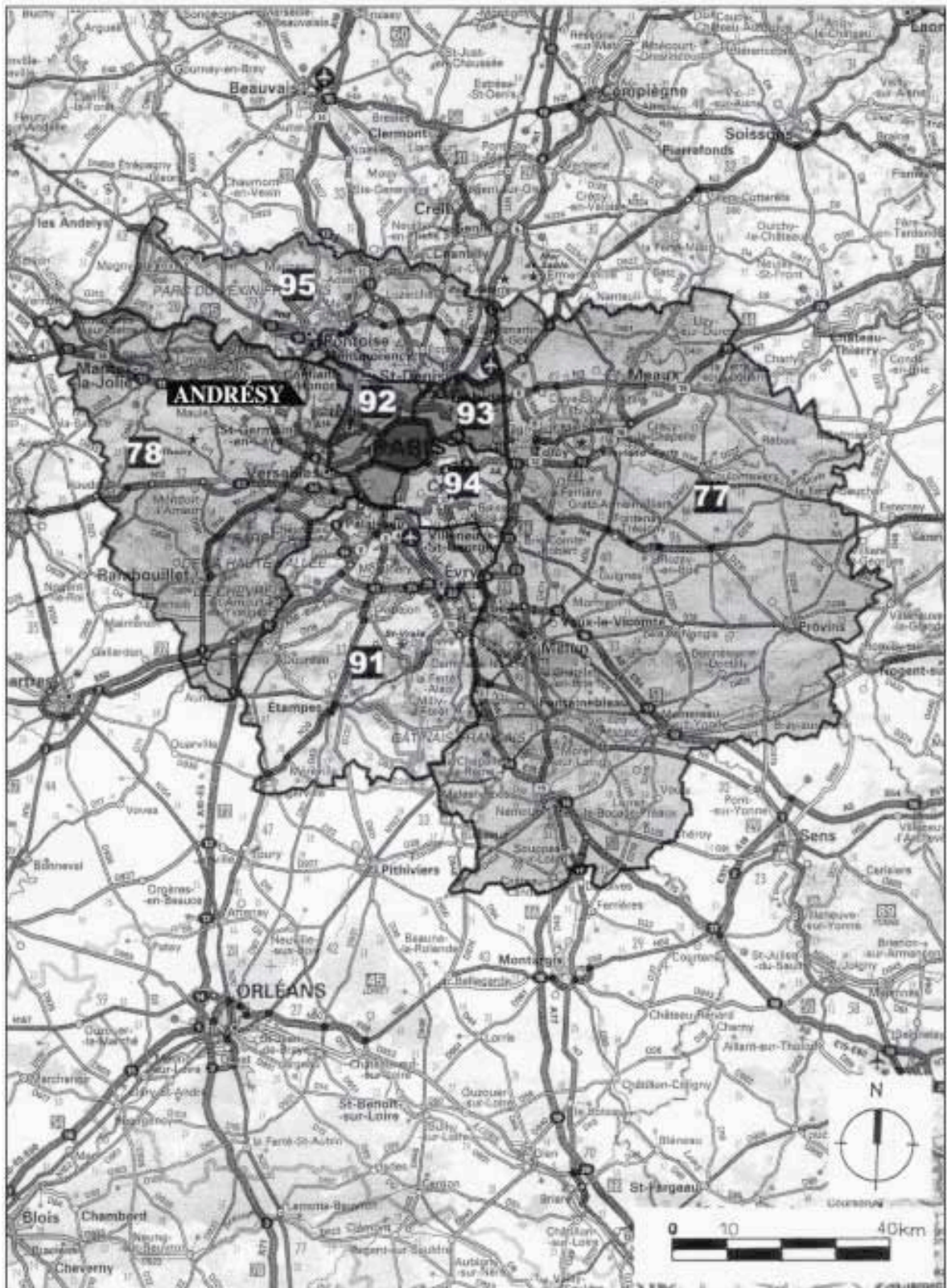
- 1. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE** p. 90
- 2. AUTRES INFORMATIONS** p. 92

## **CHAPITRE 5 :INCIDENCES DU P.L.U.**

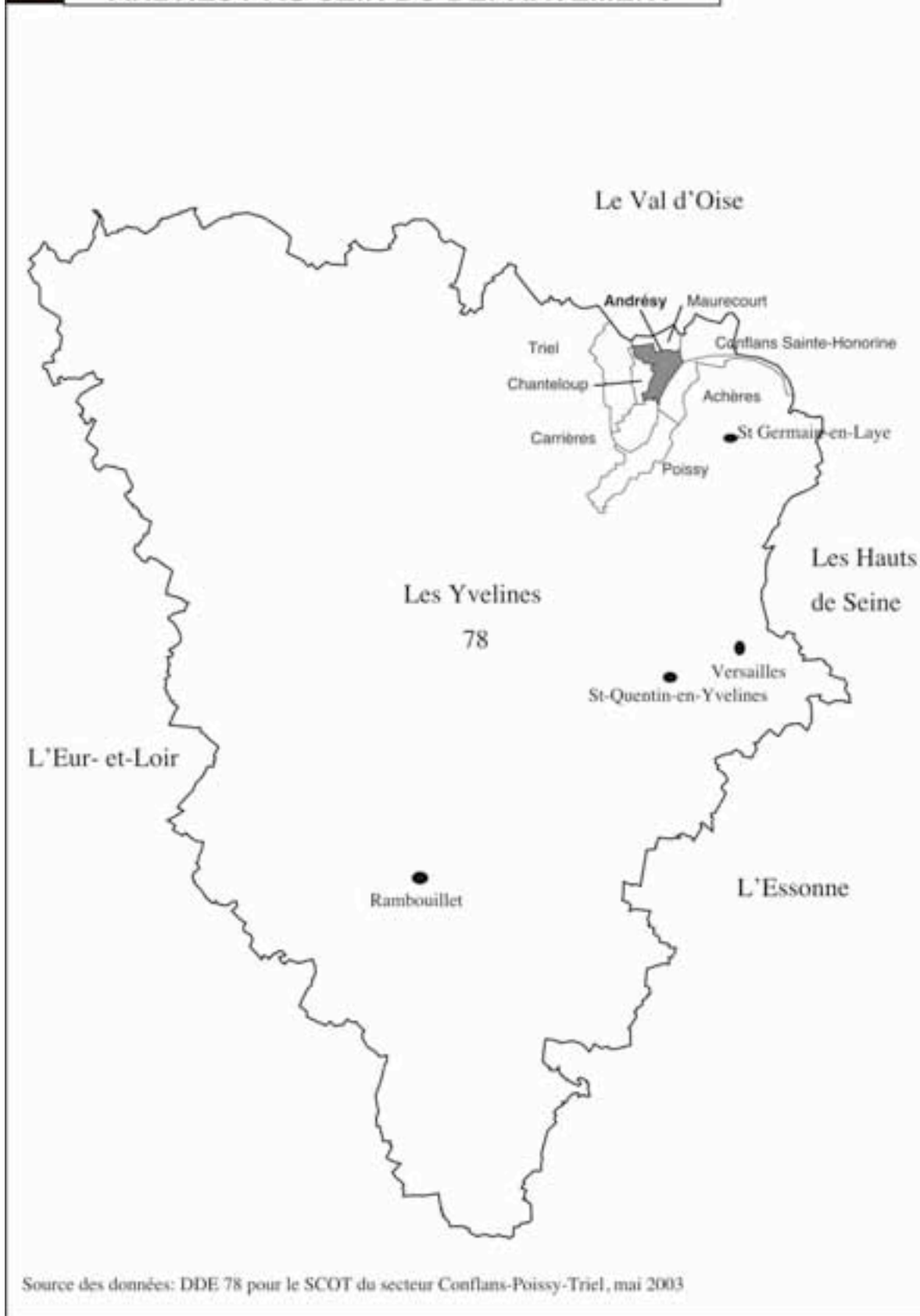
- 1. INCIDENCES SUR LE SITE ET L'ENVIRONNEMENT** p. 96
- 2. MESURES COMPENSATOIRES** p. 99

## **CHAPITRE 6 :TABLEAU DES SURFACES** p. 101

## CARTE DE LOCALISATION



## ANDRESY AU SEIN DU DEPARTEMENT



## **PRESENTATION DE LA COMMUNE**

---

- **Situation**

La commune d'Andrézy est localisée en limite Nord du département des Yvelines.

C'est une commune de 12 484 habitants en 1999, d'une superficie de 691 hectares.

Elle est située à 32 kilomètres au Nord-Ouest de Paris, à 6 kilomètres au Sud de Cergy-Pontoise et à 13 kilomètres de Saint-Germain-en-Laye.

La commune est proche de grands axes routiers (RN 184 et A 15) et de voies ferrées (ligne SNCF vers Paris-St-Lazare) mais ne dispose que de peu d'accès routiers directs, limités aux ponts de Conflans-Sainte-Honorine et Poissy, et à celui plus éloigné de Triel.

Elle fait partie d'un canton de trois communes comprenant Chanteloup-les-Vignes et Maurecourt, et de l'arrondissement de Saint-Germain-en-Laye.

Andrézy appartient à la Communauté de Communes des Deux Rives de la Seine.

Le territoire communal jouxte les communes suivantes :

- au Nord, Maurecourt et Conflans-Sainte-Honorine
- à l'Est, Achères
- au Sud, Carrières-sous-Poissy
- à l'Ouest, Chanteloup-les-Vignes et Triel-sur-Seine.

- **Historique**

Le site d'Andrésey est connu dès le règne de Jules César. Ce dernier y établit une flotte destinée à la protection de Lutèce.

Au Moyen-Age, quatre portes principales où se tiennent des corps de garde closent le village. Il s'agit des portes "Carrières-sous-Poissy", "Denouval", "Trélan" et "Royale".  
L'exploitation viticole des coteaux d'Andrésey remonte à cette époque.

Dès le XV<sup>ème</sup> siècle, la proximité de la forêt de Saint-Germain fait d'Andrésey un rendez-vous de chasse, qui sera fréquenté notamment par Louis XIII et ultérieurement par Louis XV.

Au début du XIX<sup>ème</sup> siècle, Andrésey est encore un village à caractère rural : ses principales ressources sont agricoles. A la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, deux voies de chemin de fer sont construites à Andrésey:

La ligne de Paris à Mantes ouvre en 1892. Deux stations sont créées : la gare d'Andrésey-Chanteloup (actuelle gare d'Andrésey) et la halte de Maurecourt.

La ligne de Poissy à Pontoise est créée en 1912 mais elle disparaît en 1933. (Elle passait le long du chemin de halage de la Seine.)

La concurrence des vins du Sud de la France, en particulier du Languedoc, transportés par voie ferrée, fait progressivement disparaître les vignobles d'Andrésey. Le phylloxéra, déclaré en 1899 à Triel, annonce le terme définitif de cette activité en Ile-de-France.  
En revanche, la voie ferrée permet de livrer rapidement des produits maraîchers à Paris.

En 1899, la seule activité non agricole recensée à Andrésey est la "manufacture d'articles de Paris". On y confectionne des articles de ménage et des jouets d'enfants.  
Le reste du commerce local consiste dans la vente de produits agricoles : les céréales sont vendues sur le marché de Pontoise et les légumes sont vendus dans la commune.

La voie ferrée permet la venue de parisiens aisés qui se font construire des résidences secondaires le long des voies situées sur le coteau, parallèles à la Seine. Cette vocation de lieu de villégiature et de pêche se maintient jusqu'à la seconde guerre mondiale.

Après 1945, l'extension urbaine se poursuit, avec en point d'orgue les années 1970 au cours desquelles la commune passe de moins de 5000 habitants en 1968 à environ 9000 habitants en 1975. Cependant, aucune opération publique hors norme comme La Noë à Chanteloup-les-Vignes ou les Grésillons à Carrières-sous-Poissy ne vient toucher la commune.

---

# **CHAPITRE 1**

## **DIAGNOSTIC**

---

## **1- LE SITE**

- **Le relief**

Le relief d'Andrézy est marqué par la présence de la Seine et par le confluent de l'Oise, ce qui représente un élément majeur du site et induit un relief complexe.

Les reliefs sont doux en bord de Seine, et de plus en plus marqués dès lors qu'on aborde la partie Nord-Ouest de la commune, vers la butte forestière de l'Hautil.

Le point haut se situe à une altitude de 168 mètres, au point culminant de la butte des bois de l'Hautil, à proximité immédiate de la commune de Chanteloup-les-Vignes. Le point bas est localisé le long de la Seine à la cote 24, à l'extrémité de l'Ile d'en Bas.

Le territoire communal est situé sur les pentes d'un coteau orienté Nord-Est / Sud-Ouest, suivant le versant concave (celui qui est attaqué) de la vallée de la Seine. Cette vallée se resserre au centre de la commune.

La pente descend de manière relativement abrupte sur 150 mètres jusqu'au lit du fleuve, où la butte forestière de l'Hautil surplombe le coteau en culture d'Andrézy, dominant ainsi la vallée de la Seine et la plaine d'Achères.

La partie urbanisée de la commune est implantée en pente, étagée sur une dénivelée qui atteint jusqu'à 75 mètres entre la RD 55 et les berges de la Seine en centre-ville. Certaines rues en pente ont une déclivité qui peut atteindre 14%.

La plaine alluviale comprise entre la Seine et l'Oise et le coteau s'évase au Nord (fin d'Oise) et se rétrécit au Sud, où les versants calcaires et plus abrupts se situent seulement à quelques dizaines de mètres de la Seine.

Au Nord, le coteau débouche sur la plaine alluviale de Maurecourt et au Sud sur celle de la boucle de Chanteloup.

La rive gauche de la Seine (versant convexe) remonte doucement en direction du Sud-Est jusqu'à la plaine d'Achères, qui ne dépasse pas la cote 30, et à la forêt de Saint-Germain-en-Laye (60 m). Sur cette rive s'étendent les vastes plaines agricoles d'Achères puis la forêt de St Germain-en-Laye.

- **L'hydrographie**

L'Ile-de-France bénéficie d'un réseau hydrographique très dense, organisé autour de l'axe de la Seine et de deux affluents majeurs, la Marne et l'Oise. La Seine déploie de grands méandres dans une large plaine tout au long de son cours. Andrésy est distante de 72 km de Paris en suivant le tracé de la Seine. Près de vingt îles jalonnent ce parcours.

Andrésy est située au confluent des grandes voies navigables que sont la Seine et l'Oise, à l'endroit où commence un nouveau méandre. Ce point de rencontre forme un éperon, appelé "Le Pointil".

Autrefois, Andrésy comptait quatre îles. Trois d'entre elles ont été réunies en 1986 pour faciliter la navigation, formant l'île d'Andrésy (l'île d'en Bas, l'île de Devant et l'île Nancy). La quatrième, l'île Peygrand, est aujourd'hui rattachée à la terre ferme du côté d'Achères.

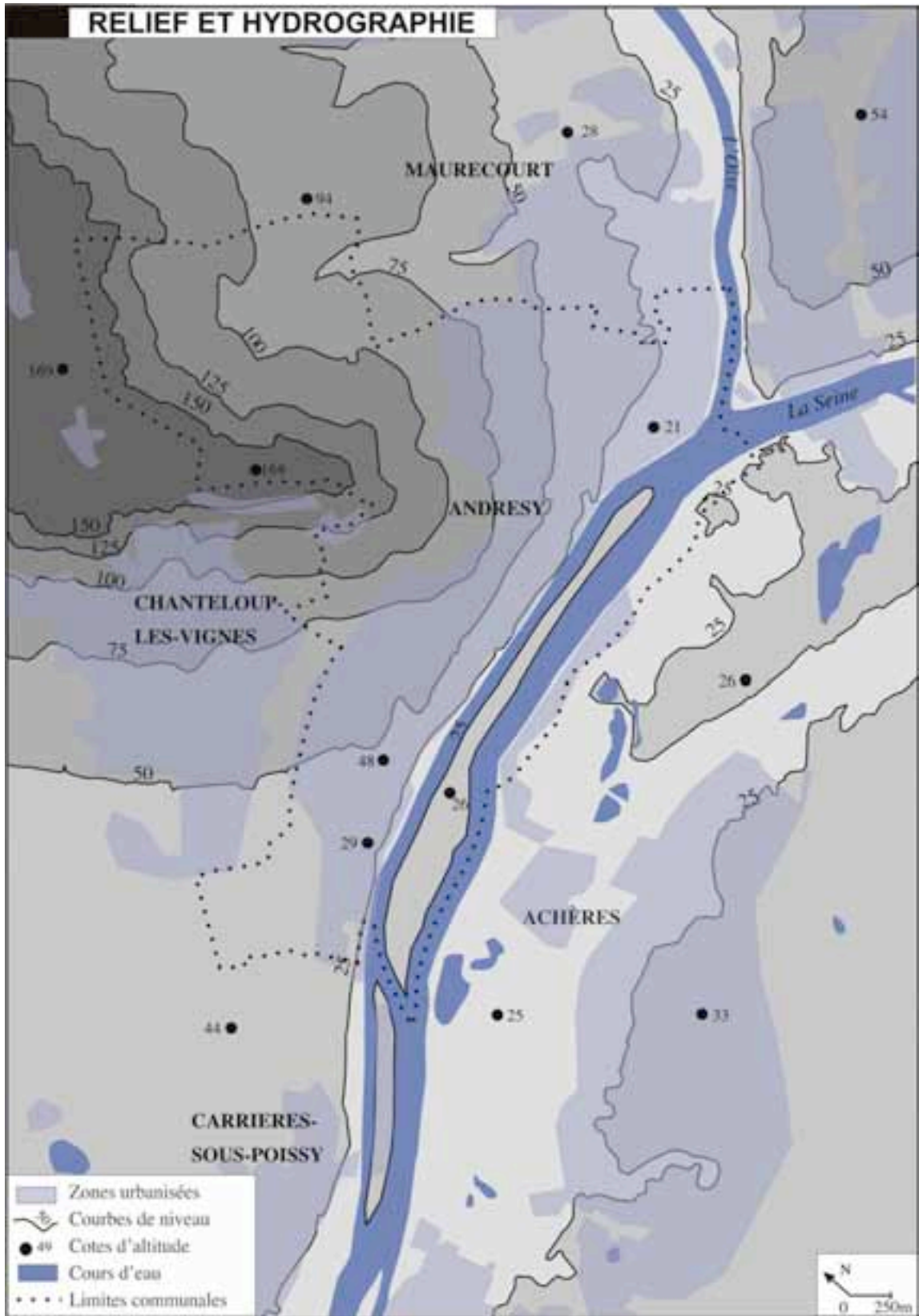
Selon le MOS (Mode d'Occupation des Sols), l'IAURIF estime à 68 hectares les surfaces couvertes par l'eau dans la commune d'Andrésy, soit 17% de la surface totale communale.

Dès 1840, des barrages ont été construits afin de réguler le débit de la Seine. Ils sont détruits plus d'un siècle plus tard, et remplacés par une écluse mise en service en 1959.

Un barrage-écluse la remplace en 1974, entre l'île du Devant et les berges d'Achères. Il s'agit du barrage d'Andrésy.

Dernièrement, de très importants travaux de modernisation ont été réalisés, et se poursuivront jusqu'en 2006. Ce barrage de conception innovante est unique en France.

Toute la navigation s'effectue dorénavant par le bras principal de la Seine, du côté de la rive gauche, dit bras de Plafosse.



- **Les aléas naturels**

Un PPR (Périmètre de Protection des Risques) est en cours d'élaboration. Il viendra se substituer au Plan des Surfaces Submersibles arrêté par décret le 8 Février 1991.

Andrésey est soumise à des risques d'inondation et de glissement de terrain.

Les rives de la Seine et plus particulièrement le secteur de la rive gauche ainsi que l'île d'Andrésey sont situées sur des zones d'expansion des crues. Elles sont morcelées de zones à construction interdite.

Les risques d'inondation sont plus importants sur l'île Peygand et dans le quartier Fin d'Oise, situé sur le périmètre de champ captant de l'eau .

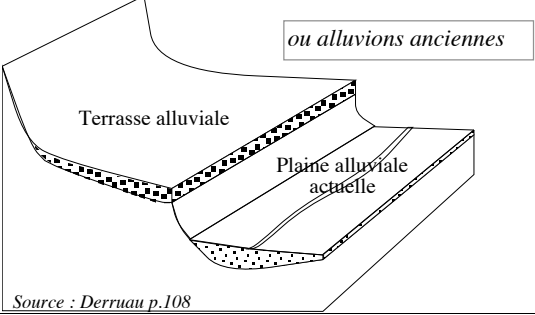
Le développement urbain y est parfois conditionnel, voire interdit.

On note, sur la rive droite, la présence d'anciennes carrières destinées à l'extraction du calcaire. Il n'y a pas de risques naturels de glissement de terrain.

Cependant, les anciennes carrières de gypse, situées sur le massif de l'Hautil peuvent produire des fontis. Ce risque n'aurait pas de conséquences majeures sur l'urbanisation puisqu'il s'agit d'une zone peu urbanisée. Toutefois, cette situation rend dangereuse la fréquentation de la forêt de l'Hautil.

- **La géologie**<sup>1</sup>

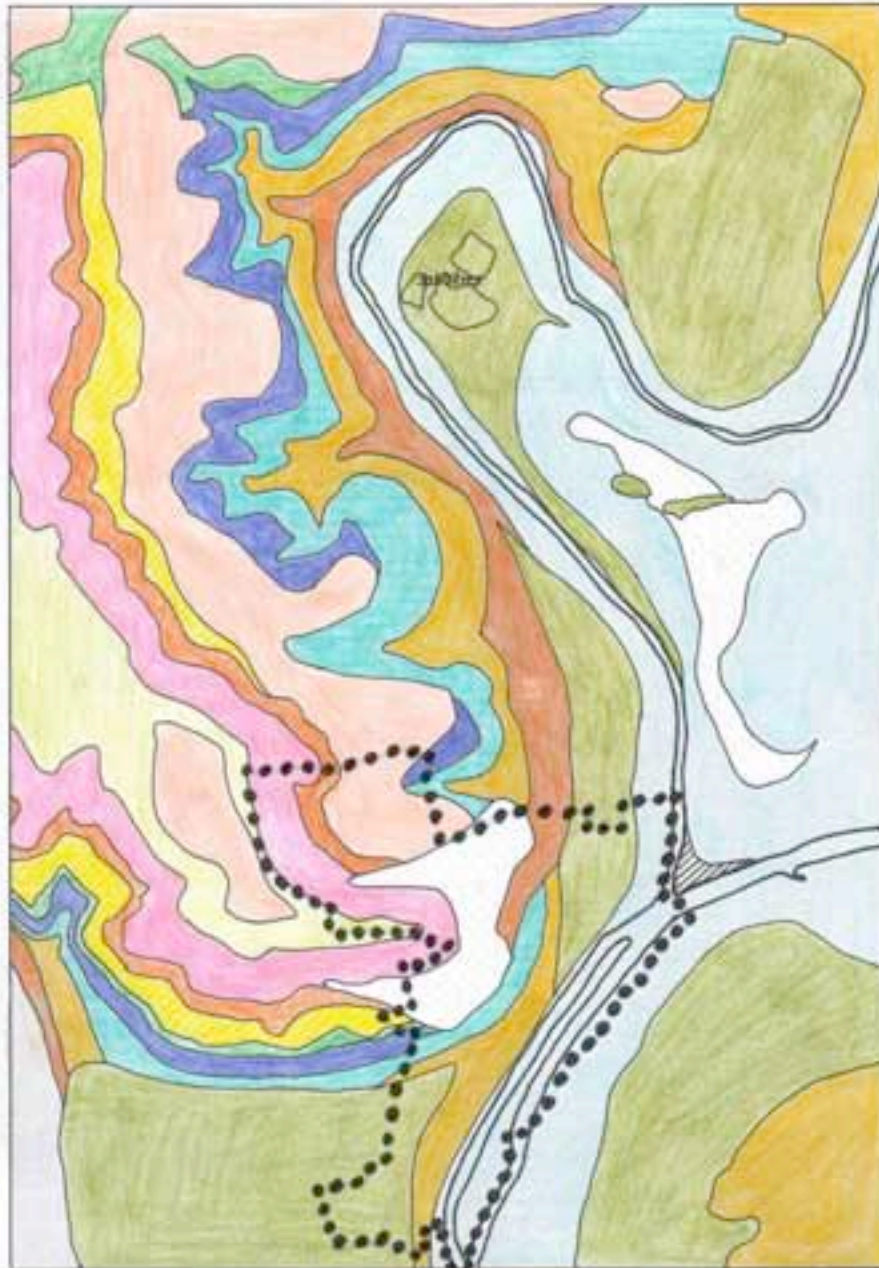
Les vallées de la Seine et de l'Oise entaillent plus ou moins profondément les terrains tertiaires et en permettent l'étude.

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Remblais</u> : ils sont rares. On peut noter "le relèvement du confluent de l'Oise et de la Seine par apport de dragages effectués dans la Seine" (à Conflans).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Eboulis</u> : "la formation d'éboulis est un phénomène lent, dû au détachement successif de blocs rocheux, un à un." (Derruau). Ils sont situés au centre de la commune, au niveau du "croissant" agricole désigné dans le schéma directeur régional comme zones urbanisables, entre Maurecourt et Chanteloup du nord au sud et le massif de l'Hautil à l'Ouest (les Robaresses, la Justice). Ce sont des amas naturels provenant du démantèlement des assises tertiaires sur les versants. "De véritables éboulements de falaise du Lutétien s'observent le long de la vallée de la Seine, au pied de la butte de l'Hautil. Les limons ont glissé sur les pentes, jusqu'au fond des vallées secondaires actuelles."</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Alluvions modernes</u> : elles sont "localisées le long des cours d'eau actuels jusqu'à la limite des débordements maxima périodiques (inondations de 1910). Elles sont essentiellement constituées de vase argilo-sableuse, noirâtre, à éléments fins... elles s'étalent sur la plaine alluviale ... l'épaisseur normale de ces dépôts varie de 3 à 6 mètres à proximité de ces rivières."</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Terrasses alluviales</u> (Fy - Fx) : à Andrésy, la terrasse alluviale est visible de part et d'autre de la ligne de chemin de fer au nord ; il s'agit de la terrasse supérieure, qui se tient aux cotes 50-60.</li> </ul>  <p>Source : Derruau p.108</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Limon des plateaux</u> : il recouvre d'un manteau irrégulier toutes les formations antérieures ; il est postérieur au façonnement de la topographie actuelle. Il est favorable aux grandes cultures, notamment les céréales, et peut être exploité pour la fabrication des briques. A Andrésy, il est situé au nord-ouest.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Aquitaniens, Meulière de Beauce et de Montmorency</u> : ces meulières couronnent le sommet des buttes-témoins, dont celle de l'Hautil. "Cette formation tertiaire, siliceuse, est un produit d'altération d'une assise primitivement calcaireuse. Le calcaire, dissous, a laissé les argiles brunes et rubéfiées qui enrobent les blocs de meulière, celluleuses ou compactes. Elles renferment de nombreux restes de végétaux." Derruau : "la meulière est une roche très résistante, capable de donner des plateaux à bords raides et des buttes témoins (relief des environs de Paris)."</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Sables et grès de Fontainebleau</u> (Stampien) : Ils constituent les buttes-témoins et les massifs au-dessus du plateau éocène du Vexin. L'ensemble des sables se termine parfois par un grès quartzite très dur, peu épais (buttes de l'Hautil et d'Arthies).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Sannoisien</u> : dans la butte de l'Hautil, le calcaire de Sannois est représenté par un calcaire à Miliolites riche en moulages de mollusques. L'épaisseur de l'ensemble du Sannoisien varie de 10 à 15 mètres.</li> </ul>








<sup>1</sup> Source : Service de la carte géologique de la France, IGN 1967 - Précis de géomorphologie, Derruau, Ed. Masson & Cie, 1972

<p>Ces sables sont fins, jaunâtres ou blanc et parfois rouge brique, et atteignent 40 à 50 mètres dans la butte de l'Hautil. Ils renferment à leur base une nappe d'eau constante, mais difficile à capter à cause de la finesse des grains de sable.</p> <p>Les massifs constitués de sables de Fontainebleau, comme celui de l'Hautil, sont boisés.</p>	
<p>• <b>Ludien</b> : marnes supragypseuses. Dans la butte de l'Hautil, où le gypse est exploité, on ne distingue pas très bien les marnes blanches des marnes bleues et vertes dans les forages.</p> <p>Les marnes supragypseuses sont épaisses de 7 m environ dans l'Hautil. Ailleurs, elles se confondent avec le Ludien marneux, sans gypse, dans lequel il n'est plus possible de retrouver les subdivisions classiques.</p> <p>Masse de gypse, marnes infra-gypseuses et marnes à <i>Pholadomya ludensis</i> : le gypse exploité dans la butte de l'Hautil par galeries souterraines de 8 à 10 mètres paraît appartenir à la Haute-masse, 1ère masse des assises gypseuses de Cormeilles-en-Parisis.</p> <p>Les marnes infra-gypseuses sont constituées d'une alternance de lits calcaires, d'argile et de gypse cristallisé (pieds d'alouettes). Derruau : "Les marnes sont des argiles qui contiennent une certaine proportion de calcaire ; quand elles ne sont pas très calcaires, elles évoluent comme des argiles."</p>	<p>• <b>Bartonien</b> : sables de Cresnes, sables de Marines et de Monceau : les sables verts de Marines superposés aux sables de Cresnes représentent, seuls, les sables de Monceau, et sont transgressifs vers le sud sur les calcaires de St Ouen (vallée de la Seine).</p> <p>Ils sont présents au sud de la butte de l'Hautil (en dehors du territoire d'Andrésey).</p>
<p>• <b>Bartonien</b> : calcaire de St-Ouen ; horizon de Mortefontaine ; calcaire de Ducy. Le calcaire de Saint-Ouen est représenté par deux faciès.</p> <p>L'un, calcaire, domine les vallées de la Viosne et de l'Oise.</p> <p>L'autre, marneux, s'étend dans le massif d'Arthies et la vallée de la Seine. L'épaisseur des calcaires de St-Ouen augment du nord-ouest au sud-est : réduits dans la région de Marines (3 à 5 m), ils sont bien développés vers le confluent de l'Oise de la Seine (10 m).</p>	<p>• <b>Bartonien</b> : sables d'Ecouen-Ezanville ; sables de Beauchamp ; sables d'Auvers-sur-Oise. Les sables de Beauchamp sont généralement stériles, avec des bandes de sables argileux rubéfié. Ils renferment, dans leur partie supérieure, un banc de grès très dur, mamelonné. Derruau : "les sables sont dans la plupart des cas perméables, car ils présentent entre les grains des vides assez grands pour permettre la descente de l'eau. Ils peuvent cependant devenir imperméables :</p> <p>a) s'il se forme à leur surface un sol podzolique à banc concrétionné compact ...</p> <p>b) s'ils sont saturés d'eau, ce qui peut se produire après d'abondantes pluies ;</p> <p>c) s'ils sont gelés."</p> <p>A Andrésey, ces sables sont situés à l'ouest des avenues Maurice Berteaux et des Coutayes.</p>
<p>• <b>Lutétien</b>: marnes et caillasses. Cette série se présente sous l'aspect d'une alternance de lits calcaires plus ou moins épais et de marnes. Vers la partie supérieure, les marnes blanches grossières, avec caillasses, dominant.</p> <p>La masse de calcaire grossier proprement dite, exploitée pour la pierre de taille, se présente sous deux faciès : calcaire dur et fin, le plus répandu, et calcaire grossier.</p>	

## GEOLOGIE



### FORMATIONS SUPERFICIELLES ET ALLUVIALES

	Remblais
	Eboulis
	Limons loessiques, "limons des plateaux"
	Alluvions modernes
	Alluvions anciennes
	Limites communales
	Cours d'eau

### FORMATIONS TERTIAIRES

	Aquitainien
	Stampien : Sables de Fontainebleau
	Sannoisien
	Ludien
	Bartonien
	Bartonien Calcaire de St Ouen
	Bartonien Horizon d'Ecouen-Ezanville
	Lutétien
	Yprésien supérieur (cusien)

Echelle : 1/50 000ème

## 2- LE PAYSAGE

### 2.1. Les grandes caractéristiques du paysage

- Les différentes unités paysagères

Les paysages à Andrésy bénéficient d'atouts liés à leurs caractères naturels : le relief assez prononcé, la vallée de la Seine et celle de l'Oise ainsi que la confluence de ces deux cours d'eau constituent des éléments structurants du paysage.

Malgré le fort développement de l'urbanisation, différents espaces aux aspects et fonctions complémentaires cohabitent et sont aisément repérables. On dénombre ainsi quatre unités paysagères remarquables :

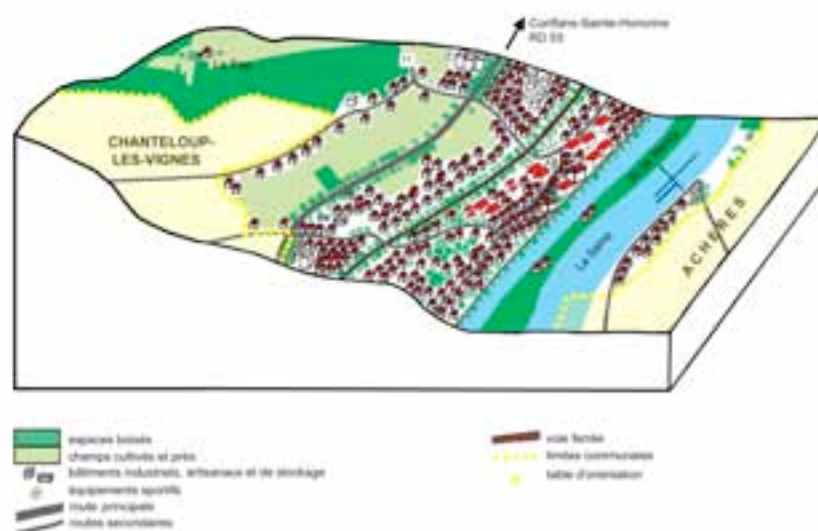
- la zone urbanisée
- la Seine et ses îles
- la rive gauche de la Seine
- le plateau de l'Hautil.

Le paysage d'Andrésy est naturellement mis en scène de façon exceptionnelle, notamment lorsque, sortant de la forêt de St Germain, la RN 184 franchit la Seine : vers l'Ouest se déploie, au-delà du fleuve, la butte boisée de l'Hautil, puis plus bas sur la pente, de vastes terrains agricoles (la Justice, les Epargnes, les Fontaines) au pied desquels s'étend le village qui descend jusqu'à la Seine.

#### - la zone urbanisée

Elle s'étend sur les rives droites de l'Oise et de la Seine et sur le bas des pentes de la butte de l'Hautil.

Il n'existe pas de site permettant une vue globale du centre ville, ce qui est regrettable étant donné ses qualités, parmi lesquelles figurent l'ordonnancement le long des quais de la Seine, les riches propriétés, les caractères de la voirie souvent étroite, les multiples cheminements piétonniers.





Vue vers l'Est, depuis l'avenue de Coutayets

**Des vues lointaines sur le centre-ville rares et partielles**



Vue vers le Sud, depuis l'avenue de Coutayets



La rive droite de la Seine



La rue de la gare

**Des paysages en vues rapprochées de qualité**

Les vues sur le centre ville sont donc partielles et apparaissent au détour d'une rue.

Par exemple, à la faveur d'un espace non bâti, depuis l'avenue des Coutayes, la vue plonge vers le centre ville en contrebas.

La Seine est à peine visible, mais on identifie aisément ses îles grâce à la végétation boisée qui les recouvre et qui forme un écran à l'arrière du bâti, établi de façon linéaire le long du cours d'eau.

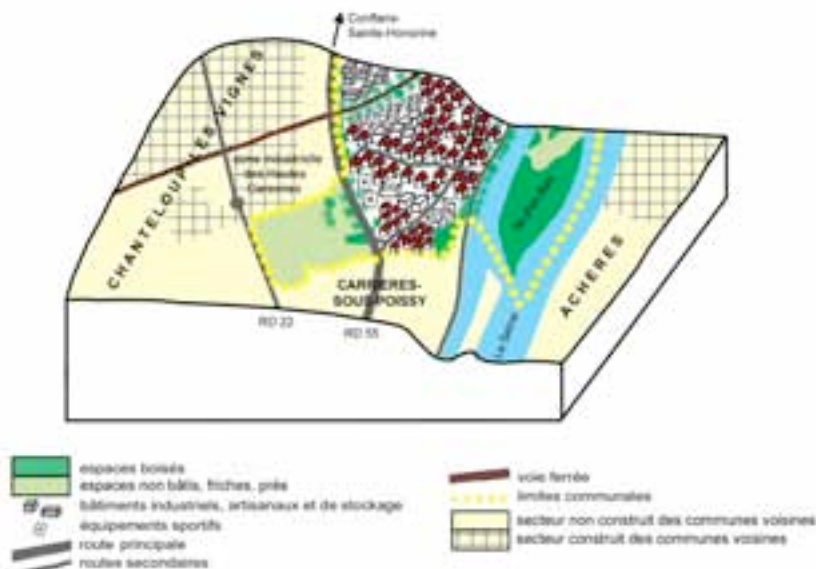
Au-dessus des toits dont la coloration est à dominante rouge, les deux clochers émergent et sont des points d'appel dans ce paysage. Quelques bâtiments un peu plus hauts que la moyenne ressortent de cet ensemble assez fondu, essentiellement par leur enduit de couleur claire, et parfois par leur toit plat.

Le passage piétonnier sur la voie de chemin de fer permet aussi quelques vues sur une partie du centre ancien, avec à l'arrière-plan, la ville d'Achères.

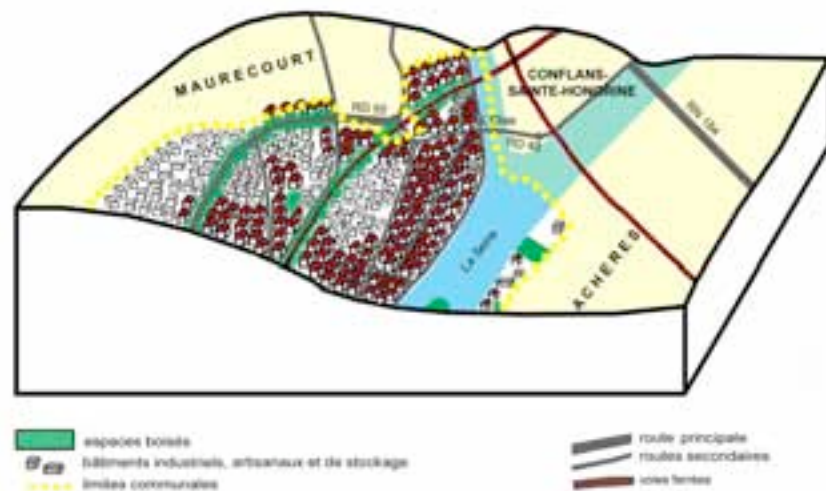
L'importance de la végétation, souvent haute, est une caractéristique de ces vues sur le centre ville. Elle tend en effet à brouiller la lisibilité de la structure urbaine en ne permettant qu'une approche partielle du bâti.

Les alignements d'arbres sont nombreux le long de la Seine, de la voie ferrée, de la route départementale 55 et en bordure de nombreuses rues. Les parcs des propriétés privées présentent une belle diversité de hauts arbres, partiellement dissimulés par des murs de clôture souvent assez élevés.

#### Vue depuis le Sud



Vue depuis le Nord



### - la Seine et ses îles

Le maintien de cet espace non construit, boisé, est un élément fondamental de valorisation du centre ville. Avec les alignements d'arbres le long de la berge en rive droite, il crée une ambiance particulièrement propice à la promenade.

La hauteur des boisements dissimule la rive gauche de la Seine, peu plaisante en termes paysagers ; elle préserve ainsi le cadre de vie.

Depuis la rive gauche de la Seine, et notamment depuis le secteur de l'écluse, ces mêmes boisements limitent voire empêchent toute vue sur le centre ville.

### - la rive gauche de la Seine

Visuellement, cette partie du ban communal ne semble pas être rattachée à la commune d'Andrésy. Elle forme, au même titre que le plateau de l'Hautil, une unité paysagère indépendante.

En vue lointaine, cet espace est mal perçu, sauf depuis le pont de la route départementale 48 sur l'Oise. Cet espace plat, un peu confus, où se mêlent le végétal et quelques éléments bâtis ne retient cependant pas l'attention.

L'écluse, ligne horizontale barrant le cours d'eau, est probablement le point d'appel le plus évident de cet espace situé en rive gauche de la Seine.

*- le plateau de l'Hautil*

Le changement d'ambiance est rapide et radical : c'est un espace physiquement totalement indépendant de la ville d'Andrézy et une unité paysagère à part entière.

Les espaces boisés et agricoles se conjuguent dans un secteur vallonné et cloisonné, d'où le milieu urbain est absent.

• **L'importance paysagère de la butte de l'Hautil**

Au sein d'une région très fortement urbanisée, la ville d'Andrézy se fait remarquer par la butte qui la domine et qui est encore peu bâtie et largement boisée.

Comme le centre ville n'est pour ainsi dire pas perçu en vue lointaine, c'est la butte de l'Hautil qui devient l'identifiant de la commune.

Ce relief est visible depuis de nombreux points de vue, sous différents angles.

C'est un point de repère depuis les axes routiers majeurs que sont :

- le pont sur la Seine (route nationale 184),
- le pont sur l'Oise (route départementale 48),
- la route départementale 55.

Depuis la rive gauche de la Seine, sa présence dans le paysage est essentielle. La perception du relief est différente selon la position de l'observateur : ainsi, à la hauteur de l'écluse, les hauts boisements de l'île de Nancy ne laissent apparaître que la partie sommitale. En revanche, depuis la commune d'Achères et notamment depuis la route départementale 30, la forme arrondie de la butte apparaît très nettement.



Vue depuis le pont piétons et cycles sur la Seine, situé sous le pont routier de la route nationale 184 (GRP - ceinture verte de l'île de France)



Vue depuis le pont sur l'Oise (route départementale 48)



Vue depuis la commune d'Achères, sur la route départementale 30, à la hauteur de la Zone d'Activités des Communes



Vue depuis le pont sur la voie ferrée de la route départementale 55

**L'importance paysagère de la butte de l'Hautil**

## **2.2 Les entrées d'agglomération et les points de vue depuis les principaux axes routiers**

Ce paragraphe cherche à analyser les entrées de l'agglomération et les points de vue depuis les principaux axes de communication. Ces vues sont, en effet, importantes par leur rôle de présentation de l'agglomération. Elles peuvent avoir un rôle positif de mise en valeur ou, inversement, engendrer une impression globale négative.



L'entrée Sud-Est, par la route départementale 48, depuis Conflans-Sainte-Honorine



L'entrée Sud depuis Carnières-sous-Poissy (RD 55)



L'entrée Nord depuis Maurecourt (RD 48)

Les entrées d'agglomération

- **Les vues depuis la route départementale 55**

La route départementale 55 suit parfois la limite du territoire communal ; sur plusieurs tronçons, elle marque aussi une barrière paysagère entre un espace que l'on devine être résolument urbain, en contrebas, et un milieu essentiellement agricole et boisé de l'autre côté de la route.

Quel que soit le sens de circulation, cet axe ne laisse aucune vue, même partielle, sur le cœur ancien d'Andrésey.

Les aspects du bâti qui sont perçus correspondent aux quartiers périphériques d'habitats pavillonnaires ou collectifs. Le regard rencontre aussi, mais plus rarement, des équipements sportifs et des bâtiments d'activités, à savoir les constructions parallélépipédiques établies entre la voie de chemin de fer et la Croix Saint-Marc, où se trouve également la station-service.

Si les vues sur Andrésey présentent globalement peu d'intérêt, les perspectives lointaines sont souvent intéressantes, comme en témoigne d'ailleurs l'implantation d'une table d'orientation. Elle permet d'identifier les éléments du paysage compris entre l'Oise au Nord et la forêt de Marly-le-Roi au Sud, avec en arrière plan, les constructions emblématiques de la ville de Paris (le Sacré-Cœur, l'arche de la Défense, la tour Eiffel).

Selon les tronçons et le sens de circulation, la route offre d'autres perspectives lointaines :

- Vers le Nord, dans le sens Carrières-sous-Poissy – Conflans-Sainte-Honorine

Au passage de la voie ferrée, le champ de vision est large ; il permet de découvrir toute la partie supérieure de la butte de l'Hautil, son environnement largement boisé.

Depuis le carrefour giratoire situé à la limite intercommunale Andrésey - Carrières-sous-Poissy, le champ de vision est plus restreint ; toutefois, la perspective se ferme sur ce même relief.

A la hauteur de la table d'orientation, les vues lointaines sont différentes : elles montrent des zones très urbanisées du Nord de la région parisienne.

- Vers le Sud, dans le sens Conflans-Sainte-Honorine – Carrières-sous-Poissy

Que ce soit au carrefour de la Croix Saint-Marc ou au passage de la voie ferrée, c'est un relief, de type plateau, qui vient fermer les vues en arrière-plan.

Les bords de la route sont très souvent agrémentés d'une végétation arborée et / ou arbustive, créant parfois un effet de « coulée verte ». C'est le cas tout particulièrement, dans le sens Conflans-Sainte-Honorine – Carrières-sous-Poissy, alors que l'axe routier monte en direction des « Charvaux ». La route est en déblai, ce qui a pour effet d'empêcher les vues latérales et de renforcer cette impression de couloir vert. Dans ce cadre, le pont piétonnier, avec son arc caractéristique, est fortement perçu.



Vue depuis le rond-point, à la limite intercommunale Maurecourt-Andrésey



Les Charvaux - Le passage pour piétons



Vue depuis la table d'orientation



Le carrefour de la Croix Saint-Maire



**Les vues depuis la route départementale 55**

—→ Vue vers le Sud, après le pont de la voie ferrée

- **L'entrée Sud, depuis Carrières-sous-Poissy, par la route départementale 55**

Les agglomérations de Carrières-sous-Poissy et Andrésy ne se sont pas rejointes, une coupure verte<sup>2</sup> subsiste et les sépare.

A la hauteur de la première bretelle d'accès vers le centre d'Andrésy, l'espace consacré à la voirie est particulièrement large, un vaste terre-plein en herbe s'intercale entre les deux voies de circulation.

On ne discerne pas la ville, si ce n'est par quelques pavillons aux parcelles limitées de hauts murs et haies opaques.

- **L'entrée depuis Conflans-Sainte-Honorine, par la route départementale 48**

La mise en scène paysagère est ici assez spectaculaire, grâce à la confluence de l'Oise et de la Seine.

Si le regard reste dans l'axe du pont, la présence de l'arbre s'impose, qu'il soit proche, avec l'alignement de platanes à l'entrée de ville, ou plus lointain.

Le bâtiment d'habitat collectif situé sur la gauche de la route est assez fortement perçu, de même que l'ensemble des Charvaux, plus éloigné et en hauteur.

Si le regard vient à s'orienter vers la gauche, il découvre la confluence de l'Oise avec la Seine. Immédiatement après les quais, leurs aménagements et les péniches, les bâtiments d'habitation situés le long de la rue longeant les quais sont fortement perçus. Les couleurs des tuiles (rouges et brunes), les colorations des façades (façades en briques foncées et enduits clairs notamment alternent) contribuent à rompre l'unité créée par des volumes et hauteurs similaires. Les fenêtres de toit sont très présentes visuellement.

Ces alignements de plusieurs habitations jointives dissimulent par leur hauteur la structure urbaine des quartiers situés à l'arrière, que l'on devine seulement par un enchaînement de toitures et la partie supérieure de quelques bâtiments d'habitat collectif.

Une trame verte assez marquée, constituée par les boisements sommitaux et les éléments végétaux de l'espace urbain, occupe les arrières plans, d'où émergent le quartier des Charvaux, diverses toitures et quelques autres constructions.

- **L'entrée depuis Maurecourt, par la route départementale 48**

L'urbanisation étant continue, seuls les panneaux routiers d'entrée et de sortie de ville marquent le passage de la commune de Maurecourt à celle d'Andrésy.

Le haut pont de la voie ferrée qui enjambe la route d'accès, avec ses arches, constitue un élément imposant, mais il ne correspond pas exactement à la limite intercommunale.

En fait, l'arrivée sur Andrésy se fait par le biais d'un rond-point.

Les rues qui débouchent sur ce carrefour présentent une ambiance très nettement résidentielle, avec plantations d'alignement en bordure de rue et ornementation végétale des parcelles privées. Le fleurissement du centre du rond-point et les plantations basses alentours viennent en complément.

---

<sup>2</sup> Cette expression désigne un espace maintenu sans construction, qui a pour fonction d'assurer les limites de l'agglomération et les coupures de l'urbanisation.

### 3- L'ENVIRONNEMENT NATUREL

- **Répartition de l'occupation des sols**

	1982	1994	1999	Evol 82/99
Espaces naturels	403	399	396	-7,0 ha
Parcs, jardins, espaces de sport et de loisirs	61,2	55,9	53,3	-7,9 ha
Espaces urbains	232,1	241,3	246,9	+14,8 ha
Total	696,2	696,2	696,2	

Source : IAURIF

Les parts de l'occupation des sols consacrées aux espaces naturels (essentiellement occupés par des cultures, des friches et des bois) sont considérables : 64,5% de la surface d'Andrésy est consacrée aux espaces naturels et espaces verts.

En revanche, ces espaces naturels sont en diminution constante depuis 1982.

- *Les espaces non bâtis en zone urbanisée*

En zone urbanisée, les espaces non bâtis ont diminué de 13% entre 1982 et 1999.

Les terrains vacants ont été réduits de plus de moitié entre 1982 et 1994 (il s'agissait sans doute de zones en cours d'urbanisation) avec près de cinq hectares en 1994.

La catégorie sport "ouvert" (par exemple stades) a doublé de superficie sur cette période (cinq hectares en 1994). Cela signifie que la superficie des parcs et jardins a beaucoup diminué, car l'ensemble de ces catégories a perdu près de huit hectares depuis 1982.

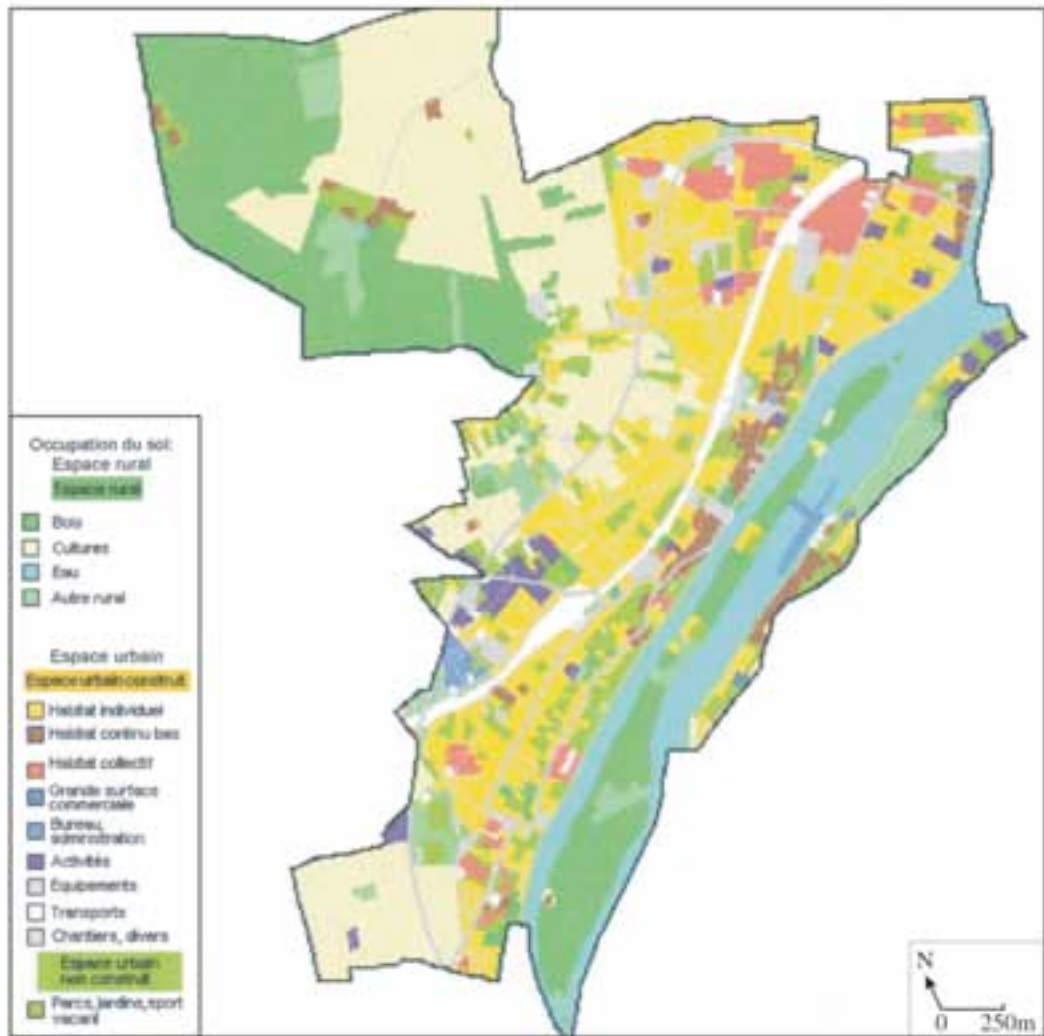
- *L'espace rural*

Il a connu également des transformations. Sa part a diminué de 1,7% entre 1982 et 1999. Cette baisse recouvre des réalités différentes selon les secteurs.

Les détails existants sont donnés sur la période 1982-1994 :

- la surface boisée diminue de près de 8%, soit 11 hectares en moins
- les grandes cultures diminuent de près de 4%, soit 5,5 hectares en moins
- les autres cultures baissent de 23% soit 4 hectares en moins
- la superficie de la catégorie "autre rural" a en revanche fortement augmenté: plus de 15 hectares supplémentaires y sont consacrés (il s'agit sans doute de friches).

**MODE D'OCCUPATION DU SOL EN 1999**



Source : copyright IAURIF

- **Les espaces boisés et agricoles**

- *Des espaces boisés importants*

La commune comporte un ensemble boisé de plus de 100 hectares, faisant partie du massif de l'Hautil. Les principales essences sont des chênes et des châtaigniers. On y trouve également des robiniers et des bouleaux.

Andrésey dispose d'espaces boisés sur les îles d'en Bas, du Devant et celle de Nancy formant le parc naturel de l'île d'Andrésey. Ils représentent une superficie importante du territoire communal et forment un élément majeur du paysage.

L'île d'Andrésey, réunissant les anciennes îles d'en Bas, du Devant et de Nancy, est boisée en grande partie, et protégée notamment dans le cadre de la ZPPAU et de la réserve naturelle communale de l'île de Nancy.

Au sein de cet ensemble boisé, la commune d'Andrésey dispose d'un chemin de randonnée pédestre. "Il s'agit de l'itinéraire de grande randonnée du pays de la ceinture verte qui traverse le massif de l'Hautil. Cet itinéraire est inscrit au schéma départemental de la randonnée pédestre, adopté le 22.07.1983."<sup>3</sup>

Ce chemin, venant de Chanteloup à l'Ouest, contourne la butte de l'Hautil, traversant les espaces agricoles situés en contrebas du bois pour rejoindre Maurecourt puis les bords de l'Oise à Andrésey, et enfin la gare de fin d'Oise à Conflans.

"Le conseil général des Yvelines s'est doté, le 24 juin 1994, d'un schéma départemental des espaces naturels (SDEN), qui fixe les grandes orientations stratégiques, ainsi que le cadre de son action en faveur de la protection et de la mise en valeur des espaces naturels.

Ce document réaffirme la vocation du massif boisé de l'Hautil par la maîtrise de l'avancée des fronts urbains et la constitution d'une coupure verte entre la ville nouvelle de Cergy-Pontoise et les communes de la Boucle de Chanteloup".<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Source : Porter à connaissance

<sup>4</sup> Source : idem

- Des espaces agricoles encore substantiels malgré une baisse du nombre des exploitations

Le secteur Maurecourt - Andrésy est, selon le rapport de l'ancien schéma directeur local, "de grande qualité agronomique".

Il constitue une entité composée de deux grandes exploitations bien structurées dont l'avenir économique semble solide et de plusieurs exploitations légumières concernées par "la bande d'étude" de l'A104 dont "l'efficacité s'est accrue grâce au dynamisme des maraîchers limitrophes du Val d'Oise."

L'avenir de cette zone devra faire l'objet d'une réflexion incluant le paramètre de la future voie routière.

Andrésy compte encore quelques espaces agricoles :

- un vaste espace de cultures céréalières est situé au Nord de la commune (entre le massif de l'Hautil à l'Ouest et la limite communale avec Maurecourt, à l'Est).
- un espace central, de part et d'autre de la RD 55, aujourd'hui agricole, est destiné à l'urbanisation à court et moyen terme.  
(un espace situé "au niveau du réservoir compris entre la rue de l'Hautil et le Chemin des Charvaux", situé à l'Ouest de la commune, en prolongement du bois de l'Hautil et à l'est du cimetière, est signalé dans le "Porter à Connaissance" du préfet comme un espace naturel notable).
- au Sud de la commune, dans le quartier des Garennes, est située une ancienne zone agricole maraîchère dans le prolongement de celle de Carrières-sous-Poissy, plus vaste. Cette ancienne zone d'épandage est polluée aux métaux lourds et les activités maraîchères sont interdites.  
Cette zone est retournée en friches mais selon le DDAF, l'horticulture ou la culture de maïs y serait possible.

Evolution des données agricoles			
	1979	1988	2000
Nb.exploitations agricoles	<b>5</b>	<b>S5</b>	<b>S</b>
Nombre d'employés agricoles	<b>25</b>	<b>4</b>	<b>3</b>

L'agriculture à Andrésy a fortement baissé depuis le milieu du XX<sup>ème</sup> siècle (en superficie comme en nombre de personnes travaillant dans ce secteur).

Depuis 1979, le nombre d'exploitations agricoles a diminué. Par conséquent, le nombre d'employés agricoles est aussi en baisse: on en comptait 25 en 1979 et il n'en reste plus que 3 en 2000.

Cependant, les surfaces cultivées représentent encore plus de 66 hectares et 5 exploitants assurent la gestion de l'espace cultivé.<sup>6</sup> L'espace le plus vaste étant exploité depuis Maurecourt, à proximité immédiate des terres concernées.

<sup>5</sup> S : résultat confidentiel non publié ; secret statistique

<sup>6</sup> Source : Porter à connaissance

## **4 - L'ENVIRONNEMENT BÂTI**

### **4.1. L'évolution du bâti**

A la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, Andrésy garde encore son caractère rural, comme la plupart des communes de Seine et d'Oise. Le village d'Andrésy se développe alors le long de la Seine.

Une première voie de chemin de fer reliant Paris à Mantes via Conflans est ouverte en 1892. Cette voie ferrée permet la venue pour la soirée, en fin de semaine ou en villégiature, de parisiens appréciant le site, notamment pour la présence du fleuve et de la pêche qu'il offre<sup>7</sup>. Les premiers développements urbains sont le fait de personnes aisées.

En 1901, Andrésy s'est densifié le long de la Seine. Le secteur « Fin d'Oise » devient le principal quartier de développement urbain, suivi de la halte de Maurecourt.

Un nouveau type de constructions apparaît, les maisons « Lepeuv » du nom d'une riche famille conflanaise. Ces habitations, construites par des paysans de souche locale enrichis, sont de vastes villas en brique et pierre blanche, cubiques, avec des toits plats d'ardoise rabattus sur chaque façade. On voit souvent dans le parc la maison du concierge-jardinier. Ce style est adopté par toutes les grandes familles de la région, mais ces habitations restent peu nombreuses.

Durant l'entre-deux guerres, seules quelques constructions apparaissent au Nord-Ouest de la voie ferrée, autour des deux gares. Le village se densifie et s'étend, notamment grâce à la construction de nombreuses résidences secondaires. On les trouve essentiellement sur les voies situées sur le coteau en parallèle de la Seine (rue des Coutayes et des Robaresses). Le pôle "Fin d'Oise" se renforce.

En 1957, l'urbanisation autour des deux gares s'étend. Le village s'éloigne progressivement de la Seine et se tourne vers les coteaux. En 1969, l'urbanisation du village à l'Est de la voie ferrée est continue. Les deux zones d'urbanisation autour des deux gares se rejoignent.

Autour de la gare, les axes principaux sont maintenus, et les extensions pavillonnaires se font par découpages d'îlots de taille réduite, conservant globalement le dessin des parcelles agricoles. Les immeubles collectifs apparaissent, notamment dans le quartier des Hauts de Denouval et du Manoir.

Le quartier des Charvaux est construit au cours de la décennie 70. Le PAZ de la ZAC des Charvaux est approuvé en 1970 mais il subit plusieurs modifications successives (en 1977 et en 1984).

En 1995, la zone à l'Est de la voie ferrée est presque entièrement construite ainsi que celle située entre la nouvelle déviation (RD 55) et la voie ferrée.

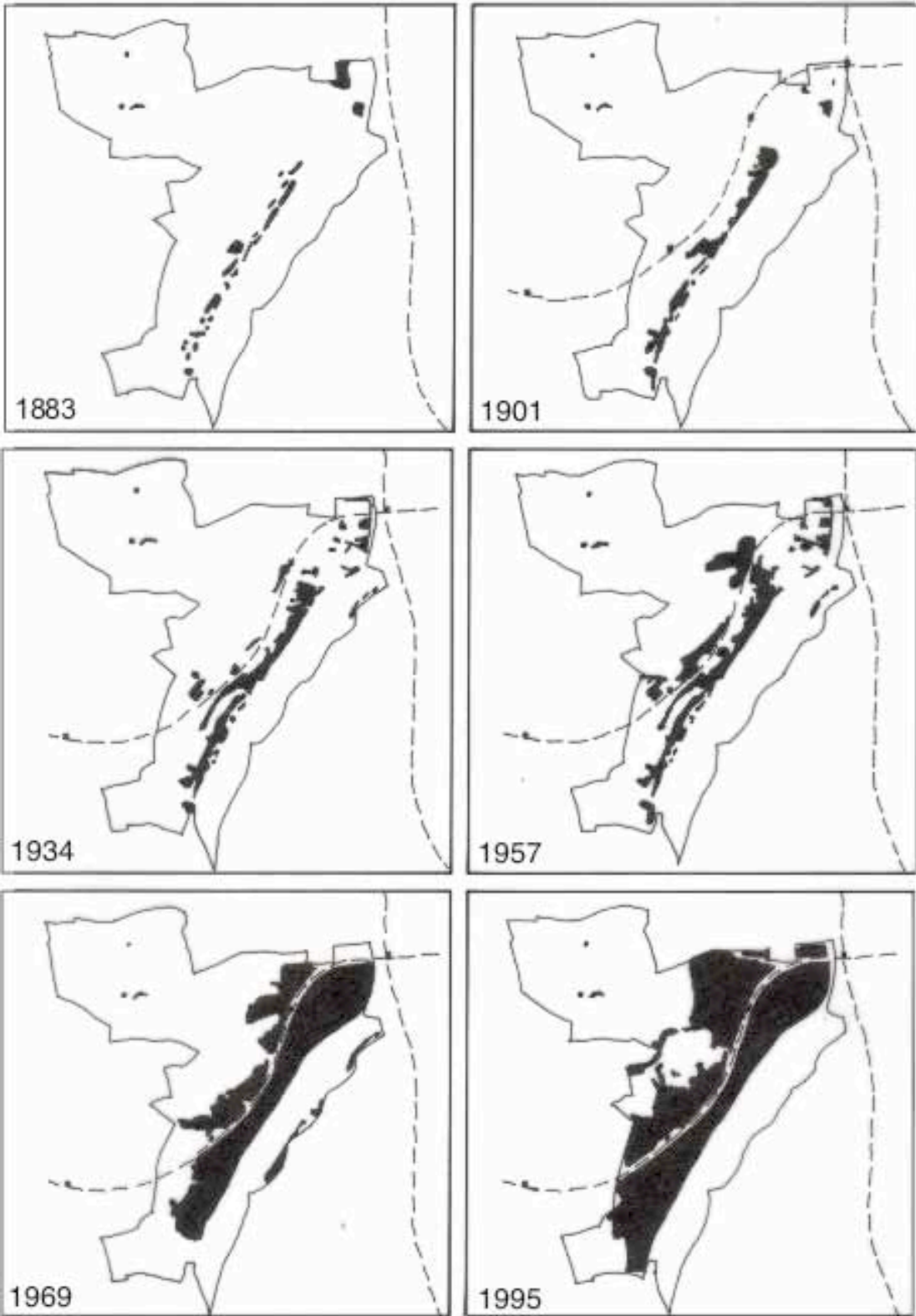
Une nouvelle urbanisation se développe au Nord-Ouest de la RD 55.

Entre 1982 et 1994, les espaces urbanisés construits augmentent de 4,4%.

---

<sup>7</sup> Source : Monographie d'Andrésy, instituteur public Morin, 1889

**EVOLUTION URBAINE DE 1883 A AUJOURD'HUI**



- **4.2. Des espaces urbains diversifiés**

Andrézy s'est progressivement étirée sur le coteau, de part et d'autre du centre ancien. Il existe des axes Nord-Sud structurants, mais qui créent des coupures urbaines : la RD 55 est une déviation du centre ancien, construite en 1979 qui délimite fortement les quartiers de part et d'autre, la voie ferrée St-Lazare – Mantes et la Seine à l'Est, bordée par les quais (boulevard Noël Marc, quais de Seine).

La ville est composée essentiellement de six quartiers.

- Le centre-ville s'est établi le long de l'ancienne route départementale qui longe la Seine, au pied du coteau. Il est constitué de maisons mitoyennes d'un à deux niveaux et de quelques constructions rurales.  
Le centre ancien est particulièrement préservé. Il est protégé par une ZPPAUP (Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager). Une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) a été mise en oeuvre de 1985 à 1988 sur le périmètre englobant "la partie ancienne du centre d'Andrézy", témoignant de la volonté communale de mise en valeur de ce secteur.
- L'ensemble des quartiers du Parc et de Fin d'Oise, situé sur la partie basse du dernier méandre de l'Oise, est un site d'habitat pavillonnaire comprenant dans sa partie Nord quatre ensembles collectifs.
- L'ensemble des quartiers de Denouval et des Marottes a été urbanisé progressivement, mélangeant à l'habitat individuel des îlots de petits collectifs. On y trouve des équipements scolaires et quelques commerces. (Le quartier de Denouval constituait à l'origine un hameau nettement différencié, situé au sud du centre ancien).
- Le quartier des Charvaux et des Favrils est situé sur le coteau dominant la voie ferrée. Les Favrils forment une entité pavillonnaire et la ZAC des Charvaux apporte au quartier ses équipements scolaires, sportifs et commerciaux.
- Les « Coteaux » constitue un secteur qui s'est développé sous forme de maisons au milieu de leur jardin, sur les coteaux dominant la voie ferrée et la vieille ville.
- Le quartier de l'île Peygrand est situé sur la rive droite de la Seine : il comprend un habitat pavillonnaire au bord de la Seine et une zone agricole. Les terrains sont inondables.

### 4.3. Le type de bâti<sup>8</sup>

*N.B. : Pour un descriptif plus détaillé de la densité d'occupation du sol, on consultera le dossier Indice d'Occupation du Sol.*

S'inscrivant en quasi-totalité sur la rive droite de la Seine, le tissu bâti d'Andrésey est composé de quatre principaux types de zones : les zones d'habitat individuel, les zones d'habitat collectif, les quartiers centraux et les zones d'activité et commerciales.

#### L'habitat individuel

La typologie du bâti individuel est fonction de l'évolution historique de la ville d'Andrésey. En effet, le développement de l'habitat pavillonnaire au début du XX<sup>ème</sup> siècle a été le fait de riches parisiens et s'est d'abord développé le long de la Seine pour s'étendre en direction des coteaux.

L'histoire se lit aujourd'hui dans les caractéristiques du bâti andrésien. En bord de Seine, dans la moitié Nord de la ville, se trouvent de grandes propriétés dont la qualité est valorisée, au surplus par l'ambiance des bords de Seine.

La partie située à l'extrémité du quartier du Parc et fin d'Oise, en limite communale avec Maurecourt, fait exception. Les grandes propriétés laissent la place aux petites maisons individuelles mitoyennes, aux couleurs, matériaux et enduits variés. L'œil est ici attiré par la présence de péniches amarrées, qui confèrent à cette partie de la ville une ambiance de petit port de pêcheurs.



Les belles propriétés des bords de Seine, la partie Nord du quartier du Parc et Fin d'Oise

Puis la ville s'est développée entre la Seine et la voie ferrée, pour atteindre la RD 55, s'éloignant progressivement du centre-ville. Les parcelles accueillent alors en général des maisons de taille moyenne, d'une hauteur de R+1. Il n'existe pas de réelle homogénéité quant aux couleurs et matériaux. Les maisons en pierre meulière, très présentes en bords de Seine, s'effacent progressivement lorsqu'on s'approche des Coteaux Ouest de la ville, pour disparaître totalement en partie haute d'Andrésey.



Quelques exemples du bâti individuel

<sup>8</sup> Source : travail de terrain et dossier IOS

Les quartiers centraux de la commune présentent donc un habitat diversifié, associant des maisons bourgeoises, maisons de ville, pavillons récents, et parfois quelques petits collectifs. L'ensemble crée une certaine hétérogénéité dans le bâti, qui est de type et d'époque de construction très variés. Il n'y a cependant pas d'éléments choquants quant aux couleurs et aux matériaux utilisés, ce qui maintient une certaine unité dans le bâti.

Ce type de pavillonnaire se prolonge vers l'Ouest jusqu'à la RD 55. Cette voie crée une réelle coupure dans l'espace bâti. Elle correspond à une frontière après laquelle le bâti devient plus rare, beaucoup moins dense.

Le centre-ville forme le noyau dur de cet espace urbanisé. A proximité du centre se trouvent les parcelles les plus vastes accueillant un bâti de qualité. La taille des parcelles et des pavillons diminue progressivement au fur et à mesure de l'éloignement du centre.

Dans certains quartiers, des opérations d'habitat pavillonnaire récent en ZAC ou lotissements créent des zones dans lesquelles le bâti présente une forte homogénéité. L'habitat est alors constitué de maisons de ville à R+1(+c) en crépis. Quelques rares petits collectifs ou équipements publics s'y mélangent et se fondent dans l'ensemble.



Exemples du bâti homogène

### Les quartiers centraux

Les quartiers centraux ont leur caractère propre. A proximité immédiate du centre, des demeures de prestige ont été construites, notamment au XIX<sup>ème</sup> siècle, sur de grandes parcelles, en prolongement Nord et Sud du coeur historique (par exemple la propriété "Namur" dans le quartier du Moussel).

Le centre historique est caractérisé par une série de petits îlots très denses de bâti en alignement continu sur rue, même si les faîtes ont des hauteurs et des orientations différentes.

On le parcourt grâce à quelques petites rues très étroites à sens unique, qui s'ouvrent sur les bords de Seine.



Le bâti est constitué de petites maisons accolées les unes aux autres. Il est plus ancien et plus traditionnel que dans le reste de la ville, malgré quelques opérations neuves ponctuelles. La pierre y est très présente, notamment la meulière. La qualité des bâtiments est cependant variable : les maisons neuves ou bien entretenues côtoient du bâti dégradé, sur lequel les murs se fissurent et le crépi s'écaille.

Les îlots situés en bord de Seine accueillent en rez-de-chaussée des bâtiments, les commerces du centre ville.

Les types de quartiers décrits ci-dessus se différencient notamment par leur densité :

- un centre-ville allongé très dense,
- un linéaire de grandes villes sur des parcs importants,
- un tissu plus récent -1<sup>ère</sup> moitié du 20<sup>ème</sup> siècle- constitué de maisons de villas diverses, souvent en meulière, sur des parcelles de taille moyenne,
- un tissu pavillonnaire plus dense en raison d'une taille de parcelle inférieure, mais dont le volume des constructions reste assez important,
- un tissu créé au cours des 30 dernières années en pavillonnaire très dense.

### L'habitat collectif

Si les quartiers pavillonnaires se sont progressivement développés depuis le début du siècle jusqu'à nos jours, les collectifs l'ont été depuis les années soixante (le Parc, 1965 ; quartier des Charvaux, années 70-80 ; résidence les Magnolias, 1990 etc.).

Le collectif est en général isolé de l'habitat pavillonnaire. On a ainsi des îlots de collectifs, les plus importants se trouvant au centre de la partie Nord de la ville, entre le quartier du Parc et fin d'Oise et le quartier des Charvaux.

Ces immeubles gardent en revanche une hauteur moyenne, les barres les plus élevées culminant à R+7. Mis à part quelques immeubles récents en crépi dans la partie haute des Charvaux, les couleurs de ces bâtiments sont celles utilisées à la fin des années 60.

Ces îlots de collectifs restent majoritairement peu imposants grâce à des surfaces importantes de pelouses et de verdure qui les séparent.



## La zone d'activité et les activités commerciales

Andrésey n'accueille qu'une seule zone d'activité, à l'entrée Sud de la commune. Les bâtiments restent de bonne qualité, bien que la tôle soit le matériau dominant et que les tons gris soient les plus utilisés. Cette zone est de faible envergure.

Les activités commerciales sont localisées en majeure partie dans le centre-ville, et tout au long de la rue du Maréchal Foch qui traverse la ville dans un axe Nord-Sud en direction de Maurecourt.

Elles restent cependant peu nombreuses, et certaines paraissent vieillissantes.

Pour l'essentiel, elles sont installées en rez-de-chaussée des immeubles d'habitation.

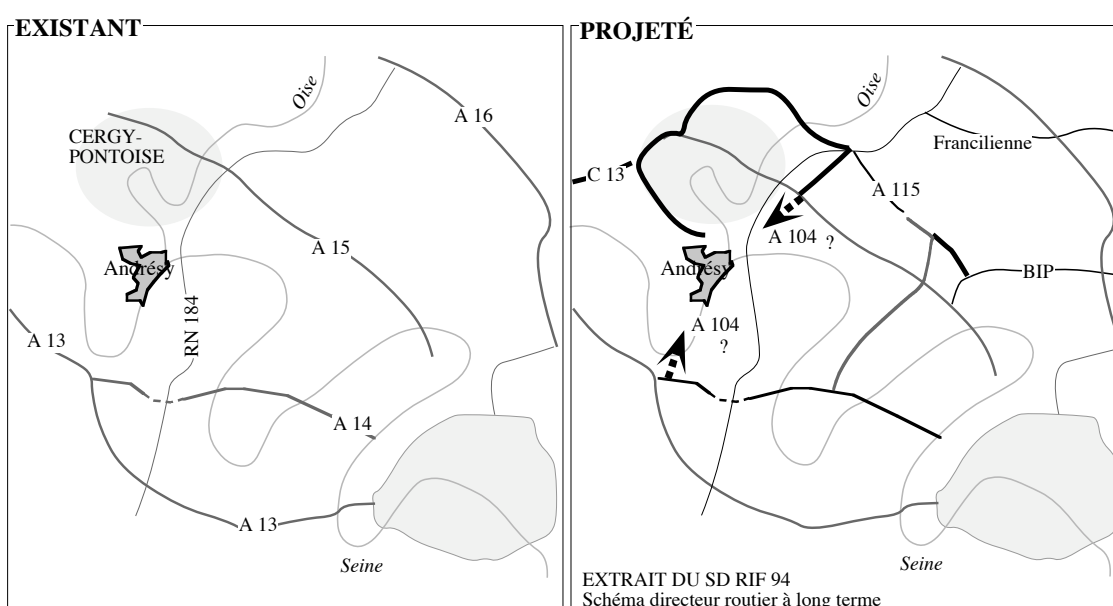


## 5. ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENTS

### 5.1. Les infrastructures routières

Andrésy est proche de grands axes routiers (RN 184 et A 15) et ferrés (ligne SNCF vers Paris-St Lazare). Cependant, l'accès routier direct est limité aux ponts de Conflans-Ste-Honorine et Poissy, et à celui plus éloigné de Triel, ce qui contribue à enclaver la commune.

La commune est susceptible à moyen terme d'être concernée par le parcours d'un futur grand axe régional : A 104 (bouclage Ouest de la francilienne).



Bien que la commune d'Andrésy ne soit desservie que par une seule gare SNCF sur l'axe Vernon - Paris St-Lazare, l'offre de transports collectifs paraît satisfaisante.

Cela est dû à la proximité de la gare RER de Conflans-Fin d'Oise et au maillage des lignes régulières de bus, qui permettent aux voyageurs de rallier facilement la capitale ou encore la gare de Poissy et son pôle industriel.

La liaison SNCF en direction de St-Lazare est assurée par 25 trains quotidiens, qui permettent de rejoindre la capitale avec une durée de trajet d'environ 30 minutes.

La liaison avec Paris - La Défense est possible en empruntant la ligne SNCF jusqu'à Conflans-Fin d'Oise (à 5 minutes) puis le RER A. La durée du trajet est alors d'environ 40 minutes.

Des lignes de services spéciaux scolaires ont été mises en place. Elles desservent les communes de Conflans-Sainte-Honorine, Verneuil et Maurecourt.

Il existe également cinq lignes régulières sur le secteur d'Andrésy :

- La ligne Poissy - Maurecourt, desservant Andrésy, Conflans-Fin d'Oise (liaison RER A) et Poissy. Cette ligne dessert également le collège St-Exupéry d'Andrésy.
- La ligne Verneuil-sur-Seine - Conflans-Ste-Honorine - Cergy, qui a pour vocation le rabattement sur les gares d'Achères, Cergy, Maurecourt, Triel-sur-Seine, et Vernouillet. Elle dessert également les établissements scolaires Notre-Dame à Verneuil, et Louise Weiss à Achères.
- La ligne St-Germain-en-Laye - Puteaux - Pontoise, qui dessert le lycée de Conflans-Ste-Honorine et le lycée international de St-Germain, mais aussi le rabattement sur les gares d'Andrésy, Conflans-St-Honorine, Maurecourt et Poissy.
- La ligne Maurecourt - Andrésy - Poissy, qui relie Andrésy à la gare de Poissy RER.
- La ligne Conflans-St Honorine - Andrésy, qui dessert essentiellement le groupe scolaire des Charvaux et la gare SNCF de Conflans-Fin d'Oise.

## **5.2. Le transport fluvial**

Face à l'accroissement des nécessités du transport de fret, l'Etat et la Région Ile-de-France demandent que soit mieux utilisée la capacité de desserte de l'agglomération par la voie fluviale.

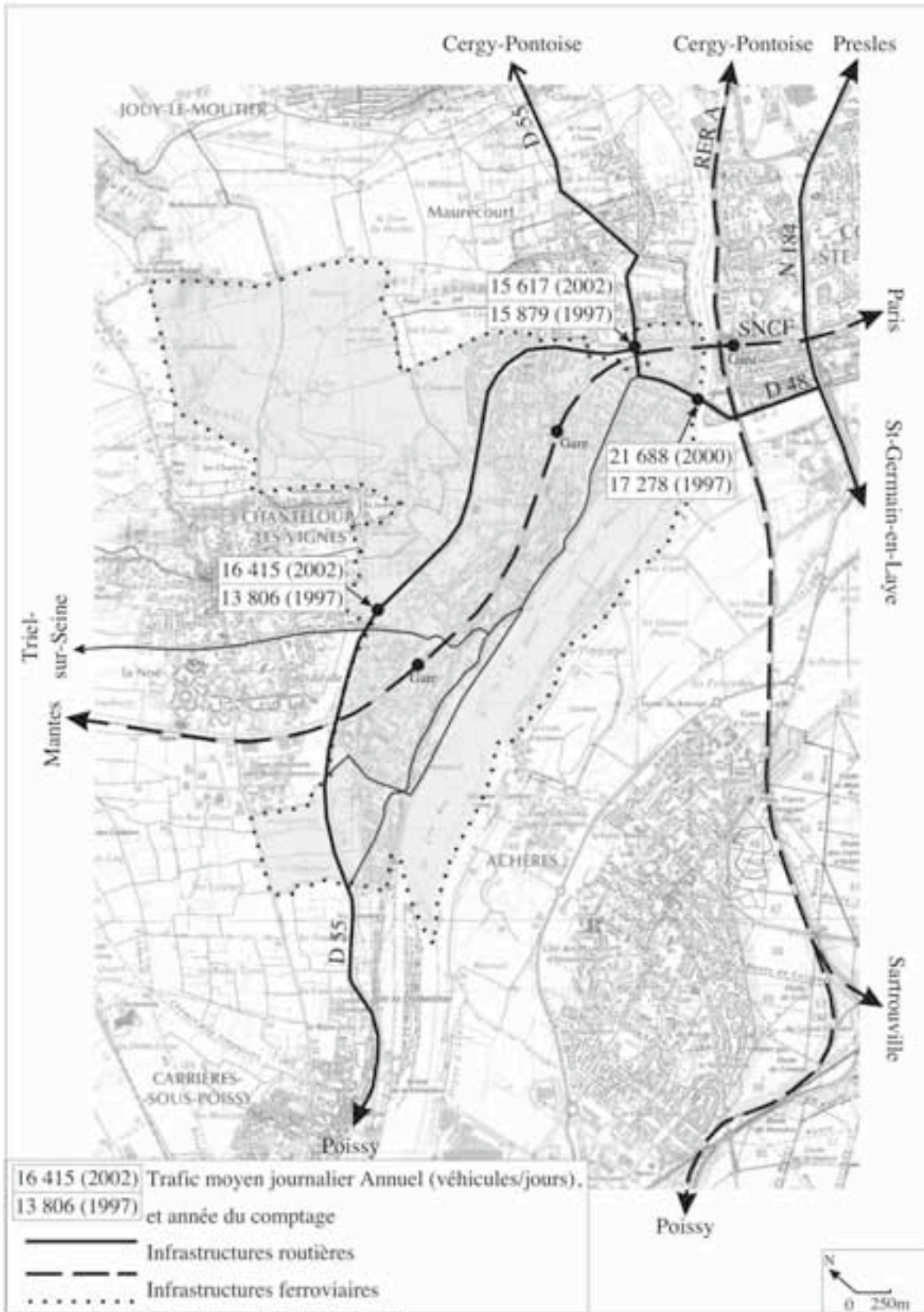
Le Schéma Directeur de l'Ile-de-France (SDRIF) a donc préconisé d'exploiter les possibilités de la voie d'eau en confortant des plates-formes multimodales et des ports urbains.

Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France approuvé le 15 décembre 2000 met en œuvre une stratégie de développement et fixe comme objectif un rapport modal en parts de marché de la route vers les voies fluviales et ferroviaires de 3% à horizon de 5 ans.

Le Schéma de Service de Transport de Marchandises approuvé le 18 avril 2002 insiste sur la nécessité de pérenniser les plates-formes logistiques multimodales existantes et de favoriser le développement de nouveaux sites en incitant les opérateurs à avoir d'autres accès que les accès routiers.

Andrésy est inscrite dans cette politique par la mise en place d'un projet de plate-forme multimodale couvrant essentiellement Achères, mais aussi une faible partie de la commune d'Andrésy.

# LES INFRASTRUCTURES ET COMPTAGES ROUTIERS



Source : Carte IGN 1:50 000, données de trafic 1997 et 2002



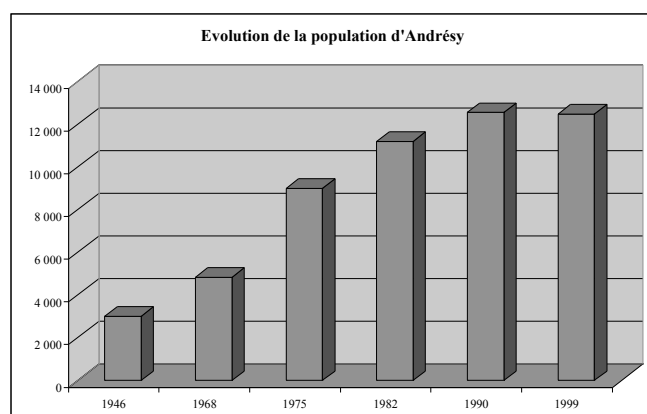
## 6 - LA DEMOGRAPHIE

### 6.1. La population

- Un renversement de la tendance démographique

Évolution de la population totale								
	1946	1968	1975	1982	1990	1999	Évol 82-90	Évol 90-99
Andrésy	3 000	4 835	8 993	11 197	12 555	12 484	+12,1%	-0,56%
Canton				24 212	26 082	25 522	+7,7%	-2,15%
Département		854 382	1 082 255	1 195 998	1 307 567	1 353 957	+9,3%	+3,5%

Source : INSEE



La population totale d'Andrésy a quadruplé entre 1946 et 1999, avec une hausse continue jusqu'en 1990. Le plus fort taux de croissance a été atteint entre 1968 et 1975, période pendant laquelle la commune a enregistré une augmentation de +86% de sa population.

Cependant, cette tendance est en net ralentissement, le dernier recensement montrant une stabilisation de la population (-0,6%).

Dans le même temps, la population du canton est moins dynamique à la hausse de 1982 à 1990. Elle subit une baisse plus importante que celle de la commune d'Andrésy entre les deux derniers recensements (-2,15%).

En revanche, la population du département continue de croître mais avec un certain ralentissement.

- **Une population moins nombreuse à s'installer**

Taux d'évolution			
	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Andrésey			
Taux d'évolution global	+3,26	+1,45	-0,06
- dû au solde naturel	+1,39	+1,10	+0,78
- dû au solde migratoire	+1,87	+0,35	-0,83
Département			
Taux d'évolution global	+1,43	+1,12	+0,39
- dû au solde naturel	+0,98	+0,95	+0,88
- dû au solde migratoire	+0,45	+0,16	-0,48

Source : INSEE RGP

Entre 1990 et 1999, la commune d'Andrésey a enregistré 1 575 naissances et 698 décès, soit un excédent naturel de 877 personnes. Pourtant, le taux d'évolution global sur cette période est de -0,06%.

Jusqu'en 1982, l'augmentation de la population d'Andrésey est due surtout à l'arrivée de population extérieure à la commune. C'est entre 1968 et 1975 que le maximum a été atteint puisque pour 10 habitants supplémentaires, près de 9 provenaient d'une autre commune.

En revanche, entre 1982 et 1990, c'est l'accroissement naturel de la population d'Andrésey qui a été la source la plus importante de son augmentation. Le nombre annuel de naissances est resté stable, et celui des décès a poursuivi une légère hausse.

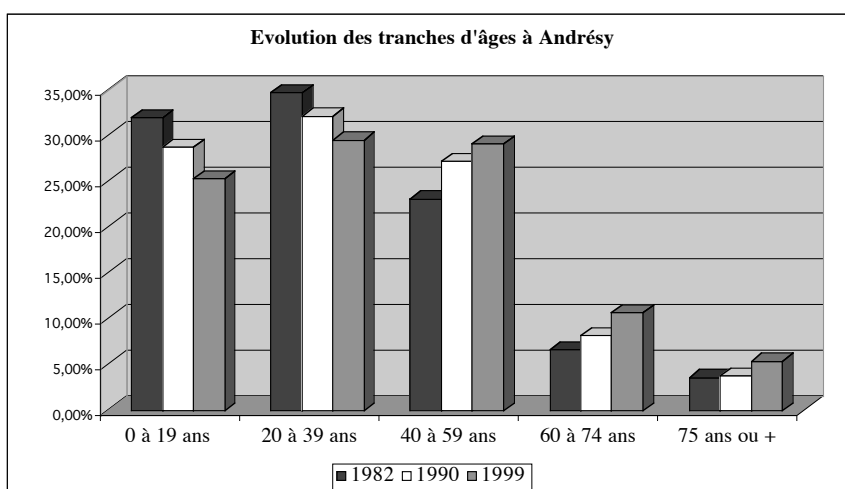
Le solde naturel, bien qu'en légère baisse, est resté beaucoup plus stable que le solde migratoire. Ce même mouvement se retrouve dans une moindre mesure au niveau départemental.

La baisse du taux d'évolution global sur la période 1990 -1999 s'explique par un solde entrée-sortie négatif (et non par le solde naturel qui est positif).

• **Evolution de la structure par âge : une population vieillissante**

Évolution des tranches d'âge à Andrésy								
	1982	%	1990	%	1999	%	Évol 82-90	Évol 90-99
0 à 19 ans	3573	31,9%	3599	28,7%	3159	25,3%	0,73%	-12,23%
20 à 39 ans	3889	34,7%	4036	32,1%	3689	29,5%	3,78%	-8,60%
40 à 59 ans	2591	23,1%	3415	27,2%	3633	29,1%	31,80%	6,38%
60 à 74 ans	744	6,6%	1024	8,2%	1332	10,7%	37,63%	30,08%
75 ans ou +	400	3,6%	481	3,8%	671	5,4%	20,25%	39,50%
Total	11197	100%	12555	100%	12484	100%		

Source : INSEE RGP 99



L'évolution de la population par tranches d'âge entre 1982 et 1999 montre une transformation de la composition de la population d'Andrésy : on assiste à une nette diminution des plus jeunes et de la catégorie des 20 à 39 ans alors que les autres tranches d'âge augmentent.

Cette même évolution est constatée au niveau cantonal pour les 0-19 ans (-15,63% entre 1982 et 1999), alors que les Yvelines enregistrent seulement une diminution de -1,49% sur cette même période.

Correspondant à l'arrivée massive de population entre 1968 et 1975, la proportion de jeunes adultes (20-39 ans) a fortement augmenté entre ces deux dates (de 27% à 35%), et diminue depuis.

Ainsi, ils étaient majoritaires entre 1982 et 1990 sur la commune, mais ils laissent progressivement leur place à la catégorie des 40 à 59 ans, dont la part dans la population totale tend également à se stabiliser.

Cette évolution est encore plus marquée au niveau du canton, où les deux catégories les plus jeunes ont diminué de -14,7% et -11,1%, au profit des plus de 40 ans.

L'arrivée de la population des jeunes adultes entre 1968 et 1975 avait permis un rajeunissement de la population qui s'était traduit par une forte baisse des personnes de 60 ans et plus (ils passent de 16,6% en 1968 à 11% en 1975).

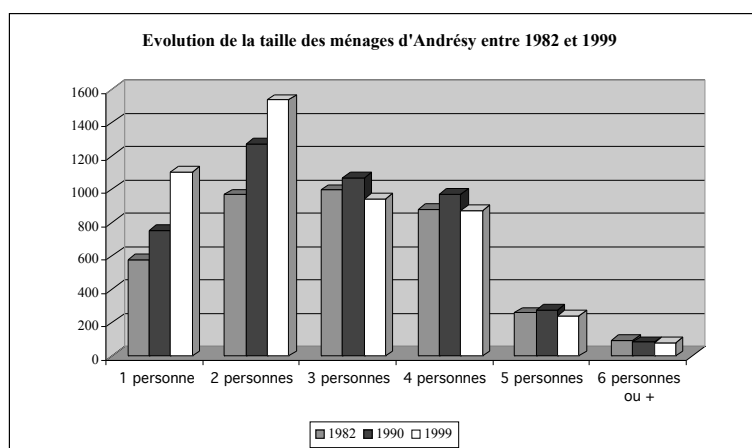
On observe également la croissance spectaculaire des plus de 75 ans, bien que les valeurs absolues soient encore assez faibles.

## 6.2. Les ménages

- **Une tendance à la réduction de la taille des ménages**

Taille des ménages d'Andrésey								
	1982	%	1990	%	1999	%	Évol 82-90	Évol 90-99
1 personne	580	15,3	756	17,1	1104	23,0	+30,34%	+11,25%
2 personnes	968	25,6	1272	28,7	1536	32,1	+31,40%	+12,16%
3 personnes	996	26,3	1070	24,1	942	19,6	+7,43%	-8,31%
4 personnes	882	23,3	971	21,9	875	18,2	+10,09%	-6,03%
5 personnes	260	6,9	278	6,3	245	5,1	+6,92%	-8,74%
6 personnes ou +	96	2,5	84	1,9	82	1,7	-12,50%	-25,32%
Total	3782	100,0	4431	100,0	4784	100,0		
Taille moyenne	2,96		2,83		2,61			

Source : INSEE RGP



La taille des ménages d'Andrésey diminue depuis 1982, suivant ainsi la tendance du canton et du département.

Seuls les ménages d'une à deux personnes augmentent en nombre entre 1990 et 1999. Au dernier recensement, ils sont majoritaires à Andrésey (55% du total).

En revanche, les ménages avec enfants voient leur nombre diminuer entre 1990 et 1999. Ce sont les ménages de 6 personnes ou plus qui connaissent la chute la plus forte (-12,5% et -25,32% entre les derniers recensements), alors que le canton et le département connaissent des diminutions de plus faible envergure.

La taille moyenne des ménages d'Andrésey, qui est aujourd'hui de 2,61, a longtemps été inférieure à celle du canton (respectivement 2,83 et 3,13 en 1990). Elle tend aujourd'hui à s'homogénéiser sur l'ensemble des territoires.

## 7- LES ACTIVITES ECONOMIQUES

### 7.1. L'emploi

	Nombre de salariés et de non-salariés					
	1982	%	%	1999	%	%
		Andrésy	Yvelines		Andrésy	Yvelines
agriculture, sylviculture, pêche	28	1,87%	1,46%	4	0,21%	0,88%
ind. agricoles et alimentaires	72	4,81%	1,49%	28	1,45%	1,26%
production et distribution d'énergie	48	3,21%	1,32%	38	1,97%	0,93%
ind. des biens intermédiaires	56	3,74%	3,61%	30	1,55%	2,92%
ind. des biens d'équipement	60	4,01%	21,60%	47	2,43%	8,08%
ind. des biens de cons. et auto	60	4,01%	2,80%	35	1,81%	7,05%
bâtiment, génie civil et agricole	192	12,83%	7,87%	130	6,73%	5,32%
commerce	132	8,82%	11,96%	201	10,40%	13,81%
transports et télécommunication	52	3,48%	4,52%	136	7,04%	5,08%
services marchands	308	20,59%	20,53%	406	21,01%	21,99%
location, crédit bail immobilier	8	0,53%	0,40%	40	2,07%	1,53%
assurances et organismes financiers	24	1,60%	2,07%	28	1,45%	2,55%
services non marchands	456	30,48%	20,37%	809	41,87%	28,60%
Total	1496			1932		

Source RGP 1982 et 1999

Entre 1982 et 1999, les emplois ont augmenté de 29,1 %.

Cette augmentation s'explique par la croissance continue du secteur des services marchands et non marchands (+ 13 %). Ils étaient, par ailleurs, déjà fortement représentés en 1982.

En revanche, les activités industrielles, qui étaient faiblement représentées, ont globalement baissé. Leur part est aujourd'hui inférieure à 7 %.

Les secteurs d'emplois en forte croissance sont ceux des services non marchands.

Les services marchands suivent avec une part deux fois plus réduite que les services non-marchands. Comme sur le département, leur part représente 21%. Cent nouveaux emplois ont été créés entre 1982 et 1999.

Les secteurs de la location, des transports et du commerce ont beaucoup augmenté (la location a quintuplé et les deux suivants ont doublé) mais leur part dans l'emploi total reste minime.

Par exemple, le commerce représente à peine 10 % des emplois mais 70 postes ont été créés entre 1982 et 1999. Cette part est légèrement inférieure à celle des Yvelines qui indique 13,8 % en 1999.

En 1999, la structure de l'emploi total est marquée par l'importance des services non-marchands avec une part de 41,8% en 1999. Cette catégorie d'emplois est sur-représentée par rapport à la part départementale qui représente 28,6%. Entre 1982 et 1999, c'est 450 nouveaux emplois qui ont été créés dans ce secteur.

- **Taux d'activité et chômage**

Évolution du taux d'activité									
	Andrésey			Canton			Département		
	1982	1990	1999	1982	1990	1999	1982	1990	1999
nb de chômeurs	261	310	411	912	1 059	1 267	35 580	40 999	56 986
nb d'actifs	5591	6 491	6368	10 946	12 420	12 210	568 552	630 468	655 743
taux de chômage	4,10%	4,78%	7,35%	8,33%	8,53%	10,38%	6,26%	6,50%	8,69%
Taux d'activité	49,93%	51,70%	51%	45,17%	47,61%	47,87%	47,54%	48,22%	48,43%

Source : INSEE

Le taux de chômage d'Andrésey est moins élevé que ceux du canton et du département. En 1982 et 1990, la commune enregistrait un taux deux fois moins élevé que celui du canton. Cela implique un taux très élevé des communes de Chanteloup-les-Vignes et Maurecourt.

Le chômage a cependant nettement augmenté entre 1990 et 1999, passant d'un taux de 4,78% à 7,35%, mais reste toujours le moins élevé (en 1999, le canton a un taux de chômage de 10,38% et le département 8,69%). Ce même mouvement à la hausse a été enregistré dans le canton et dans le département.

Les taux d'activité d'Andrésey et de son canton ont connu une légère augmentation de deux points sur 17 ans ; le taux d'activité du département a augmenté deux fois moins rapidement. Ce taux reste moyen sur les trois territoires. Cependant, le taux d'activité du canton est légèrement plus faible.

## **7.2. Le commerce**

Le commerce d'Andrésey est concentré sur trois zones :

- le long de l'avenue du Maréchal Foch
- le long du boulevard Noël Marc dans le centre-ville
- le centre commercial de la « Galerie des Charvaux ».

Dans le secteur de l'alimentation, on dénombre quatre boulangeries, deux boucheries, un charcutier traiteur et quatre épiceries dont un supermarché. Il existe également un marché temporaire, le long des quais situés près de l'église.

La restauration est bien développée ; on compte huit restaurants et six cafés sur la commune d'Andrésey.

On peut remarquer le nombre important d'agences immobilières par rapport à la taille de la ville (huit agences).

On compte six garagistes, quatre banques, cinq pharmacies, sept coiffeurs, deux fleuristes, trois librairie-papeteries, un teinturier, un opticien, un magasin de jardinage-bricolage et un magasin de décoration, deux auto-écoles et un laboratoire-photos.

A l'échelle intercommunale, il existe deux hypermarchés à Carrières-sous-Poissy et à Conflans, ainsi que les pôles commerciaux de St Germain-en-Laye, d'Orgeval et de Poissy.

### 7.3. Les flux de construction à vocation d'activités

- **Surface annuelle (en m<sup>2</sup>) des locaux commencés sur Andrésey de 1990 à 2001**

	Total	Moyenne
industrie	7000	600
commerce	1000	83
bureaux	1000	83
total	9000	750

Source : répertoire SICLONE SITADEL

- **Surface annuelle (en m<sup>2</sup>) des locaux commencés sur le Canton de 1990 à 2001**

	Total	Moyenne
industrie	46000	3800
commerce	5000	400
bureaux	6000	500
Total	57000	4700

Source : répertoire SICLONE SITADEL

Andrésey n'a pas connu de forte extension de ses activités depuis 1991.

L'année 1990 est la période où l'on a le plus construit entre 1990 et 2001.

Mais le développement des activités de la commune reste nettement inférieur à celui du canton.

Le secteur dans lequel on construit le plus de locaux est celui des industries.

L'absence de disponibilités foncières en est l'explication.

#### **7.4. Les recettes de la collectivité : la taxe professionnelle**

La faible armature économique d'Andrésey se retrouve dans la structure des recettes directes de la collectivité. On constate en effet que le montant de la taxe professionnelle ne représente en 2003 que 11% des recettes des quatre taxes, contre 48,3% pour la taxe d'habitation.

La part de taxe professionnelle évolue à la baisse, puisqu'en 1991 elle représentait 14% des recettes, contre 50% pour la taxe d'habitation.

Il est donc important pour Andrésey d'accroître la part de ses ressources en provenance de la Taxe Professionnelle afin de maintenir et d'améliorer ses services à la population et aux entreprises sans faire peser sur les ménages le poids d'une fiscalité locale trop lourde.

## **8 - LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES**

Andrésey est équipé de plusieurs établissements scolaires ou de la petite enfance, de type crèche, garderie ou école (maternelle et primaire). En revanche, elle n'accueille qu'un seul collège et ne dispose pas de lycée ni d'établissement d'études supérieures. L'essentiel de ces structures est localisé dans la partie Nord de la ville, dans le quartier du Parc et fin d'Oise.

Les équipements sociaux comptent un centre d'aide par le travail en centre-ville qui regroupe un institut médico-professionnel et un foyer d'hébergement. On dénombre également trois établissements pour personnes âgées : deux maisons de retraite du secteur privé lucratif qui comptent 93 places et un logement-foyer du secteur privé non lucratif qui en compte 77. Il existe également un foyer de rencontre du 3<sup>ème</sup> âge.

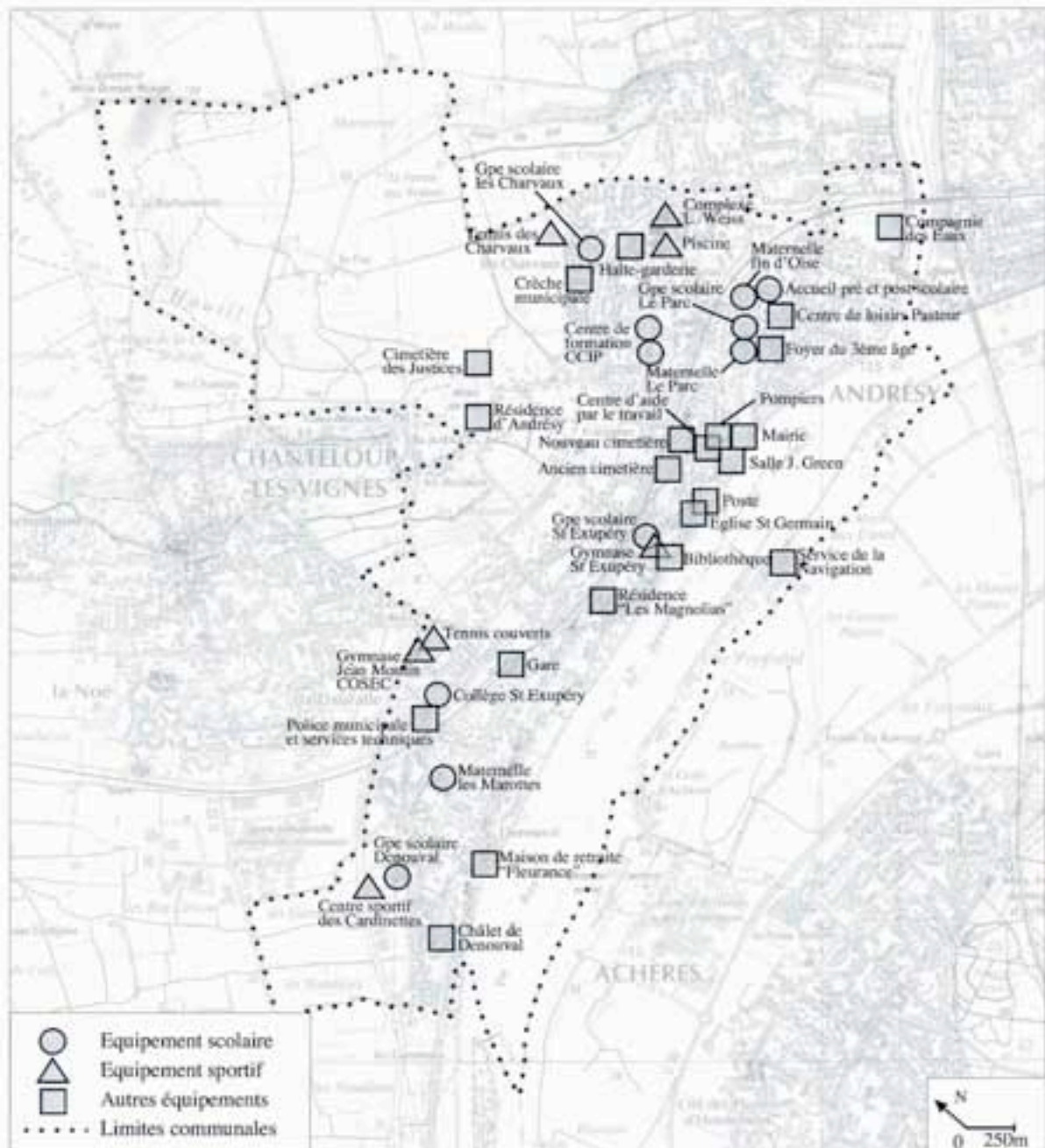
Les équipements culturels regroupent une salle des fêtes polyvalente, un ensemble regroupant bibliothèque municipale, centre de loisirs, école de musique et de danse, et un foyer culturel.

Les équipements sportifs sont au nombre de cinq et comptent deux tennis et deux gymnases.

Les équipements administratifs et de service sont regroupés en centre-ville. Ils comprennent l'Hôtel de ville, l'Hôtel des postes, le centre de secours, l'église Saint-Germain d'Andrésey, ainsi que trois cimetières.

En matière de services de santé, la commune d'Andrésey ne dispose pas d'établissement hospitalier ni de clinique. En revanche, on y dénombre 46 médecins dont 8 généralistes.

## LOCALISATION DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS



## 9 - LE LOGEMENT

### 9.1. La structure du parc de logement

- Une augmentation constante du nombre de logements

Evolution du parc de logements									
	Andrésey			Canton			Département		
	1990	1999	<i>Evol 90-99</i>	1990	1999	<i>Evol 90-99</i>	1990	1999	<i>Evol 90-99</i>
Rés. principales	4431	4784	8,0%	8331	8738	4,9%	459396	503096	9,5%
Rés. secondaires	115	114	-0,9%	192	184	-4,2%	17250	14491	-16,0%
Logements vacants	170	222	30,6%	915	808	-11,7%	26246	34143	30,1%
Total	4716	5120	8,5%	9438	9730	3,0%	502892	551730	9,7%

Source : INSEE RGP

Sur la période 1962-1990, 3 353 logements ont été construits à Andrésey, ce qui représente 134% du parc total de 1962. En revanche, la population a encore plus augmenté puisqu'elle a triplé sur la même période. Il y a donc eu une densification du peuplement. On assiste aujourd'hui à un phénomène inverse.

Aussi, malgré le renversement de la croissance démographique à Andrésey, le nombre total de logements continue d'augmenter (+8,5% entre 1990 et 1999). Cela explique la diminution de la taille des ménages, constatée depuis 1982.

La hausse du nombre de résidences principales à Andrésey entre 1990 et 1999 correspond à celle connue dans le département (+9,5%) mais elle est nettement supérieure à celle du canton. En effet, hors Andrésey, le nombre de résidences principales à l'échelle cantonale n'a augmenté que de 1,3% alors même que les deux territoires connaissent une évolution démographique similaire.

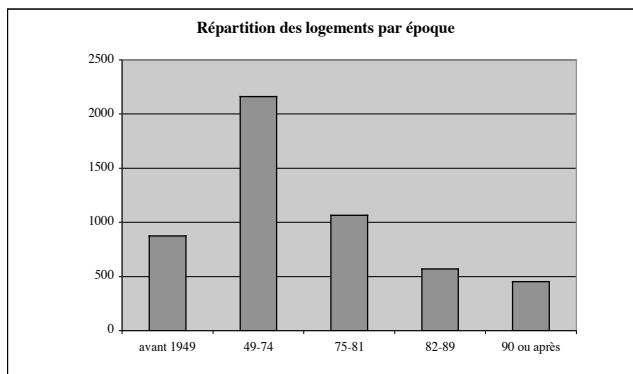
Peu de résidences secondaires sont recensées à Andrésey (2,2% des logements en 1999). Leur nombre a diminué sur la période 1990-1999. Une diminution légèrement plus importante a été enregistrée au niveau du canton (-4,2%).

Les logements vacants sont en forte hausse, d'environ un tiers sur la période 1990-1999. Alors que sur le département, ils ont connu une forte hausse entre les deux derniers recensements (+30,6%) et qu'ils diminuaient de -11,7% au niveau du canton. Leur part dans le nombre total de logements reste cependant modeste (4,3 % en 1999).

- **Une majorité de logements d'après-guerre**

Epoque d'achèvement		
	Nombre	%
Avant 1949	873	17,1
1949-1974	2160	42,2
1975-1981	1064	20,8
1982-1989	569	11,1
1990 ou après	454	8,9
Total	5120	100

Source : INSEE, RGP 99



Comme dans les villes voisines, 42,2% des logements d'Andrésey ont été construits entre 1949 et 1974 (surtout entre 1968 et 1974), et 20,8% entre 1975 et 1981. Le parc de logements d'après-guerre est donc important.

En revanche, le parc ancien est limité (17,1% des logements), contrairement à certaines villes voisines telles Maurecourt, Triel ou Vaux.

Un tiers des logements individuels ont été construits avant 1948. Il s'agit sans doute des premières implantations pavillonnaires.

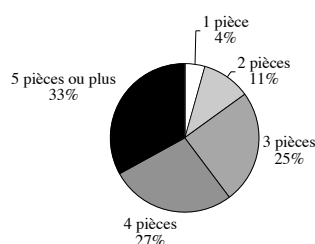
20% des logements ont été construits après 1982. Andrésey se rapproche sur ce point de Chanteloup-les-Vignes.

- **La répartition des logements : une majorité de grands logements**

Taille des résidences principales						
	1982		1990		1999	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Nombre de rés. principales	3732		4431		4784	
1 pièce	108	2,89	75	1,69	211	4,41
2 pièces	376	10,08	428	9,66	513	10,72
3 pièces	1004	26,90	1164	26,27	1175	24,56
4 pièces	1132	30,33	1322	29,84	1305	27,27
5 pièces ou plus	1112	29,80	1442	32,54	1580	33,03
Nb moy. de pièces/log.	3,74		3,82		3,74	

Source : INSEE, RGP 99

#### Répartition par nombre de pièces en 1999



La taille moyenne des logements à Andrésy est stable entre 1982 et 1999. Ce sont des résidences principales de grandes taille puisqu'elles ont en moyenne 3,74 pièces.

La part des logements d'une à deux pièces est relativement faible mais elle est en forte croissance. Elle ne représente qu'environ 15% des logements, ce qui peut ne pas faciliter l'installation des jeunes ménages.

Les logements de 3 et 4 pièces représentent plus de la moitié du parc de logement.

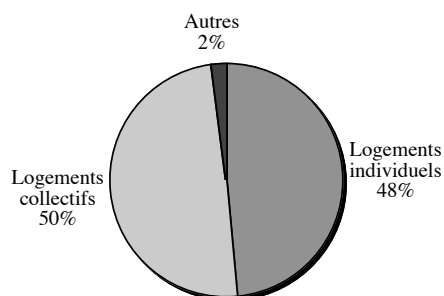
Ce sont les résidences principales de 5 pièces ou plus qui sont les plus nombreuses à Andrésy : elles représentent 33 % du parc de logements et sont en augmentation constante. Ajoutés au 27% de 4 pièces, on peut dire que ce sont les grands logements qui dominent à Andrésy.

L'importance des grands logements montre que les ménages cherchent des logements de plus en plus grands, quel que soit le nombre de personnes qui les compose. De même, lorsque les enfants ont quitté le domicile familial, les parents conservent leur grand logement.

- **Un équilibre entre logements individuels et collectifs**

Répartition des résidences principales										
	Andrésey						Canton		Département	
	1982	%	1990	%	1999	%	1990 (%)	1999 (%)	1990 (%)	1999 (%)
Individuels	1960	52,52	2153	48,59	2306	48,20	47,11	49,06	43,62	44,12
Collectifs	1772	47,48	2210	49,88	2370	49,54	50,58	48,48	53,57	53,53
Autres	0	0,00	68	1,53	108	2,26	2,30	2,46	2,81	2,35
Total	3732		4431		4784					

Source : INSEE, RGP 99



Les résidences principales à Andrésey sont presque également réparties entre les logements individuels (48,2%) et les logements collectifs (49,54%) en 1999. Cet équilibre est moins bien respecté au niveau départemental, où l'habitat individuel ne représente que 44,12% des logements.

Entre 1982 et 1990, on observe un accroissement plus rapide du nombre de logements collectifs que de logements individuels. Le rythme de construction s'est ensuite réparti entre les deux types de logements et la proportion de logements en immeubles collectifs et individuels est stable depuis 1990.

Cette même stabilité se retrouve au niveau des trois territoires entre 1990 et 1999.

Les logements locatifs aidés représentent une part de 15% en 2005, avec un nombre total de 748 logements.

Le bailleur principal est la société anonyme « HLM Immobilière 3F ». Elle représente la plus grosse part du marché des logements sociaux.

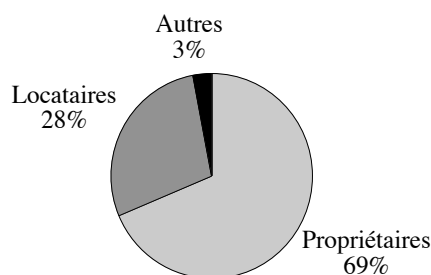
L'OPID (Office Public Interdépartemental) HLM de l'Essonne, du Val-d'Oise et des Yvelines possède également quelques logements sur Andrésey.

## 9.2. Le statut d'occupation des résidences principales

- **Une majorité de propriétaires**

Statut d'occupation des résidences principales										
	Andrésey						Canton (%)		Département (%)	
	1982	%	1990	%	1999	%	1990	1999	1990	1999
Propriétaires	2 624	70,31	3 096	69,87	3 282	68,60	57,70	59,43	54,18	55,68
Locataires	876	23,47	1 125	25,39	1 356	28,34	38,16	37,75	40,64	40,39
Autres	232	6,22	210	4,74	146	3,05	4,14	2,82	5,18	3,93
Total	3 732		4 431		4 784					

Source : INSEE, RGP 99



La majorité des résidences principales d'Andrésey est occupée par des propriétaires (68,6%). Cependant, si le nombre de logements en accession croît entre 1982 et 1999, leur proportion diminue (ils représentaient 70,3% des résidences principales en 1982).

La proportion des locataires reste minoritaire avec un taux de 28,3% en 1999. En revanche, elle a progressé de 54,7% entre 1982 et 1999.

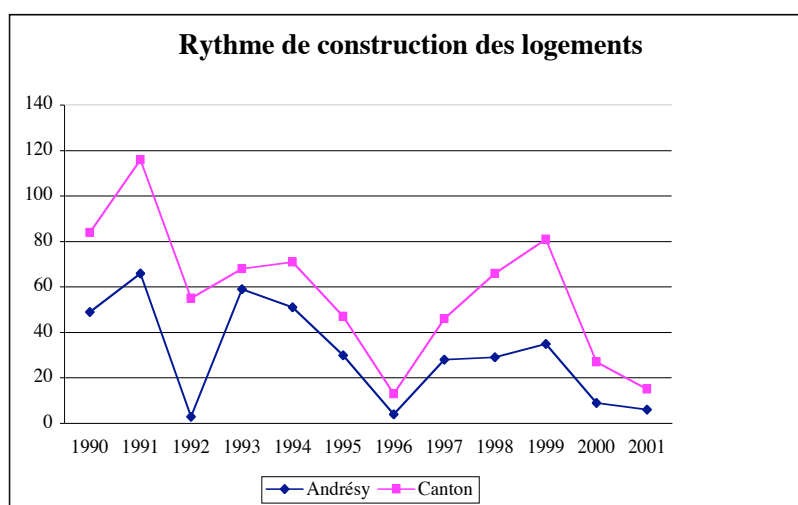
Les locataires restent cependant peu nombreux en comparaison du canton et du département, où ils représentent respectivement 37,75% et 40,39% des résidences principales. Sur ces deux territoires en revanche, leur proportion a légèrement diminué.

### 9.3. Le marché du logement

- **Le rythme de construction**

Logements commencés entre 1990 et 2001														
	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	Total	Moyenne
Indiv.	12	26	3	0	5	5	4	28	21	11	9	3	127	10,6
Collec.	37	40	0	59	46	25	0	0	8	24	0	3	242	20,2
Total	49	66	3	59	51	30	4	28	29	35	9	6	369	30,8

Source DREIF/Sitadel



La construction de logements collectifs est plus importante que celle des logements individuels : entre 1990 et 2001, 65,6% des logements commencés sont des collectifs contre 34,4% d'individuels. On remarque qu'un nombre important de logements collectifs ont été construits en 1993 (59 logements) et en 1994 (46 logements).

En revanche, on construit plus de logements individuels que de logements collectifs sur le canton avec des taux respectifs de 53,4 % et de 46,6 % sur les douze années écoulées.

Le nombre moyen de logements construits sur les douze années est de 30,75 logements par an à Andrésey et 57,4 logements par an à l'échelle cantonale.

Ainsi, en 1990, le taux de renouvellement annuel est de 0,68 % à Andrésey et au niveau du canton.

On constate que malgré la faible disposition foncière, le rythme de construction a été maintenu au cours des douze dernières années.

Il s'agit donc d'un rythme soutenu sur le foncier susceptible d'être urbanisé.

---

**CHAPITRE 2**

**CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET**

**D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE**

---

# I - LES OBJECTIFS

---

Les objectifs de la commune pour la présente révision s'articulent autour de trois grands thèmes.

## ■ Maintenir un urbanisme de qualité et un dynamisme maîtrisé

### 1. MAINTENIR UN URBANISME DE QUALITÉ

- Améliorer, de façon parallèle à la révision de la ZPPAU en ZPPAUP, la prise en compte des spécificités des différents éléments patrimoniaux de la commune;
- Favoriser la constitution d'une entrée de ville Sud caractéristique du territoire en évitant le délitement des extensions nouvelles;
- Préserver le paysage urbain d'Andrésy;
- Préserver les grandes caractéristiques de principaux types d'organisation du tissu bâti présent dans la commune.

Il s'agit pour ces deux derniers thèmes du paysage perçu qui est, en fait, une urbanisation noyée dans la végétation. Cette situation est due à la densité particulière des tissus bâtis pavillonnaires créés entre la fin du 19<sup>ème</sup> siècle et le milieu du 20<sup>ème</sup>.

### 2. UN DYNAMISME MAITRISÉ

- Fixer une limite démographique

Les évolutions de population ne doivent pas conduire le nombre d'Andrésiens à plus de 15 000.

- Tendre vers une mixité résidentielle

L'objectif de mixité résidentielle sera considéré de manière à favoriser un rééquilibrage vers des logements de centre-ville, donc probablement de surfaces plus modeste que la moyenne relevée à Andrésy.

➤ Bien maîtriser les extensions

Le ban communal d'Andrésy ne recèle plus que des extensions d'urbanisation très restreintes, car il est limité par les espaces forestiers, la zone inondable, l'autoroute, le relief et l'urbanisation existante.

Les quelques espaces d'extensions potentiels doivent donc être ouverts avec prudence.

Le cadre réglementaire doit être précisé dans les secteurs disposant de marge de manoeuvre.

Il doit permettre une gestion efficace du droit des sols et combiner la liberté des occupations du sol (habitat, activités, équipements) et la protection du cadre de vie et du paysage urbain existant.

■ **Valoriser l'identité territoriale**

En matière de protection

- Préserver l'identité du tissu bâti au travers du règlement;
- Favoriser la mise en valeur générale d'Andrésy grâce à un nuancier de couleurs, concernant les façades et les menuiseries, qui s'imposera aux demandes de construction et de réhabilitation. Celui-ci permettra d'une part d'enrichir le potentiel de teintes et d'harmonies possible et d'autre part d'éviter les dissonances;
- Préserver le massif de l'Hautil et des autres zones naturelles. En effet, ces espaces constituent, outre leur valeur purement écologique, des éléments de valorisation de la commune, de son patrimoine, et de celui de ses habitants.
- Protéger les vues emblématiques depuis le territoire communal;

En matière de développement

- Rendre le nuancier de couleurs opposable au tiers afin d'intégrer au mieux les constructions neuves au tissu existant;
- Respecter les formes et l'organisation urbaines présentes sur le territoire communal;
- Faire évoluer le secteur du Faÿ vers des usages correspondant à la préservation tant de l'espace naturel que du bâti.

## ■ Développer les activités économiques

### ➤ Rééquilibrer la richesse communale en accroissant la part des activités économiques.

La commune souffre d'une faiblesse de son tissu économique en terme quantitatif. La faible superficie des zones à vocation d'activités en est la cause.

Toutefois, une extension de cette offre n'est possible que sur le secteur des Garennes, ou bien par un changement d'usage du tissu déjà bâti.

C'est pourquoi, le développement des activités économiques de tous ordres dans le tissu bâti permettra de laisser de la marge de manoeuvre à la création d'entreprises.

### ➤ Se positionner pour profiter des projets périphériques

Le projet de plate-forme multimodale de la plaine d'Achères permet d'envisager le développement des zones à vocation d'activités situées sur l'île Peygrand, en rive gauche de la Seine.

Andrésey dispose d'atouts spécifiques pour attirer le développement tertiaire : accessibilité, qualité des espaces. C'est pourquoi une partie du renouvellement urbain (secteurs des Gaudines et de la Gare) s'effectuera en faveur de l'accueil des activités économiques.

**Les objectifs développés ci-dessus expliquent les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement et ce, dans le respect des principes du développement durable édictés dans l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme (cf. chap. II).**

***Avant de poursuivre la lecture du rapport de présentation, il convient de prendre connaissance du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, pièce centrale du Plan Local d'Urbanisme***

## II - COMPATIBILITÉ DU P.A.D.D. AVEC LES PRINCIPES DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

---

Les objectifs de la présente révision exposés ci-dessus, répondent aux principes du développement durable.

Les choix retenus par les élus s'appuient sur l'état initial du site et tiennent compte des besoins qui en découlent.

Par ailleurs, ces choix ont été effectués dans le respect des prescriptions de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, qui fixe trois grands objectifs que tout projet d'urbanisme et de développement doit intégrer.

Il s'agit d'objectifs d'ÉQUILIBRE, de DIVERSITÉ et MIXITÉ et de PROTECTION :

### 1. Objectif d'ÉQUILIBRE :

**entre renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé et développement de l'espace rural** : les évolutions des zones urbanisables du P.L.U. s'effectuent très majoritairement au sein de l'espace urbanisé très contraint défini par le P.O.S. .

Les évolutions extérieures des zones urbanisées sont d'ordre formel.

Il s'agit donc principalement d'évolution des règles du tissu existant.

Les extensions à vocation d'équipements – zone UE des Cardinettes – ou d'activités – zone AUJ des Garennes sont reconduites.

**... et la préservation des espaces agricoles et forestiers et la protection des espaces naturels et paysagers** : Les espaces cultivés, boisés ou autres, non-bâti, sont préservés au titre de leurs qualités naturelles.

La protection des espaces naturels et paysagers urbains sera également assurée par le biais des documents graphiques et réglementaires, et notamment les prescriptions issues de la Loi Paysage.

### 2. Objectif de DIVERSITÉ et de MIXITÉ SOCIALE :

A l'échelle de la Boucle de Chanteloup, la commune d'Andrézy apporte un peu de mixité sociale au territoire.

Par ailleurs, la diversité du tissu urbain est améliorée en autorisant dans toutes les zones urbanisables "généralistes", c'est-à-dire hors des zones à vocation spécifique d'équipement ou d'activités, tant l'habitat que les équipements ou les activités.

Par ailleurs, les secteurs d'habitat collectif aidé bénéficieront des exigences qualitatives en matière de couleurs de façade. L'un d'entre eux, parmi les plus anciens est intégré dans la zone mixte afin de permettre une opération de renouvellement urbain sur la base de formes urbaines différentes.

La zone d'extension de la gare, ainsi que celle qui correspond au centre de formation de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris sont destinés à devenir des zones mixtes.

### **3. Objectif de PROTECTION :**

Le projet d'Andrésy respecte le principe d'utilisation économe de l'espace puisqu'il n'accroît pas le périmètre urbanisable du P.O.S. .

Les règles permettent "d'étoffer" le tissu urbain dense existant et de préserver les constantes quant à la densité du bâti.

Le P.L.U. s'appuie sur la ZPPAU et se prépare à l'entrée en vigueur de sa révision.

Le zonage et le règlement visent à assurer la préservation des secteurs non urbanisés en y limitant le potentiel constructible, notamment en supprimant la possibilité de mitage par les constructions agricoles.

Le zonage NB est supprimé car ce secteur a fait l'objet d'une viabilisation complète.

## III - PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

---

### 1. HABITAT

Les perspectives d'évolution de l'habitat à Andrésy ne peuvent être analysées qu'au travers du champ du possible, c'est à dire de l'évolution du tissu existant et des quelques espaces manoeuvrables bien circonscrit. C'est donc bien la rareté foncière qui est le point de départ de ce potentiel et non la demande.

#### ❑ Réceptivité des espaces dans le tissu urbain existant

La réceptivité diffuse dans la partie déjà urbanisée de la ville est difficile à quantifier précisément.

Néanmoins, au vu des opérations réalisées au cours des 10 dernières années en tissu diffus, un rythme d'environ 10 logements/an à moyen terme est envisageable.

Le P.L.U. favorise, dans une certaine limite, une densification de certains espaces urbanisés dans la proximité immédiate du centre ville.

Grâce à la suppression des coefficients d'occupation du sol, on peut envisager une évolution de certains tissus urbains, avec des constructions de logements sur des terrains faiblement occupés (annexes, garage) ou plus certainement des agrandissements de construction dans les volumes existants.

#### ❑ Réceptivité des espaces dans les zones d'extension

La principale zone de croissance est la zone AU des coteaux dont le potentiel est compris entre environ 120 et environ 200 logements selon le niveau de densité qui sera choisi.

Les secteurs de la gare en AUDd ainsi que la zone UD occupée par le centre de formation de la CCIP peuvent représenter environ 80 à 100 logements.

### 2. POPULATION

On a pu constater au cours de la dernière décennie que, malgré une très bonne dynamique de construction, la population d'Andrésy diminuait.

Ainsi, le maintien de cette dynamique d'urbanisation ne garantit pas la stabilisation de la population. En revanche, des évolutions sont possibles lors des transactions avec l'arrivée d'une famille avec enfants là où habitait précédemment une personne seule.

Quoi qu'il en soit la commune ne souhaite pas dépasser un maximum de 15 000 habitants à terme.

### **3. ACTIVITÉS**

Il s'agit d'un enjeu essentiel pour la commune. Elle fait donc appel à l'extension de certains espaces existant comme la ZA des Gaudines, le maintien des zones UJ et AUJ de l'île Peygrand ou des Garennes, le projet de développement mixte de la gare et l'ouverture du tissu urbain général à l'implantation des activités.

Les parties situées sur la rive gauche sont rattachées au développement de la plate-forme multimodale de la plaine d'Achères.

### **4. ÉQUIPEMENTS**

La programmation du parc éducatif et sportif des Cardinettes a été effectuée lors de la dernière modification du P.O.S. . La réalisation effective des équipements à moyen terme représente l'engagement principal de la commune dans ce domaine.

Aucun autre équipement majeur n'est prévu dans le cadre du P.L.U. .

Toutefois, le règlement général permettra soit d'améliorer les importants équipements existants, soit d'en créer de nouveaux au sein du tissu bâti mixte

### **5. CADRE DE VIE**

Le maintien d'un cadre de vie de qualité sera assuré par la protection du patrimoine bâti ainsi que par le maintien d'espaces verts et arborés au cœur du tissu urbanisé.

Le maintien des caractéristiques de densité des différents quartiers pavillonnaires permettra de préserver le paysage presque entièrement arboré d'Andrézy.

A cet égard, l'existence de la ZPPAU et sa future révision fixe d'ores et déjà un grand nombre de prescriptions protectrices qui s'imposent au P.L.U. . Mais la commune a souhaité valoriser les boisements au titre de la Loi Paysage.

Le PLU prévoit également l'harmonisation des teintes des bâtiments grâce au nuancier de couleurs.

## 6. ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

Le patrimoine agricole et naturel fait l'objet d'une délimitation et réglementation précises et simples, qui prennent en compte quelques cas spécifiques d'urbanisation existante.

L'espace principal est constitué de la forêt, du vaste espace agricole en continuité de Maurecourt dans lequel s'insère le château du Faÿ, et du coteau en partie mité, où alternent cultures assez précaires et friches

Le souhait de protéger ce territoire est reconduit. Toutefois, il importe de ne pas permettre le mitage de ce territoire ouvert par constructions éparses. C'est pourquoi, le zonage NC (A) autorisant les constructions agricoles est remplacé par un zonage N, plus stricte.

Les berges de la Seine et de l'Oise sont des éléments essentiels dans le paysage. Même les développements économiques de l'île Peygrand doivent maintenir une frange paysagère. En revanche, des activités liées au fleuve doivent pouvoir s'y implanter et faire la part des choses entre ce qui est de l'ordre de la protection et le développement des loisirs.

De même, le château du Faÿ doit pouvoir devenir un pôle de développement des activités liées à la nature.

Les servitudes diverses établies au titre de la protection des paysages et des sites (ZPPAU) ou de la protection contre les risques (prévention des inondations) apportent par elles-mêmes des limites sévères à l'urbanisation.

---

**CHAPITRE 3**

**LES DISPOSITIONS DU P.L.U.**

---

# I. CARACTERES GENERAUX DES ZONES

---

Le P.L.U. divise le territoire en autant de zones qu'il y a d'espaces différents par leurs formes ou leurs vocations. A chacune de ces zones correspond un règlement qui définit les occupations et utilisations du sol qui y sont admises ainsi que les conditions de leur réalisation. Le cas échéant, ces zones sont subdivisées en secteurs de zone qui permettent de mettre en exergue certaines spécificités des règles d'urbanisme de tel ou tel lieu.

Le zonage du P.L.U. d'Andrésy est en partie réorganisé par rapport à celui du P.O.S., même si on a conservé la dénomination de la plupart des zones.

Les évolutions du découpage sont décrites ci-dessous.

Le P.L.U d'Andrésy comporte 3 grandes catégories de zones : les zones naturelles et forestières (zones N), les zones urbaines ( UA, UB, UC, UD, UE, UG, UH, UJ) et les zones à urbaniser (AU).

## **I.1. La zone naturelle N**

Elle porte sur des milieux qu'il convient de protéger principalement en raison :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- de leur caractère d'espace naturel
- des risques qu'ils comportent.

L'ensemble des zones non urbanisées et non urbanisables a été classé en N.

Il s'agit :

- des coteaux traversés par l'emplacement réservés pour le passage de l'autoroute A104;
- de la forêt de l'Hautil,
- de la plaine cultivée,
- de l'île d'En Bas.

Le règlement est très restrictif, et n'autorise que les évolutions de constructions existantes, les infrastructures et les constructions et installations liées à la forêt.

Cette extension de la zone N s'effectue au détriment de zone NC ou ND partiellement constructible au P.O.S.

En effet, la faible importance quantitative des zones non urbanisées à Andrésy plaide pour l'arrêt du mitage de ces espaces et par conséquent l'interdiction des constructions à usage agricole, dans la mesure où il n'y a plus aucun siège d'exploitation sur le ban communal, mais à proximité immédiate du principale tènement cultivable sur celui de Maurecourt dont il ne serait pas isolé par l'emprise actuellement réservé pour l'A104.

La zone N comporte en outre deux secteurs :

- Na, comprenant le château du Faÿ, ses dépendances et des parcelles situées en continuité Est du parc du château, dans lequel les aménagements strictement liées à l'activité hippique sont autorisées ainsi qu'une ferme pédagogique.

Des limites d'emprise – pas de bâtiments d'une surface supérieure à 100m<sup>2</sup> et pas plus de 20% de surface bâtie nouvelle – et de hauteur – 4,5 mètres au faîte – sont fixées afin que la marge de manœuvre en construction neuve soit modérée.

Ce zonage vient se substituer à un zonage NDa et NC au P.O.S. .

- Nb, correspondant aux berges ainsi qu'à la partie Nord de l'île. Dans ce secteur les constructions à usage d'équipement et de restauration, ainsi que les constructions et installations liées au fleuve sont permises. Le règlement se calque sur celui de la zone rouge foncé du projet de règlement du PPRI, limitant ainsi très fortement les possibilités d'extension ou de création de bâtiment. Ce secteur était classé ND au P.O.S. à l'exception des berges de la rive gauche.

Dans ces deux secteurs, l'emprise au sol et la hauteur sont limitées et les conditions d'implantations par rapport aux voies et aux limites sont fixées de manière plus restrictive qu'au P.O.S. . Les C.O.S. sont supprimés en raison des prescriptions évoquées ci-dessus.

La totalité des zones N strictes représente 322 hectares (357 avec les secteurs) soit une progression de plus 3 hectares par rapport aux zones NC et ND du P.O.S. .

## **1.2. Les zones à urbaniser à long terme**

Il s'agit de zones naturelles destinées à l'urbanisation à long terme.

Elles ne peuvent être urbanisées que dans le cadre d'une modification, d'une révision simplifiée ou d'une révision générale du présent plan.

Seules quelques occupations et utilisations du sol (relatives aux réseaux publics) y sont admises dans l'immédiat.

Le classement en zone AU (fermée) plutôt qu'en zone AU indicée dite ouverte, permet à la commune de maîtriser le rythme d'urbanisation des zones d'extension.

En effet, contrairement à la zone AU ouverte, la zone AU fermée est inconstructible dans l'immédiat.

Elle constitue une sorte de "potentiel foncier" et sera urbanisée au moment opportun.

A Andrésy, la zone AU correspond au secteur bas des coteaux, qui, pour l'essentiel, faisait partie d'une Z.A.C. qui est supprimée. Quelques ajustements marginaux ont été pratiqués :

- les voies publiques sont exclues de la zone AU,
- un accès vers la rue des Coutayes est ajouté (classement précédent UHa),
- un fond de parcelle bâtie est reclassée en UG afin de conserver à l'unité foncière du propriétaire une taille compatible avec celle des unités foncières voisines et de ne pas la dévaloriser.

La superficie totale de la zone AU stricte est de 12 hectares.

### **I.3. Les zones à urbaniser à court et moyen terme**

Les zones AUDd et AUJ sont des zones en mutation. Elles sont, au moment de leur classement, encore naturelles, peu ou insuffisamment équipées (voirie, assainissement,...), mais sont destinées à recevoir les extensions urbaines de la commune. Il s'agit ainsi d'un classement provisoire; les espaces concernés étant voués à être urbanisés à plus ou moins long terme.

Elles doivent être dimensionnées pour répondre aux besoins futurs de la commune en matière de logements, d'équipements et d'activités tout en garantissant le respect de l'équilibre nécessaire entre impératif de protection et d'aménagement en application de l'article L.110 du Code de l'Urbanisme.

Le règlement a fixé les conditions de base (réseaux) de leur urbanisation.

Leur aménagement pourra être réalisé par phase et à condition que chaque phase soit compatible avec celle de la totalité de la zone.

Les équipements publics nécessaires devront être réalisés ou programmés dans le respect des textes en vigueur, avant toute délivrance d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Trois secteurs sont concernés :

- les abords de la gare jusqu'en limite communale de Chanteloup-les-Vignes,
- le secteur des Garennes,
- le secteur Nord de l'île Peygrand.

Ces deux secteurs recevaient déjà un classement équivalent au P.O.S.

Pour mémoire, le premier est classé AUDd destiné à un usage mixte habitat-activités avec au moins 2/3 d'activités.

Son règlement, qui reprend celui du secteur UDd, est sans changement par rapport à celui du P.O.S. .

Son périmètre est, en revanche, légèrement modifié afin d'intégrer la rue S.Allende d'une part, le long des voies vers l'Ouest afin de rendre opérationnel les espaces résiduels situés en limite de voie ferrée, plus adaptés à l'activité qu'à l'habitat, et d'autre part les unités foncières (pour partie) situées en face du bâtiment de la gare qui permettront d'améliorer la composition urbaine future.

Le second secteur est reconduit dans le même périmètre que celui du P.O.S. . En revanche, le règlement de référence, celui de la zone UJ est modifié (voir descriptif de cette zone).

Toutefois, l'urbanisation de cette zone est principalement soumise à l'avenir de l'autoroute A104 qui la traverse de part en part et dont l'emplacement réservé induit une zone non-aedificandi couvrant plus de la moitié de sa surface.

La superficie totale des zones AU ouvertes est de 36 hectares, dont 28,5 pour la zone AUJ et 7,5 pour la zone AUDd (3,5 au P.O.S.).

### **I.3. Les zones urbaines**

Il s'agit de secteurs suffisamment équipés, ou qu'il est prévu d'équiper, pour pouvoir être urbanisés selon des règles fixées par le règlement du P.L.U.

Le P.L.U. d'Andrésy distingue parmi les zones U, d'une part les zones spécialisées (à vocation unique d'activités ou d'équipements) et d'autre part les zones non spécialisées.

#### **➤ Zones non spécialisées**

Dans ces dernières, c'est l'habitat qui domine de façon plus ou moins importante (sauf secteur spécifique), mais on trouve aussi l'ensemble des fonctions urbaines, équipements, commerces, activités de bureau ou artisanat, voire petite industrie.

L'objectif général du règlement, et donc ses prescriptions, est de développer cette mixité et de lui donner la possibilité de s'étendre dans les quartiers les plus monofonctionnels comme les Charvaux ou d'autres zones.

- **la Zone UA**

Il s'agit de la zone la plus centrale de la ville.

Outre la diversité des fonctions qu'elle accueille, elle regroupe la majeure partie du tissu à caractère patrimonial, ainsi qu'un bon nombre d'espaces verts.

Elle se développe autour des noyaux anciens du village d'Andrésy et de celui de Denouval avec des extensions linéaires le long de la rue du Général Leclerc, la rue des Courcieux et la rue de l'Église.

Il s'agit d'un tissu originellement dense.

Le souhait de la commune de renforcer cette zone centrale a conduit à étendre légèrement la zone UA sur des secteurs UDC et UGA du P.O.S. localisés entre la zone UA et la voie ferrée.

Ces espaces pourront donc être densifiés selon un modèle de formes urbaines caractéristiques du centre-ville d'Andrésy.

En revanche, la zone UA de Denouval a été légèrement diminuée au profit de UB, car deux unités foncières correspondent plus à la typologie de cette dernière.

Il en va de même dans le secteur de la mairie ou autour de la sente de la Carrière à Olivier.

Enfin, la zone UA se substitue à de la zone ND à proximité des quais d'Andrésy, afin de simplifier le zonage. Ces terrains, en partie boisés et paysagés sont répertoriés comme espaces naturels remarquables et font l'objet des protections prévues par la Loi Paysage.

Cette zone est entièrement incluse dans la ZPPAU.

Afin d'éviter toute contradiction et de respecter le principe de substitution avec la ZPPAU, le règlement du P.L.U. limite les prescriptions qualitatives. Il supprime toutefois le C.O.S. (0,6 au P.O.S.) qui paraît inutile et trop limitatif dans la mesure où le souhait est de maintenir un tissu dense.

Au total, les zones UA représentent 18,5 hectares au P.L.U. pour 18 au P.O.S. .

- **la Zone UB**

Les secteurs qui ont été retenus dans ce zonage correspondent à un tissu urbain constitué de grandes maisons individuelles sur des terrains de taille importante dont il convient de préserver la morphologie et donc le rapport bâti/non-bâti.

Ce choix est stable, dans son principe, par rapport au P.O.S. . Il se substitue à de la zone ND à proximité des quais d'Andrésey, afin de simplifier le zonage. Ces terrains, boisés sont également concernés par la protection comme espaces naturels remarquables et font l'objet des protections prévues par la Loi Paysage .

Il inclut les terrains situés autour de la Mairie, précédemment classés UAb, qui retrouvent un classement adapté à leur morphologie.

Son zonage s'est légèrement étendu autour de Denouval.

La totalité de la zone est incluse dans la ZPPAU qui en fixe les éléments qualitatifs.

Ses règles déterminant la densité d'occupation du sol sont également sans changement par rapport à celles du P.O.S., à l'exception de l'interdiction de création d'accès sur les quais qui est limitée aux unités foncières ne disposant pas d'accès actuel sur la rue du Général Leclerc.

En revanche, pour les mêmes raisons qu'en UA, les articles fixant les règles d'implantation par rapport aux voies et limites ainsi que la hauteur ont été simplifiées.

Au total, les zones UB représentent 16 hectares au P.L.U. pour 11,5 au P.O.S. .

- **la Zone UC**

Cette zone regroupe les secteurs d'habitat collectif des années 60 à 80. Il est agrandi pour inclure les secteurs d'habitat collectif des Charvaux.

Il est, en revanche, réduit pour un secteur situé entre le quai de Seine et la rue J. Monnet au profit du zonage UD. Il s'agit de barres assez anciennes susceptibles d'être reconstruites dans un avenir à moyen terme. L'objectif est de favoriser une mise en concordance des futures constructions avec le tissu patrimonial voisin.

En terme de densité d'occupation du sol permise, les règles de la zone UD sont plus favorables que celles de la zone UC.

Le "chalet de Denouval" inclut dans le zonage UC et sans rapport quant à sa typologie bâtie est reclassé en UG.

Le règlement de la zone UC s'ouvre de manière plus générale aux activités économiques. Dans la mesure où le potentiel d'occupation du sol est fixé par la hauteur maximum, l'emprise au sol ou les distances d'implantation par rapport aux voies ou aux limites, il n'a pas paru utile de conserver un C.O.S., ni une limitation de la densité via une taille limite de parcelle, ce type de paysage urbain ne justifiant pas cette règle.

Au total, les zones UC représentent 38,5 hectares au P.L.U. pour 22 au P.O.S. .

- **la Zone UD**

La zone UD regroupe les secteurs d'habitat dense, mixte – individuel et collectif – qui ne peuvent être considérés comme patrimoniaux.

Il s'agit de secteurs dans lesquels une densité importante peut être souhaitée afin de renforcer, soit le centre ville (Les Barils), soit des centres secondaires (la Gare).

Il recouvre :

- l'opération de la ZAC, achevée, des Barils,
- le petit secteur de renouvellement urbain de la rue J. Monnet,
- le périmètre du centre de formation de la CCIP, afin de permettre à celui-ci une évolution vers un usage mixte ou habitat.

Son règlement est souple quant aux implantations par rapport aux voies ou aux limites.

La hauteur est fixée à 12 mètres au faîtage, sauf pour les toitures-terrasses – envisageables pour les constructions à usage d'activités – limitées à 10 mètres.

Ces règles doivent permettre une grande liberté d'implantation pour l'opération du secteur de la gare. En revanche, des prescriptions qualitatives de l'article 11 sont prévues pour les bâtiments à usage d'habitat.

Le reste de la réglementation est sans changement par rapport au P.O.S. .

Au total, les zones UD représentent environ 9 hectares contre 8 au P.O.S. .

- **la Zone UG**

Cette zone correspond à un habitat individuel assez dense, c'est à dire le troisième niveau de densité pour l'individuel présent à Andrésy.

Elle recouvre des secteurs déjà bâtis dont il convient de maintenir la densité, sans la renforcer. En effet, la surface moyenne des parcelles permet d'y maintenir un couvert végétal important qui caractérise le paysage d'Andrésy et est très perceptible des vues extérieures.

La zone UG étant prépondérante, en surface, sur le coteau bâti et exposé visuellement, le maintien de sa morphologie est donc tout aussi essentiel que pour les zones UA, UB ou UH. C'est pourquoi, les règles fixant cette densité ont été reconduites par le P.L.U. en les simplifiant.

La zone UG s'est étendue sur des secteurs précédemment classés UHa autour de l'avenue M.Berteaux ou dans au Nord de la voie ferrée autour de l'avenue des Coutayes, ainsi que sur l'extrémité Nord de la zone UA s'entend de la Carrière à Olivier où les constructions répondent au modèle individuel dense de la zone UG.

La densité supérieure de l'occupation des sols en raison des parcelles plus petites (mais des constructions de volume similaire) explique cette évolution du classement de zones déjà urbanisées.

Elle comporte un secteur UGa recouvrant les opérations individuelles les plus denses : ex-Z.A.C. des Charvaux, ZAC du Ponceau, opération des Cardinettes, secteur des "Musiciens" – ces deux dernières précédemment classées UD - ainsi qu'à des îlots spécifiques du quartier de Fin d'Oise, dont des constructions à usage d'habitat précédemment classée UJ à vocation d'activités.

Les règles y sont simplifiées pour se rapprocher de la réalité physique de ces implantations peu perceptibles dans le paysage andrésien : souplesse pour l'implantation par rapport aux voies, pas de surface minimum de parcelles, mais maintien de la règle de fond pour l'implantation par rapport aux limites.

La hauteur est accrue par rapport à la règle du P.O.S. .

En outre, le C.O.S. est supprimé afin d'autoriser des extensions de S.H.O.N. à l'intérieur des volumes existants.

Ce principe est particulièrement utile aux opérations d'ensemble situées en UGa comme l'ex-ZAC des Charvaux, où la règle précédente n'autorisait aucune marge de manœuvre de ce type.

Les règles qualitatives sont ajoutées.

La zone UG couvre 106 hectares, dont 32 classés UGa, soit 45,5 hectares de plus qu'au P.O.S. .

- **la Zone UH**

Il s'agit du tissu pavillonnaire "classique" d'Andrésy composé de constructions établies sur des terrains de taille moyenne, soit le deuxième niveau de densité pour l'individuel, qu'il est important de maintenir en terme de densité.

Les îlots concernés sont souvent de taille importante, et, au cours des années, des implantations en cœur d'îlots avec un accès en antenne se sont développées au gré des divisions. Une densification serait donc préjudiciable d'une part à l'aspect global d'Andrésy et d'autre part aux conditions d'accessibilité.

Le périmètre de la zone recouvre avec plus de précision ce type spécifique de tissu bâti, elle a donc été réduite au profit de la zone UG dans pratiquement tous les grands secteurs pavillonnaires de la commune à l'exception d'environ un hectare situé au Sud de l'avenue de la Gare composée de constructions individuelles peu dense dans des parcelles de taille moyenne (environ 1000m<sup>2</sup>) qui passe de UGa en UH.

La réglementation est sans changement notable par rapport à celle du P.O.S., afin de permettre le maintien de l'équilibre actuel entre bâti et terrain planté.

Le P.L.U. reconduit, sans changement la zone UHb située sur l'île Peygrand. Celle-ci accueille un habitat individuel assez récent, mais sur des parcelles de taille supérieure à celle de la zone UH. Il est nécessaire de maintenir la limitation de la densité d'occupation du sol sur un espace faiblement desservi en voirie - via Achères - et soumis à des risques d'inondations.

Un secteur UHa est créé, sans rapport avec la même appellation au P.O.S. .

Son périmètre correspond à l'ancienne zone NB, c'est-à-dire aux constructions réalisées le long de la rue des Coteaux et de la rue de la Croix Saint-Marc.

Au cours des années, la viabilité complète a été réalisée sur ces rues. Le classement des constructions déjà réalisées doit donc être U.

Cette viabilisation concerne ainsi les deux rues citées précédemment, mais également le haut de la rue de l'Hautil, au-delà de la RD55, presque entièrement urbanisées bien que classée NC au P.O.S. .

Malgré la présence des réseaux, la volonté de la commune est de stabiliser ces extensions linéaires qui risquent de déstabiliser la structure de l'urbanisation d'Andrésy.

C'est pourquoi, le P.L.U. reprend le contour de la zone NB et l'étend aux constructions existantes, en première ligne uniquement, le long des rues concernées. De la même façon, les règles restrictives du règlement de la zone NB sont maintenues afin d'éviter la construction d'une densité inadaptée à ce secteur de lisière forestière, détaché de la ville, voire renforcées : surface minimum de 2000m<sup>2</sup>, surface au sol maximum de 200m<sup>2</sup>, limitation du développement des annexes et interdiction de l'habitat collectif.

Ce zonage se substitue donc à de la zone NB et NC.

Les règles concernant l'implantation par rapport aux voies et aux limites n'ont pas été modifiées, mais la hauteur a été élevée à 12 mètres maximum au faitage (6,5 mètres à l'égoût du toit au P.O.S.).

Les principes qualitatifs (article 11), inexistants au P.O.S. ont été ajoutés selon les mêmes principes qu'en UD ou UG.

Comme dans les autres zones, le C.O.S. est apparu inutile.

Au total, les zones UH représentent environ 58 hectares dont 7,4 en UHa et 7,6 en UHb. Elles étaient de 76 hectares au P.O.S.

## ➤ Zones spécialisées

A Andrésy, ce type de zone concerne les occupations à vocation d'équipement et celles qui sont à vocation d'activités.

- **la Zone UE**

Il s'agit d'une zone à vocation unique d'équipements. Elle était déjà présente au P.O.S. suite à une modification approuvée en 2005.

Elle concerne le secteur des Cardinettes où des équipements scolaires et sportifs voisinent.

Le règlement est sans changement par rapport au P.O.S. .

La superficie totale de la zone UE est de 11 hectares. Elle est stable par rapport au P.O.S. .

- **la Zone UJ**

Il s'agit d'une zone équipée destinée à recevoir les activités économiques industrielles, artisanales, commerciales ou de service.

Son périmètre reprend la zone UJ des Gaudines en l'étendant aux espaces voisins au Nord : ancien collège, équipements existants. Ceci permettra de préparer le renouvellement de ces espaces vers les usages d'activités.

La zone UJ des Sablons est maintenue. En revanche, le secteur concernant le centre de formation de la CCIP quitte le zonage spécifique à vocation d'activités pour préparer sa reconversion vers un usage mixte.

Celle de Fin d'Oise inclut, dans le P.O.S., un certain nombre de constructions à usage d'habitat. Ces constructions sont exclues du zonage UJ pour être classées UGa.

Les secteurs classés UJ sur l'île Peygrand sont également maintenus. Leur perspective est un développement dans le cadre de la plate-forme pluri-modale de la plaine d'Achères.

Les règles de la zone UJ visent à limiter au maximum l'habitat nouveau et à favoriser la densité des activités. La possibilité d'habitat de gardiennage est très encadrée (<100m<sup>2</sup> et intégration dans le bâtiment à usage d'activités). L'hôtellerie est interdite.

En revanche, la définition de secteurs spécifiques n'a pas été retenue afin de simplifier le document.

En effet, les différentes servitudes limitent de fait l'usage du sol, notamment autour de Fin d'Oise avec les prescriptions concernant le périmètre de protection du captage d'eau potable, ou en bord de Seine sur l'île Peygrand.

Le règlement prévoit également une souplesse d'implantation par rapport aux voies afin de maximiser l'efficacité de terrains rares. Il maintient un recul par rapport aux limites et l'agrandit à 2 fois la hauteur du bâtiment concerné en cas de mitoyenneté avec un secteur résidentiel pour limiter les espaces de nuisances, conflictuels entre deux types d'occupation du sol.

La hauteur est limitée à 12 mètres, soit deux de plus qu'au P.O.S. .

La règle concernant les enseignes est supprimée car elle n'est pas une règle d'urbanisme.

Les règles de végétalisation figurant au P.O.S. sont maintenues.

La superficie totale des zones UJ est de 28 hectares. Elle n'est en recul que d'un hectare par rapport au P.O.S. car elle intègre des parties de voies ferrées anciennement classées UM.

Nota Bene : le faisceau des voies ferrées bénéficiait au P.O.S. d'un classement spécifique UM. Ces terrains sont reclassés au P.L.U. dans les zones non spécifiques limitrophes, modifiant ainsi parfois la perception des évolutions de surface.

## I.4. Les règles qualitatives

L'approche qualitative globale du règlement distingue deux familles de zones :

- celles qui sont entièrement incluses dans le périmètre de la ZPPAU et dont les règles qualitatives sont fixées par ce dernier document, et auxquelles plusieurs articles du P.L.U. renvoient.

Ce principe s'applique aux zones UA et UB;

- celles qui sont soit partiellement concernée, soit non concernée par des règles contraignantes fixées par la ZPPAU. Ceci concerne les autres zones.

La principale des règles qualitatives en vigueur dans le P.O.S. est reconduite dans le P.L.U. . Il s'agit de la gestion de la densité du tissu urbain via une limitation de la taille des parcelles.

Le maintien de l'équilibre actuel du tissu et du paysage urbain est organisé de la façon suivante :

- ne pas limiter le tissu déjà dense (UA, certains secteurs UD) ou que l'on souhaite voir évoluer (UADd),

- ne pas limiter les évolutions possibles des ensembles collectifs des années 70,

- ne pas dénaturer le tissu pavillonnaire existant composé de maisons de moyenne à grande importance sur des terrains globalement très arborés, comme en témoignent les vues sur Andrésy depuis l'extérieur, ou encore l'absence de vues directes dans Andrésy en raison de la végétation et maintenir ses trois principales configuration :

- \*grandes villas ou manoirs sur très grands terrains (UB),

- \*maisons classiques de la première moitié du 20<sup>ème</sup> siècle (meulière) sur des terrains assez importants (UH),

- \*maisons classiques sur des terrains plus petits (UG),

dans ces deux derniers cas, le périmètre des zones a été recadré pour mieux correspondre aux caractéristiques du tissu urbain et notamment aux tailles des unités foncières de chacune des différentes zones.

- donner la souplesse nécessaire au reste du tissu, souvent en individuel très dense.

Pour le tissu pavillonnaire représentatif d'Andrésy (UB, UH et UG), le règlement privilégie, parmi les outils disponibles, la fixation de taille limite d'unité foncière. En effet, l'usage d'un C.O.S. restrictif, s'il limite mathématiquement la densité de SHON sur un terrain, entraîne la réalisation de petites constructions (avec éventuellement de grandes annexes) sur de petits terrains. On a alors un risque de disparition du couvert boisé d'une part et de banalisation des constructions existantes de taille importante d'autre part.

L'utilisation de la limitation de l'emprise au sol, intéressante pour les très grandes unités foncières, s'avère avoir les mêmes inconvénients que le C.O.S. pour la gestion du paysage urbain sur les unités foncières plus réduites.

Le P.L.U. simplifie également la règle de hauteur, en fixant les hauteurs maximum au faîtage, alors que le P.O.S. définissait des normes différenciées entre la hauteur à l'égout du toit et celle au faîtage et apportait une extrême variété selon les zones et même au sein d'une même zone. Il homogénéise la règle de hauteur maximum de la plupart des zones à 12 mètres, soit en moyenne R+2+combles.

Par ailleurs, pour les terrains en pente, une disposition particulière permet de fixer le point d'origine du calcul de la hauteur à la façade du bâtiment et non au centre de son implantation. Pour toutes les zones, à l'exception de UE, les obligations de respect de la palette de couleurs ont été incluses au règlement, y compris pour les constructions à usage d'activités.

Dans les zones à caractère résidentiel qui ne sont pas incluses en totalité dans la ZPPAU, le P.L.U. introduit dans l'article 11 des zones UD, UG et UH, des prescriptions les plus précises issues du cahier des prescriptions architecturales du P.O.S. :

- la pente des toitures des constructions principales,
- les ouvertures de toiture (type de lucarne ou de fenêtre de toit autorisé),
- la gestion des annexes et notamment des vérandas.

En conséquences, le cahier des prescriptions architecturales, document annexe non opposable aux tiers, est supprimé.

Les toitures terrasses ont été limitées dans les zones UG et UH et leur aspect extérieur précisé.

Par ailleurs, les règles de bonne gestion des espaces les plus en relation avec l'extérieur ont été affinées :

- au sujet des clôtures, en séparant celles qui concernent la limite avec le domaine public et celles qui concernent les limites séparatives,

- au sujet d'éléments divers comme coffret de liaison aux réseaux divers ou les boîtes à lettres, en exigeant leur intégration soit à la construction, soit à la clôture.

## **I.5. Le Stationnement**

La règle de stationnement a été fixée dans tous les secteurs à une place pour les studios et 2 places au-delà.

Toutefois, afin de minimiser les surfaces nécessaires, il est possible d'organiser 2 places l'une derrière l'autre pour les 2 pièces dans la zone UD.

Il est également nécessaire de réaliser 1 place visiteurs par tranche de 5 logements collectifs.

Les normes nécessaires pour les constructions à usage d'activités ont été harmonisées d'une zone à l'autre.

Les marges d'isolement entre activités et zones résidentielles définies en UJ sont soumises à des règles de plantation spécifiques destinées à empêcher la "clochardisation" de ces espaces.

Les parkings de taille importante (>100m<sup>2</sup>), en UD, UG, UH et UJ (>200m<sup>2</sup>), doivent être divisés par des haies afin de paraître moins imposant.

Les pentes de parking ont été adaptées et diminuées.

La dérogation possible en cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement prévues, via une participation financière par place non réalisée, n'est pas reconduite.

## II. LA COHERENCE DU ZONAGE AVEC LES OBJECTIFS D'URBANISME

---

Le zonage correspond à la prise en compte des spécificités du tissu communal telles qu'elles ont été analysées en première partie, et des objectifs de la commune.

Il s'inscrit en cohérence avec la ZPPAU en évitant toute redondance et ses règles anticipent la future ZPPAUP.

La structure urbaine de la commune est maintenue.

L'espace non bâti est fortement préservé.

La zone spécifique UM, réservée aux installations ferroviaires, est supprimée à la demande du gestionnaire de celles-ci et ses surfaces sont reversées dans les zones limitrophes : AUDd, UG, UH, UC et UJ.

Les Z.A.C. sont supprimées ou achevées et les opérations qui en sont issues sont classées dans les zones prévues au P.L.U. .

L'achèvement de la ZAC des Charvaux s'effectuera simultanément à l'approbation du P.L.U. .

### III. LE PROGRAMME D'ÉQUIPEMENT

---

Le P.L.U. prévoit 18 emplacements réservés.

- L'E.R. n°1 est destiné à la création ou à l'élargissement d'un chemin piéton à l'Est de la voie ferrée. La largeur totale de la voie créée sera de 3,5 mètres.  
Il est établi au profit de la commune.
- L'E.R. n°2 est destiné à la création d'un espace vert.  
Il est établi au profit de la commune.
- L'E.R. n°3 correspond à la création de l'autoroute A104.  
Il est établi au profit de l'État.
- L'E.R. n°4 est destiné à l'élargissement de la rue de l'Hautil à 8 mètres dans sa partie inférieure.  
Il est établi au profit de la commune.
- L'E.R. n°5 est destiné à l'élargissement de la rue des Beauvettes à 8 mètres.  
Il est établi au profit de la commune.
- L'E.R. n°6 est destiné à l'élargissement de la rue des Sablons à 8 et 10 mètres.  
Il est établi au profit de la commune.
- L'E.R. n°7 est destiné à l'élargissement de la rue des Valence à 8 mètres.  
Il est établi au profit de la commune.
- L'E.R. n°8 est destiné à l'élargissement de la rue du Bel-Air à 10 et 12 mètres.  
Il est établi au profit de la commune.
- L'E.R. n°9 est destiné à l'élargissement de l'Avenue des Robaresses à 12 mètres.  
Il est établi au profit de la commune.
- L'E.R. n°10 est destiné à l'élargissement de la rue Maxime Traverse à 10 mètres.  
Il est établi au profit de la commune.
- L'E.R. n°11 est destiné à l'élargissement d'un carrefour rue du Général Leclerc.  
Il est établi au profit de la commune.

- L'E.R. n°12 est destiné à l'élargissement de la sente des Barils à 8 mètres.  
Il est établi au profit de la commune.
- L'E.R. n°13 est destiné à l'élargissement de la sente des Favrils à 8 mètres.  
Il est établi au profit de la commune.
- L'E.R. n°14 est destiné à l'élargissement de la rue Charles Infroit à 10 mètres.  
Il est établi au profit de la commune.
- L'E.R. n°15 est destiné à l'élargissement de la rue Victor Hugo à 16 mètres.  
Il est établi au profit de la commune.
- L'E.R. n°16 est destiné à l'élargissement de la sente des Pointes à 10 mètres.  
Il est établi au profit de la commune.
- L'E.R. n°17 est destiné à l'élargissement de la sente des Sablons à 8 mètres.  
Il est établi au profit de la commune.
- L'E.R. n°18 est destiné à l'élargissement de la sente des Malaquais. La largeur totale de la voie créée sera de 8 mètres.  
Il est établi au profit de la commune.

La majorité de ces emplacements réservés correspond à une reprise d'éléments figurant au P.O.S. sous la rubrique "alignement" mais n'ayant pas fait l'objet d'une procédure de création d'une servitude de cet ordre.

Un choix a donc été opéré afin de classer en réserve pour équipement les élargissements ou création de voies réellement nécessaires au fonctionnement futur de la commune.

Par ailleurs, les équipements nécessaires à la viabilité des zones d'extension seront réalisés au fur et à mesure de leur ouverture à l'urbanisation comme les articles AUD2 et AUJ2 le prévoient.

---

**CHAPITRE 4**

**RESPECT DES PRESCRIPTIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL**

---

# I. LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

---

## •Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (AC4)

Cette servitude de protection s'applique dans les périmètres concernés. Les autorisations nécessitent un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France

Le P.L.U. ne fixe aucune règle contradictoire à la ZPPAUP dans les périmètres concernés. Il renvoie au règlement de celle-ci pour chaque article concerné. Il anticipe la révision de la ZPPAU actuellement en vigueur.

## Servitudes de protection des eaux potables (AS1)

La protection concerne le champ captant d'Andrézy. Elle a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique le 3 Février 1995.

Le périmètre de protection rapproché s'étend sur les zones urbanisées.

Ces terrains ont une vocation inchangée par rapport au P.O.S. .

## •Servitudes de halage et de marchepied (EL3)

Elle concerne les rives de la Seine.

Les zones limitrophes de la Seine sont classées N.

## •Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz (I3)

Elle concerne l'ensemble le réseau de suivant :

- canalisation Ø150mm du poste de Chanteloup-les-Vignes au poste d'Andrézy-Coutayes,
- canalisation Ø150mm du PD d'Andrézy-Coutayes à Maurecourt,
- antenne Ø100mm du PD d'Andrézy-Charvaux,
- canalisation Ø80mm (hors service) du poste d'Andrézy au poste de Jouy-le-Moutier,

## •Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (I4)

Elle concerne la ligne aérienne Poissy-Puiseux de 63Kva.

### **•Servitudes relatives à l'exploitation du sous-sol (I6)**

La totalité du territoire communal est comprise dans le périmètre de la zone spéciale de recherches et d'exploitation de carrières, de sables et graviers d'alluvions, définie par décret du 11 avril 1969 dont la validité a été prolongée par l'article 35 de la Loi n°70-1 du 2 janvier 1970.

### **•Servitudes résultant du plan de prévention des risques d'inondation de la Seine et de l'Oise (PM1)**

Un Plan des Surfaces Submersibles de la Seine fixé par décret du 8 février 1991 et par un arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> Août 1990 et de l'Oise, délimitées par un décret du 14 Juin 1972 s'impose

Sa révision a été prescrite par arrêté préfectoral du 28 Juillet 1998. Un PPRI sera alors en vigueur.

Dans ces secteurs, le P.L.U devra respecter les règles en vigueur.

### **•Servitudes résultant du plan de prévention des risques prévisibles lié aux carrières souterraines (PM2)**

Il s'agit de carrières de gypse, abandonnées, du massif de l'Hautil.

Le périmètre est défini par arrêté interpréfectoral du 26 décembre 1995 complété par l'arrêté du 30 juillet 1997.

Par ailleurs, il est délimité, par arrêté préfectoral du 5 Août 1986, des périmètres susceptibles d'avoir été affectés par des travaux souterrains.

### **•Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles (PT2)**

Elle concerne le faisceau hertzien de Paris-Porte des Lilas à Breuil-en-Vexin.

### **•Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques (PT3)**

Elle concerne le câble n°F 303 Aubervilliers-Rouen posé en conduite multiple.

### **•Servitudes relatives aux voies ferrées (T1)**

Elle concerne la voie de Paris-Saint-Lazare à Mantes-la-Jolie via Conflans-Sainte-Honorine.

## II. AUTRES INFORMATIONS

---

- **Zone à risque d'exposition au plomb**

Andrésey, comme la totalité du département, est incluse dans cette zone délimitée par arrêté préfectoral en date du 2 Mai 2000.

- **Archéologie**

Conformément à la Loi du 17 Janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, le potentiel archéologique du territoire d'Andrésey a fait l'objet d'un relevé, dont la carte figure à l'annexe graphique.

- **Voies bruyantes**

En application de la Loi du 31 Décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit des infrastructures terrestres, les RD22, RD48, RD55, la rue du Général Leclerc, l'avenue du maréchal Foch, le quai de Seine, l'avenue de Fin d'Oise, la rue de Triel, le boulevard Noël Marc et la voie ferrée sont classés en voies bruyantes.

Il en va de même pour les voies en projet : A104 et liaison RD1-RD55.

Des couloirs de nuisance acoustique reportés aux plans de zonage sont délimités de part et d'autre de cette voie.

- **Accueil des gens du voyage**

En application de la Loi du 5 Juillet 2000, les communes de plus de 5 000 habitants doivent disposer d'une aire d'accueil.

Celle-ci est en programmation à l'échelle des communes d'Andrésey et de Carrières-sous-Poissy pour 34 emplacements. Un emplacement a été réservé au P.L.U. de la seconde commune, limitrophe du ban d'Andrésey.

Le schéma d'accueil des gens du voyage place Andrésey dans un secteur de cohérence élargi sur lequel doit être réalisé une aire de grand passage

- **Schéma Départemental de Randonnée Pédestre**

Le GR de Pays de la ceinture verte de l'Ile de France traverse la commune au travers des coteaux au Nord-Ouest de la RD55.

Aucune zone urbanisable programmée ne vient contrecarrer son passage.

- **Schéma Départemental des Espaces Naturels**

L'île de Nancy, ainsi que le secteur Nord comprenant le massif de l'Hautil et la plaine agricole sont classés respectivement "Espaces d'intérêt paysager" et "Coupure verte".  
Aucune zone urbanisable programmée n'est prévue sur ces secteurs.

- **Schéma Directeur de la Région Ile-de-France**

Le P.L.U. respecte les prescriptions prévues pour la boucle de Chanteloup en permettant une diversification du tissu économique, en préservant le massif boisé de l'Hautil ainsi que les berges de la Seine.

Il limite les évolutions de l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe prévue à cet effet.

Il met en œuvre, au travers des règles de préservation du paysage urbain, la demande "d'insertion paysagère de l'habitat des activités et des équipements".

Il prévoit un recul des constructions nouvelle par rapport au massif boisé.

- **Obligation de Réalisation de Logements Locatifs Aidés**

La commune d'Andrésey a pour objectif de réaliser 37 logements locatifs aidés par an.

La création moyenne observée de 30 logements nouveaux sur la longue période et d'environ 10 au cours des dernières années, renforcée par l'empilement des servitudes grevant de nombreux espaces, amène à considérer ce rythme comme incompatible avec la réalité andrésienne et impose un étalement dans le temps.

La commune envisage de répondre à ses obligations de la façon suivante :

1. La Commune souhaite la mixité des logements dans son Centre Ville :

Dans cet objectif, des études de faisabilité sur des terrains communaux rue de l'Hautil, rue de l'Eglise et rue des Courcieux sont en cours, afin de démarrer, en 2007, environ 80 logements dont un peu plus de 20% sociaux et dans le même temps des organismes HLM ont été contactés pour réhabiliter une propriété appartenant à la commune, Bd NOEL MARC pour y réaliser 5 à 6 logements très sociaux.

2. En outre, depuis la modification du POS approuvée le 17 septembre 2003, aux abords de la Gare, les terrains appartenant à RFF peuvent accueillir 60 à 80 logements pour lesquels des logements sociaux pourraient être facilement réalisés par les bailleurs de la SNCF dès que la société RFF déblocquera le dossier..

3. Pour concrétiser ces différentes actions, la Commune est en train de finaliser un partenariat avec le Conseil Général des Yvelines dans le Cadre du Contrat Départemental de Développement de l'Offre Résidentielle qui permettrait de répondre au plus près aux demandes des Andrésien..

4. Parallèlement, par une convention passée avec le CAUE, la Commune relance des études préliminaires pour le territoire concernant l'ancienne ZAC des Coteaux , reclassé en zone AU au présent PLU, dont la Cour d'Appel du Tribunal Administratif avait annulé la convention liant la Commune à l'aménageur. En effet, il s'agit tout particulièrement de vérifier comment il est possible de concilier une urbanisation avec le respect d'un paysage exceptionnel.
5. En outre, la Communauté de Communes des 2 Rives de la Seine, créée le 29 novembre 2005, a le désir de se doter prochainement d'un PLHI. Dans ce cadre, les besoins des différents types de logements seront répertoriés que le PLU pourra accueillir, sans difficulté, dans la majorité des zones du Centre Ville.

- **Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France**

En s'abstenant de prévoir des aménagements trop favorables aux véhicules à moteur, le P.L.U. d'Andrésy participe à l'objectif de maîtrise de la circulation automobile.

Il protège les sentes et traversées qui permettent un accès piéton entre le coteau et les bords de Seine.

Enfin, il maintient le potentiel de densification à vocation mixte habitat-activités économiques autour du pôle gare.

---

**CHAPITRE 5**  
**INCIDENCES DU P.L.U.**

---

## LES INCIDENCES SUR LE SITE ET L'ENVIRONNEMENT

Le bilan de l'affectation des surfaces fait apparaître la répartition suivante pour une surface communale de : 690 hectares :

zones urbanisées (UA, UB, UC, UD, UE, UG, UH et UJ) 285 hectares ;

zones d'urbanisation future à moyen terme (AUDd et AUJ) 36 hectares ;

zones d'urbanisation future à plus long terme (AU) 12 hectares ;

zone naturelle (N) 357 hectares ;

dont

secteur naturel destinée aux développement des loisirs nature Na 10 hectares ;

secteur naturel à vocation d'équipement ou de loisirs Nb 27 hectares ;

### **Sur l'environnement bâti**

Le P.L.U. stabilise le tissu bâti mixte dans une perspective de maintien, voire d'amélioration de l'homogénéité des caractères et de sa composition urbaine.

Il stabilise les densités selon la typologie existante, à l'exception de quelques secteurs destinés à se densifier, afin de préserver la caractère arboré du paysage urbain.

Ceci est notamment perceptible dans le maintien de certaines règles de surfaces minimum établies au P.O.S. et la fixation des hauteurs maximum des constructions à 12 mètres au faîtage dans ce type de zone.

Concernant les secteurs patrimoniaux, le P.L.U. évite la redondance ou la contradiction des règles d'une zone dans laquelle le gabarit de la construction et son aspect sont régis par la ZPPAU.

En supprimant les coefficients d'occupation des sols, dans la mesure où le gabarit des constructions est limité par la hauteur maximum, les distances d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives ou l'emprise au sol, le P.L.U. simplifie la gestion des projets nouveaux et les extensions de constructions existantes, sans impact sur les constructions elles-mêmes.

Concernant le secteur du bas des coteaux, hautement stratégique pour le développement de la commune, le P.L.U. choisit de stabiliser les terrains en zone AU stricte, inconstructible à court terme, afin de se donner le temps d'étudier et de mettre au point un projet satisfaisant avant d'ouvrir le secteur à l'urbanisation.

### **Sur l'environnement naturel**

Il n'y a pas, d'extension des zones destinées à l'urbanisation.

Seules les constructions existantes et desservies par tous les réseaux, rue de l'Hautil et rue de la Croix Saint-Marc évoluent de NC vers UHa.

Les parties de zones ND correspondant aux parcs de grandes unités foncières proches de la Seine, reclassées en U reçoivent une protection au titre de la Loi Paysage.

Les zones non bâties, en attente de projet : zone AU des Coteaux ou AUJ des Garennes le restent dans l'immédiat.

### **\* Les Espaces Naturels Remarquables**

La commune a souhaité protéger, chaque fois que cela était possible, les parcs, jardins ou espaces boisés, localisés à proximité de la Seine, l'île de Nancy et la forêt de l'Hautil.

Au titre de l'article L.123-1 7<sup>ème</sup> du Code de l'Urbanisme ces éléments sont repérés au plan de zonage. Ils sont protégés par l'obligation de maintenir leur aspect malgré les éventuelles modifications.

Au total, la surface des espaces naturels remarquables représente environ 140 hectares.

Ce classement se substitue au classement Espace Boisé Classé au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme en considérant que ses prescriptions sont inefficaces pour assurer la protection paysagère des secteurs considérés.

En effet, ce dernier classement est totalement restrictif pour toute intervention dans l'espace concerné (ouverture de portail, passage d'une voie, réalisation d'aménagements légers, aménagement de stationnement). Il ne garantit en outre que l'usage du sol, interdisant tout défrichage, et non la protection paysagère, permettant la coupe rase des boisements.

Ceci explique pourquoi les règles de la Loi Paysage, qui autorisent des interventions diverses à la condition de préserver l'aspect paysager du secteur concerné correspond mieux aux objectifs de préservation des éléments boisés du paysage urbain.

L'usage du sol est limité par le classement N.

### **\* L'Élément Bâti Remarquable**

La commune a souhaité protéger un bâtiment intéressant par son aspect extérieur; bâtiment non-classé et situé en dehors des périmètres de ZPPAUP. Il s'agit d'une construction actuellement intégrée au centre de formation de la CCIP.

Au titre de l'article L.123-1 7<sup>ème</sup> du Code de l'Urbanisme il est repéré au plan de zonage. Il est protégé par l'obligation de maintenir son aspect malgré les éventuelles modifications. La démolition étant interdite.

### **\* La Forêt de l'Hautil**

Elle est classée en N, sans évolution par rapport au P.O.S. .

Éloignée de l'urbanisation et soumise au régime forestier, elle ne présente aucune fragilité particulière en matière d'urbanisme et n'est aucunement menacée.

Comme pour les boisements plus urbains, le classement en espace Boisé Classé a été supprimé.

Ce classement constituait un handicap à la réalisation par le gestionnaire d'éventuels aménagements de lieux d'accueil du public : aire de stationnement, allées et autres non directement liés à la sylviculture.

### **\* La Château du Faÿ**

Son classement en Na avec l'ouverture à des évolutions vers des activités hippiques ou de ferme pédagogique, y compris par une petite part de construction neuve, est destiné à assurer la pérennité de l'entretien du secteur.

Son classement en ZPPAU (et dans la future ZPPAUP) assure également d'un corpus réglementaire préservant le patrimoine.

### **\* La Plaine Agricole et le Coteau Naturel**

Son classement en N stricte permet d'éviter une éventuelle prolifération de constructions agricoles, alors que le siège de la principale exploitation se situe sur le ban communal de Maurecourt

## II. MESURES COMPENSATOIRES ET RECOMMANDATIONS

---

- **Les Cônes de Vue:**

La vue depuis la RD55 en direction de la forêt de Saint-Germain et de la Défense doit être préservée car il s'agit d'une découverte du site pour les personnes qui traversent Andrésy. Un cône de vue est indiqué au document graphique.

La vue depuis la terrasse du cimetière en direction de l'église Saint-Germain, des îles et du confluent de la Seine et de l'Oise doit également être préservée, plus à destination des personnes qui résident à Andrésy ou visitent la commune. Un large cône de vue est indiqué au document graphique.

Le règlement des zones concernées les mentionne.

- **Le Nuancier :**

Les différents enduits et menuiseries devront respecter le nuancier qui figure au règlement.

L'application à l'ensemble du tissu bâti de l'application du nuancier de couleurs va favoriser l'harmonisation du paysage urbain.

Une annexe propose une méthode d'utilisation du nuancier pour effectuer les compositions de couleurs entre enduits, pierre ou brique, menuiseries.

---

**CHAPITRE 6**

**TABLEAU DES SURFACES**

---

### 1. Zones Urbaines

Dénomination de la zone	Superficie totale, en hectares, <b>au P.O.S.</b>	Superficie totale, en hectares, <b>au P.L.U.</b>
UA	18 ha	18,5 ha
UB	11,5 ha	16 ha
UC	22 ha	38,5 ha
UD	8 ha	9 ha
UE	11 ha	11 ha
UG	61,5 ha	106 ha
UH	76 ha	58 ha
UJ	29 ha	28 ha
UM	12 ha	-
<b>TOTAL</b>	<b>249 HA</b>	<b>285HA</b>

### 2. Zones d'Urbanisation Future

Dénomination de la zone	Superficie totale, en hectares, <b>au P.O.S.</b>	Superficie totale, en hectares, <b>au P.L.U.</b>
AU (NA)	0,2 ha	12 ha
AUD	3,5 ha	7,5 ha
AUJ	28,5 ha	28,5 ha
<b>TOTAL</b>	<b>32 HA</b>	<b>48 HA</b>

### 3. Zone Agricole

Dénomination de la zone	Superficie totale, en hectares, <b>au P.O.S.</b>	Superficie totale, en hectares, <b>au P.L.U.</b>
NC	118 ha	-
<b>TOTAL</b>	<b>118 HA</b>	-

#### 4. Zone Naturelle

Dénomination de la zone	Superficie totale, en hectares, <b>au P.O.S.</b>	Superficie totale, en hectares, <b>au P.L.U.</b>
NB	5,5 ha	-
N (ND)	235,5 ha	357 ha
<i>dont Na</i>	-	10
<i>dont Nb</i>	-	27
<b>TOTAL</b>	<b>241 HA</b>	<b>357HA</b>

#### Espaces boisés classés

Superficie totale, en hectares, <b>au P.O.S.</b>	Superficie totale, en hectares, <b>au P.L.U.</b>
<b>137 HA</b>	-

#### Total des ZAC

Superficie totale, en hectares, <b>au P.O.S.</b>
<b>50 HA</b>

## **ANNEXE**

La ZAC des Valences a été clôturée par délibération du Conseil Municipal du

La ZAC du Ponceau a été clôturée par délibération du Conseil Municipal du 25/11/2004

La ZAC des Charveaux a été clôturée par délibération du Conseil Municipal du 21/09/2006

La ZAC des Barils a été clôturée par délibération du Conseil Municipal du 21/09/2006

La ZAC des Côteaux a été clôturée par délibération du Conseil Municipal du 21/09/2006