



andrésy

DÉPARTEMENT DES YVELINES

# COMMUNE D'ANDRÉSY

AVAP : AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET  
DU PATRIMOINE

## Pièce 1 : RAPPORT DE PRÉSENTATION



soja architecture

## TABLE DES MATIÈRES

<b>A – SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC.....</b>	<b>5</b>		
1. ANDRÉSY ET LES PROTECTIONS PATRIMONIALES .....	6		
1.1. <i>Contexte communal.....</i>	6		
1.2. <i>L'environnement patrimonial.....</i>	6		
2. LES ENTITÉS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES DE LA COMMUNE.....	10		
2.1. <i>Une ville inscrite dans les méandres de la Seine, au pied de la Butte de l'Hautil .....</i>	10		
2.2. <i>Une histoire communale en quatre phases majeures.....</i>	11		
2.3. <i>Une ville au cœur de grands projets .....</i>	11		
2.4. <i>Les quatre entités paysagères d'Andrésey.....</i>	12		
2.5. <i>Une composition paysagère singulière.....</i>	14		
2.6. <i>Un patrimoine bâti alliant problématiques architecturales et environnementales.....</i>	14		
2.7. <i>Les typologies bâties.....</i>	15		
2.8. <i>Les séquences et quartiers identifiés.....</i>	16		
3. LECTURE DES ENJEUX PATRIMONIAUX DE LA ZPPAUP .....	17		
3.1. <i>Les évolutions de l'AVAP par rapport à la ZPPAUP .....</i>	17		
3.2. <i>L'emprise de la ZPPAUP.....</i>	17		
3.3. <i>Analyse qualitative des projets et réalisations dans l'emprise de la ZPPAUP.....</i>	18		
<b>B – DE LA ZPPAUP À L'AVAP .....</b>	<b>19</b>		
4. POINTS D'AMÉLIORATION .....	20		
4.1. <i>Les typologies.....</i>	20		
		4.2. <i>Les éléments identifiés.....</i>	20
		4.3. <i>Le plan de secteurs .....</i>	23
		4.4. <i>Le plan patrimonial .....</i>	25
		4.5. <i>Le règlement.....</i>	26
		5. NOUVEAUX OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES POUR L'AVAP .....	27
<b>C – OBJECTIFS DE L'AVAP .....</b>	<b>28</b>		
6. PRÉSERVER LES ÉLÉMENTS STRUCTURANTS DU GRAND PAYSAGE .....	29		
6.1. <i>Identifier des grandes entités paysagères.....</i>	29		
6.2. <i>Maintenir des grands ensembles végétaux.....</i>	29		
6.3. <i>Préserver la trame de chemins et sentes et assurer leur valorisation .....</i>	29		
7. PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE URBAIN HISTORIQUE ..	30		
7.1. <i>Respecter la trame urbaine et historique.....</i>	30		
7.2. <i>Valoriser l'architecture remarquable dans le respect de sa typologie .....</i>	30		
7.3. <i>Assurer une vigilance vis-à-vis des sites archéologiques.....</i>	31		
8. PRÉSERVER LES VUES SUR LE PAYSAGE .....	31		
8.1. <i>Conserver les vues panoramiques sur le bassin parisien .....</i>	31		
8.2. <i>Conserver les vues sur le domaine du Faÿ.....</i>	31		
8.3. <i>Conserver les vues vers la Seine et vers le paysage andrésien....</i>	31		
8.4. <i>Préservation des vues en contre-plongée sur le paysage d'Andrésey .....</i>	31		
9. RENFORCER LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS.....	32		

9.1. Intégrer les enjeux de biodiversité.....	32	3- PRÉSERVER LES VUES SUR LE PAYSAGE .....	162
9.2. Encadrer l'évolution du paysage des secteurs de projet .....	32	<i>Conserver les vues panoramiques sur le bassin parisien.....</i>	162
9.3. Faciliter l'unité patrimoine bâti / patrimoine paysager.....	32	<i>Conserver les vues sur le domaine du Faÿ.....</i>	162
9.4. Permettre une meilleure adaptation du bâti avec les normes écologiques de la construction et la recherche de performances énergétiques.....	33	<i>Conserver les vues vers la Seine et vers le paysage andrésien.....</i>	163
10. PERMETTRE ET ENCADRER LE RENOUVELLEMENT URBAIN.....	33	<i>Préservation des vues en contre-plongée sur le paysage d'Andrésy .</i>	163
10.1. Assurer la cohérence des nouvelles constructions avec le tissu urbain existant.....	33	4- RENFORCER LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS.....	165
10.2. Faciliter l'instruction des permis de construire et déclaration préalable de travaux .....	34	<i>Intégrer les enjeux de biodiversité .....</i>	165
<b>D – PRÉSENTATION DE L'AVAP .....</b>	<b>35</b>	<i>Encadrer l'évolution du paysage des secteurs de projet.....</i>	165
11. PÉRIMÈTRE .....	36	<i>Faciliter l'unité patrimoine bâti / patrimoine paysager .....</i>	166
12. SECTEURS .....	37	<i>Permettre une meilleure adaptation du bâti avec les normes écologiques de la construction et la recherche de performances énergétiques.....</i>	168
Zone A - Les bords de Seine et de l'Oise .....	38	5- PERMETTRE ET ENCADRER LE RENOUVELLEMENT URBAIN.....	169
Zone B - Les quartiers entre Seine et coteaux.....	94	<i>Assurer la cohérence des nouvelles constructions avec le tissu urbain existant.....</i>	169
Zone C - Le bois de l'Hautil et le domaine du Faÿ.....	140	<i>Faciliter l'instruction des permis de construire et déclaration préalable de travaux.....</i>	170
13. ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS .....	149	<b>E – COMPATIBILITÉ DE L'AVAP AVEC LE PADD DU PLU.....</b>	<b>172</b>
14. JUSTIFICATIONS DES PRESCRIPTIONS DE L'AVAP .....	155	A- CONTRIBUER AUX OBJECTIFS EXTRATERRITORIAUX TOUT EN RESTANT UNE VILLE À TAILLE HUMAINE.....	173
1- PRÉSERVER LES ÉLÉMENTS STRUCTURANTS DU GRAND PAYSAGE .....	155	A1- Maîtriser et programmer la croissance résidentielle.....	173
<i>Identifier des grandes entités paysagères.....</i>	155	A2- Offrir un véritable parcours résidentiel assurant la mixité sociale	173
<i>Maintenir des grands ensembles végétaux.....</i>	155	A3- Mobiliser les espaces stratégiques pour répondre à l'offre résidentielle.....	173
<i>Préserver la trame de chemins et sentes et assurer leur valorisation</i>	157	A4- Intégrer l'enjeu de la mobilité dans la planification, qui s'articule avec l'offre de transport et les projets d'infrastructures.....	173
2- PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE URBAIN HISTORIQUE....	158		
<i>Respecter la trame urbaine et historique .....</i>	158		
<i>Valoriser l'architecture remarquable dans le respect de sa typologie.</i>	159		
<i>Assurer une vigilance vis-à-vis des sites archéologiques.....</i>	161		



andrésy

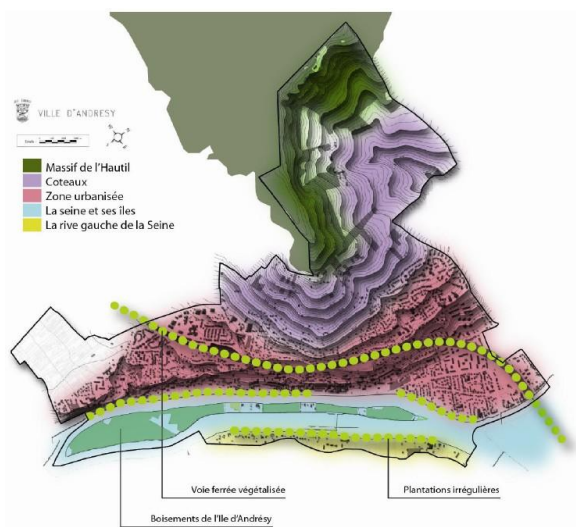
<i>A5- Maintenir les commerces et services de proximité et assurer la viabilité des équipements garantissant l'évolution harmonieuse de la commune.....</i>	<i>173</i>
<b>B- MAINTENIR L'ÉCRIN NATUREL ET PATRIMONIAL IDENTITAIRE D'ANDRÉSY ...</b>	<b>174</b>
<i>B1- Maintenir la valeur paysagère, garante de l'identité communale et dans un objectif d'amélioration du cadre de vie.....</i>	<i>174</i>
<i>B2- Favoriser l'accès des Andrésiens à des espaces verts et de loisirs de proximité.....</i>	<i>174</i>
<i>B3- Conserver et mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain .....</i>	<i>174</i>
<i>B4- Encourager le développement touristique.....</i>	<i>174</i>
<b>C- S'ENGAGER VERS LA CONSTITUTION D'UN TERRITOIRE « DURABLE » .....</b>	<b>175</b>
<i>C1- Optimiser la ressource foncière et construire la ville sur la ville...</i>	<i>175</i>
<i>C2- Organiser l'intermodalité et favoriser les modes doux .....</i>	<i>175</i>
<i>C3- Préserver les réservoirs de biodiversité au titre de la trame verte et bleue.....</i>	<i>175</i>
<i>C4- Maîtriser les risques.....</i>	<i>175</i>
<i>C5- Encourager la valorisation des espaces agricoles périurbains.....</i>	<i>175</i>
<i>C6- Favoriser le développement des communications numériques ...</i>	<i>175</i>
<b>F – ANNEXE DU RAPPORT DE PRÉSENTATION.....</b>	<b>176</b>

# A – SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

# 1. ANDRÉSY ET LES PROTECTIONS PATRIMONIALES

## 1.1. CONTEXTE COMMUNAL

AndréSy est une commune de 12 000 habitants bénéficiant d'une situation stratégique à la confluence de la Seine et de l'Oise, s'étalant jusqu'au plateau de l'Hautil, l'un des points culminants de l'Île-de-France. Ces caractéristiques géomorphologiques ont déterminé son développement urbain et participent aujourd'hui à son identité et son cadre de vie. Ville de vignobles et de culture, ville de batellerie, ville de villégiature, AndréSy est aujourd'hui confrontée à des projets d'échelle régionale et nationale impactant fortement son territoire. Ainsi, des enjeux économiques se superposent avec des préoccupations d'ordre patrimonial et environnemental.



Les grandes entités d'AndréSy (PLU)

## 1.2. L'ENVIRONNEMENT PATRIMONIAL

### Un patrimoine naturel protégé

Les ZNIEFF sont des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique. Ces secteurs sont identifiés et décrits pour leurs fortes capacités biologiques et leur bon état de conservation. Il existe les ZNIEFF de type 1, secteurs de grand intérêt biologique ou écologique, et les ZNIEFF de type 2, grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

**La forêt de l'Hautil** est recensé comme une ZNIEFF de type 2. Cette ZNIEFF couvre une emprise de 1 468 hectares et regroupe principalement des chênes et des châtaigniers. Des robiniers et bouleaux sont également présents.



ZNIEFF de type 2 (BRGM)

## Un patrimoine architectural protégé

### ■ Deux monuments classés au titre des monuments historiques

#### *L'Église Saint Germain*

Construite au début du XIII<sup>ème</sup> siècle pour sa partie principale et à la Renaissance pour son bas-côté sud (latour, la flèche et les vitraux), l'église a été classée au titre des monuments historiques par arrêté du 25 avril 1949. Elle fait également partie des sites archéologiques répertoriés à Andrésy, en tant que site médiéval.

#### *La Croix mérovingienne*



En 1890, lors des travaux de construction de la ligne ferroviaire reliant Argenteuil à Mantes, un cimetière gallo-romain est mis au jour. Il est aussi appelé « cimetière mérovingien » car de nombreuses tombes datant de cette époque y sont découvertes. Cette croix datant du X<sup>ème</sup> siècle a été classée au titre des monuments historique en 1943.

### ■ Un monument inscrit au titre des monuments historiques

#### *Le pavillon chinois de la demeure dite Rêve Cottage*

Cette bâtisse a été la demeure de Georges Gourlin, maire d'Andrésy de 1919 à 1924. Aujourd'hui séparée en deux habitations distinctes, le Rêve Cottage comprend un pavillon chinois provenant d'une Exposition universelle ; et une habitation, étant à l'origine une écurie. Les façades ainsi que les toitures du pavillon chinois de la demeure ont été inscrites au titre des monuments historique par arrêté du 12 juin 2006.



Base Mérimée – culture.gouv.fr

### ■ Des édifices recensés par l'inventaire général

L'inventaire général identifie 88 éléments : quartier, voie ferrée, cour, parc, écoles, maisons, usine, église, barrage, tombeau...

Certaines fiches présentes dans l'inventaire n'étaient pas reprises dans la ZPPAUP. L'AVAP inclut ainsi 18 fiches supplémentaires issues de l'inventaire général.



*La maison de marinier  
au 42 boulevard Noël Marc  
représentée sur le secteur A4*



*La villa  
au 34 avenue des Coutayes  
représentée sur le secteur B15*

Une fiche patrimoniale de la ZPPAUP présentait un bâtiment remarquable en dehors de l'emprise de la ZPPAUP. Il s'agissait de la fiche n°2 - les maisons de marinières situées 49-55 rue Gallieni. Cette parcelle et son environnement sont ajoutés au secteur A1.



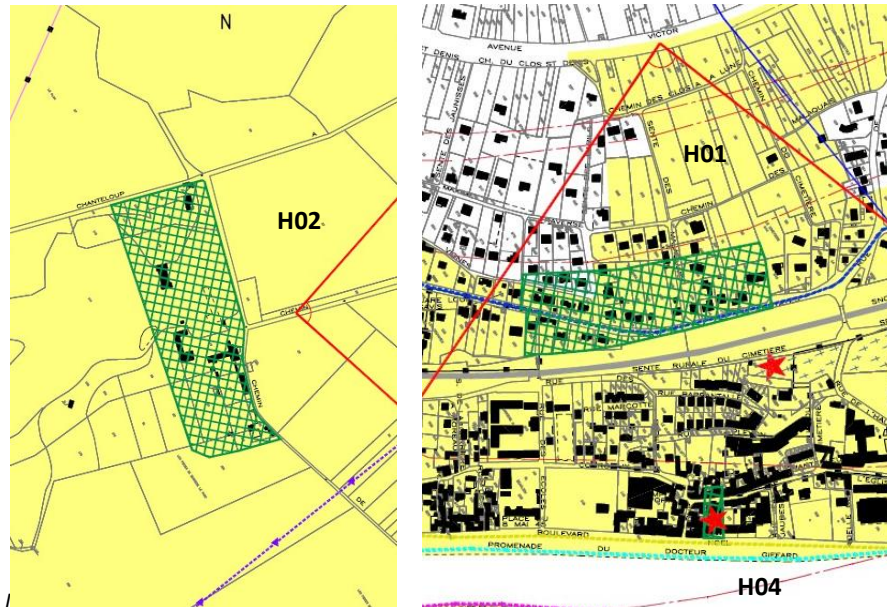
*Maisons rue Gallieni*



## Des servitudes archéologiques

Les zones de protection archéologiques correspondent aux emprises fouillées et non encore fouillées des secteurs suivants :

- H 01 : Les courages, site du Haut Moyen-Age, nécropole mérovingienne;
- H 03 : Le Fay, site médiéval, seigneurie et fief attestés vers 1225;
- H 04 : Eglise de St Germain, site médiéva



Extrait du plan des servitudes du PLU – H02 Le Fay, H01 Les courages et H04 Eglise de St Germain

## Les prescriptions

La délivrance de permis de construire ou d'autorisation d'installations et travaux divers sur les terrains concernés est subordonnée à consultation et peut être refusée ou accordée sous réserve de prescriptions spéciales.

Le service à consulter est la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile-de-France.

## 2. LES ENTITÉS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES DE LA COMMUNE

### 2.1. UNE VILLE INSCRITE DANS LES MÉANDRES DE LA SEINE, AU PIED DE LA BUTTE DE L'HAUTIL

Le relief d'Andrésy est marqué par la présence de la Seine et par sa confluence avec l'Oise, ce qui représente un élément majeur du site et induit un relief complexe.

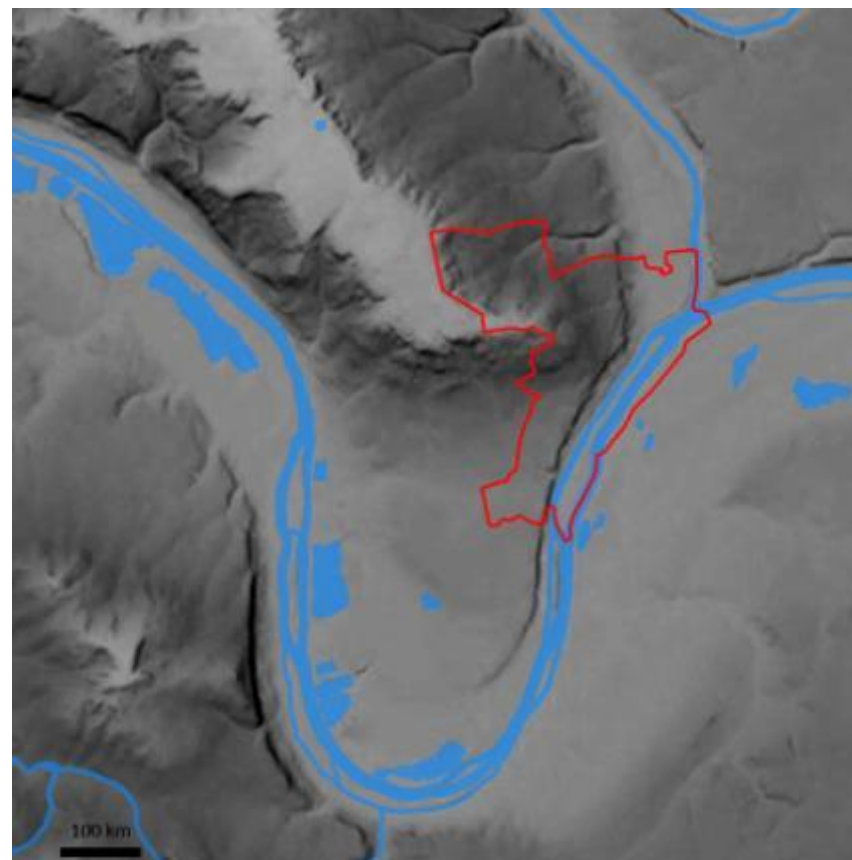
Les reliefs sont doux en bord de Seine, et de plus en plus marqués dès lors qu'on aborde la partie Nord-Ouest de la commune, vers la butte forestière de l'Hautil.

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 20, à l'extrémité de l'île d'en Bas. L'Hautil est une butte témoin qui offre de larges perspectives sur la Vallée de la Seine.

La partie urbanisée de la commune est implantée en pente, étagée sur un dénivelé 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%.

Andrésy est située au confluent des grandes voies navigables que sont la Seine et l'Oise, à l'endroit où commence la boucle de Chanteloup. 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 de Nancy). La quatrième, l'île Peygrand, est aujourd'hui rattachée à la terre ferme du côté d'Achères.



Carte de la topographie et des réseaux d'eau du territoire d'Andrésy (fond IGN)

## 2.2. UNE HISTOIRE COMMUNALE EN QUATRE PHASES MAJEURES

- *Un début d'urbanisation lié à la situation géomorphologique stratégique du territoire d'Andrésey*
- *Une urbanisation linéaire entre Seine et falaises*
- *L'essor de la batellerie et l'arrivée du chemin de fer*
- *Le XXème siècle : une urbanisation importante mais à l'échelle d'Andrésey*

## 2.3. UNE VILLE AU CŒUR DE GRANDS PROJETS

### Le PLU et son PADD

Les grandes orientations du PADD sont les suivantes :

- *-Contribuer aux objectifs extraterritoriaux tout en restant une ville à taille humaine*
- *Maintenir l'écrin naturel et patrimonial identitaire d'Andrésey*
- *S'engager vers la constitution d'un territoire « durable »*

### L'Opération d'intérêt National (OIN) Seine Aval

À travers la mise en œuvre de l'Opération d'Intérêt National, l'objectif partagé des pouvoirs publics et des Collectivités territoriales vise à faire de Seine Aval un territoire de développement majeur afin de renouveler son attractivité à l'échelle régionale.

### La Confluence Seine-Oise : Port et Porte de Paris

Les objectifs et le contenu de l'OIN Seine Aval et ceux du Grand Paris s'articulent et se confortent mutuellement. Ainsi, l'OIN doit être un élément moteur de réalisation des ambitions du Grand Paris, notamment à travers le développement de l'axe Seine Paris-Rouen-Le Havre et du territoire de projet Grand Paris «confluence Seine-Oise».

La rive gauche d'Andrésey est concernée par le projet de **Port Seine Métropole Ouest** porté par Ports de Paris, avec notamment le creusement d'une darse.

### Le Schéma Directeur de l'île de France (SDRIF)

Le Schéma Directeur de l'Île-de-France (SDRIF) préconise d'exploiter les possibilités de la voie d'eau en confortant des plate-formes multimodales et des ports urbains. Il est ainsi prévu la création d'une plate-forme multimodale d'Achères-Andrésey dans le cadre de Seine Métropole.

### Le projet d'autoroute francilienne A104

Le projet d'autoroute francilienne A104 fait l'objet d'un emplacement réservé dans le PLU d'Andrésey.

### Le projet des Parcs des Belvédères

Dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National Seine Aval menée par l'EPAMSA, la commune d'Andrésey et la communauté d'agglomération 2 Rives de la Seine, une étude paysagère et urbaine du secteur des coteaux à la gare d'Andrésey a été réalisée.

Cette étude a permis l'identification des éléments de composition de ce paysage des coteaux : des cultures quadrillées par un ensemble de boisements, de haies et de chemins. Cette disposition particulière associée au coteau d'Andrésey engendre en ensemble de vues remarquables : des grandes vues sur la région parisienne, des vues plongeantes sur Andrésey, des vues cadrées sur des éléments spécifiques.

La commune s'est emparée des intentions d'aménagement de cette étude. Un projet de parc des belvédères est ainsi en cours de réflexion.

## 2.4. LES QUATRE ENTITÉS PAYSAGÈRES D'ANDRÉSY

### Les coteaux et plaines cultivées

En surplomb par rapport aux espaces urbains du bourg d'Andrésy, les coteaux offrent un vaste paysage rural. Ces espaces au nord de la voie ferrée sont constitués de prairies et parcelles cultivées (de maïs principalement). Deux grandes typologies se dégagent, offrant chacune des points de vue remarquables :

- au nord : de vastes parcelles ouvertes bordées d'un côté par le bois de l'Hautil, de l'autre part par l'ensemble boisé du Fond du Val.
- au sud : de petites parcelles entrecoupées de haies et alignement d'arbres, venant se mêler avec des groupes de maisons individuelles.



### La butte de l'Hautil

La butte boisée de l'Hautil forme l'arrière-plan d'Andrésy. Elle culmine à 185 mètres et constitue le point culminant de l'Île de France. La forêt domine le territoire communal.

Le bois de l'Hautil est protégé au P.L.U. Il représente un patrimoine naturel au fort impact à l'échelle de la région.

La position du territoire communal sur le nez de l'éperon de la butte de l'Hautil favorise de nombreux belvédères et des vues exceptionnelles sur le bassin parisien, de Poissy aux buttes de Montmorency avec au premier-plan la plaine d'Achères et la forêt de Saint-Germain-en-Laye et en arrière-plan Paris, et les émergences de la Défense et de Montmartre. Ces vues lointaines représentent un patrimoine paysager en tant que point de vue privilégié sur le bassin parisien.



### Les quartiers entre Seine et coteaux

Andrésy doit son origine en partie à l'activité batelière et son implantation au carrefour de deux voies fluviales en résulte. La création du bourg fait suite au stationnement d'une flotte au confluent de la Seine et l'Oise sous Jules César. Cette position des bateaux est suivie de l'installation des bateliers à l'emplacement de l'ancien bourg d'Andrésy, car le confluent était un vaste marécage ne permettant pas une occupation aisée du territoire. Cependant au XIXème siècle, l'essor de la batellerie a permis le développement du hameau de Fin d'Oise situé, lui, au confluent. Le confluent de la Seine et de l'Oise présente un intérêt paysager majeur.



### Les bords de Seine

Les bords de Seine constituent un espace préservé, avec une végétation abondante. Les berges présentent des séquences végétales variées, accompagnées par les vastes jardins arborés des villas en bord de Seine.

L'île d'Andrésy, composée de la réunion de l'île de Nancy, l'île du Devant et l'île d'en bas, représente un patrimoine naturel et paysager essentiel pour la commune. Sa présence boisée marque le paysage et propose une rive d'aspect très naturel pour le bourg. Ce patrimoine présente un double intérêt : paysager et naturel.



## 2.5. UNE COMPOSITION PAYSAGÈRE SINGULIÈRE

- Une part importante **d'espaces non bâtis** : jardins, boisements et parcelles agricoles participent à une perception rurale et préservée du territoire.
- **Les émergences de la falaise** d'Andrésey sont des rappels du socle rocheux de la commune et sont essentielles à la perception du paysage.
- **Les liens visuels au grand paysage** sont favorisés par le relief d'Andrésey. Des belvédères et les rues en pentes permettent ces vues et sont à préserver.
- **Les sentes et les promenades**, éléments de la structure viaire, présentent un patrimoine paysager important à protéger. Ils participent à l'échelle humaine de la ville.
- **Les murets** surlignent le tissu d'habitation et de villas. Ils accompagnent aussi les venelles et cadrent des vues proches ou lointaines.

## 2.6. UN PATRIMOINE BÂTI ALLIANT PROBLÉMATIQUES ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

L'habitat du canton d'Andrésey dans ses traces actuelles ne remonte pas au-delà du 17<sup>e</sup> siècle (sauf une cave gothique retrouvée à Maurecourt). Il s'agit d'un habitat rural composé de maisons de vigneron avec des celliers soit troglodytiques, soit voûtés, soit plafonnés. À partir du 17<sup>e</sup> siècle, les maisons de campagne apparaissent dans la commune.

Au 19<sup>e</sup> siècle, l'habitat se diversifie. Les maisons de bourg se multiplient dans les cœurs de ville. Les maisons de notables et villas deviennent visibles à la périphérie et notamment dans les sites les plus attractifs. Au 20<sup>e</sup> siècle, les maisons en série et les pavillons sont les plus nombreux. Les immeubles restent peu nombreux.










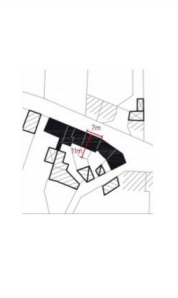
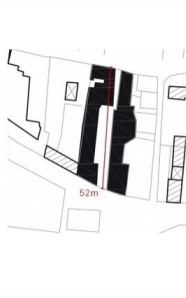
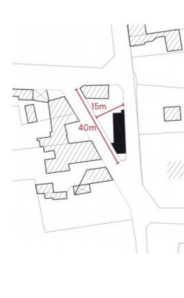
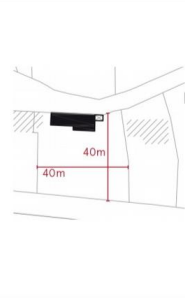

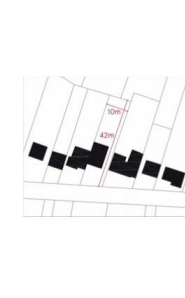
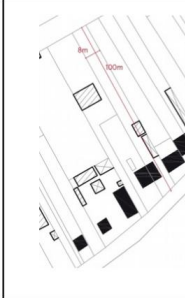
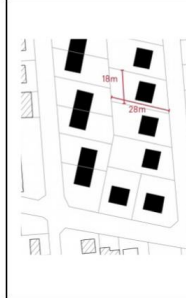

Le diagnostic architectural effectué grâce à l'Inventaire de la Drac Île-de-France fait apparaître une **grande richesse typologique des architectures** d'Andrésey, liée à la fois à la géographie et à l'histoire de la ville.

Un enjeu important des règlements réside donc dans l'émergence d'une **cohérence à la fois globale et secteur par secteur** tout en prenant en compte la diversité et la richesse du patrimoine de la ville.

Il est ainsi nécessaire de réfléchir à des méthodes de prescription adaptées à chaque typologie dans son contexte urbain.







D'un point de vue **environnemental**, l'enjeu réside aussi dans la **proposition de prescriptions qui pourront s'appliquer à des matérialités, des modes constructifs, des gabarits, et implantations urbaines très différentes.**

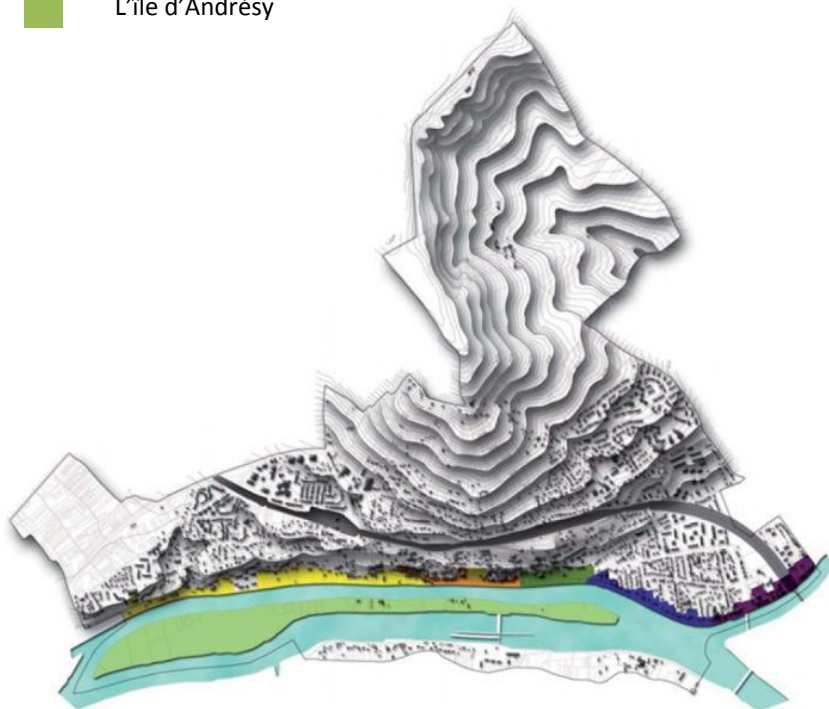
## 2.7. LES TYPOLOGIES BÂTIES

	Maisons de bourg	Maisons rurales	Fermes	Maison de campagne	Maison de notables	Villas	Maisons de mariniers	Pavillons XXe siècle	Collectifs XXe siècle
									
<b>Datation</b>	Période du bourg de vigneron	Période du hameau d'Andrésy 17 et 18e siècle	Période du hameau d'Andrésy	1ère période de villégiature 18e siècle	2e période de villégiature 1850-1870	Fin du 19e siècle - 20e siècle	Début du 20e siècle	Milieu-fin du 20e siècle	Milieu-fin du 20e siècle
<b>Parcelle</b>	100 à 400 m <sup>2</sup>	très petites tailles	environ 800 m <sup>2</sup>	700 à 1 000 m <sup>2</sup>	2 000 à 6 000 m <sup>2</sup>	1 000 m <sup>2</sup>	150 à 600 m <sup>2</sup>	500 à 1 000 m <sup>2</sup>	4 000 à 28 000 m <sup>2</sup>
									
<b>Matériaux</b>	Façade : moellons de pierre calcaire, enduit et brique ou céramique toiture : tuile plate ou mécanique	Façade : moellons de pierres calcaires ou enduits toiture : tuile plate ou mécanique	Façade : moellons de pierres calcaires, enduits	Moellons de pierre, les façades sont toujours enduites de plâtre et chaux, dans des teintes plutôt claires.	Pierre de taille, briques ou enduit plâtre et chaux	Meulière, moellons de calcaire, briques de couleurs différentes, parfois vernissées, pans de bois ou faux pans de bois, ferronneries	Briques, parfois en meulière	Façade : parpaings ou briques enduites toiture : tuile mécanique ou toiture terrasse	Façade : enduit ou plaquage en pierre toiture terrasse
<b>Hauteurs</b>	RDC+1 + combles et RDC+2 + combles	RDC + combles à RDC+1 + combles sur cour	RDC+1 + combles	RDC+1 + combles ou RDC surélevé +1 + combles	RDC surélevé +1 + combles	R+1+combles ou RDC surélevé+1+combles	R+1 avec combles construites sur un rez-de-chaussée très surélevé avec cave semi-enterrée.	RDC+1 + combles	R+4 environ
<b>Description</b>	Maisons mitoyennes alignement sur rue	Maisons de bourg + cour	Constructions agricoles souvent autour d'une tour	Parcelles plus petites et implantation en bord de Seine	Grandes parcelles en bord de Seine	Maisons de villégiature plus petites avec décor plus riche et matérialité différentes, caractère d'habitat permanent	Petites maisons modestes, construites au début du 20e siècle à l'époque de l'essor de la batellerie	Maisons de petite taille au milieu d'un jardin	Grandes parcelles et bâtiments jamais en alignement






## 2.8. LES SÉQUENCES ET QUARTIERS IDENTIFIÉS

### Cinq séquences en bord de Seine

-  Le port d'Andrésey à la confluence de l'Oise et de la Seine
-  La promenade découverte du confluent
-  Les propriétés arborées et écrin du centre-bourg
-  Le centre historique en balcon sur la Seine
-  Les propriétés arborées et villégiatures entre Seine et falaise
-  L'île d'Andrésey



### Cinq séquences entre Seine et coteaux

-  Le centre historique côté intérieur et les hameaux
-  Le cimetière en terrasse
-  Le pied de falaise
-  Le quartier de la gare du tramway
-  Le château du Faÿ





### 3. LECTURE DES ENJEUX PATRIMONIAUX DE LA ZPPAUP

#### 3.1. LES ÉVOLUTIONS DE L'AVAP PAR RAPPORT À LA ZPPAUP


Le Grenelle II de l'environnement a renforcé l'engagement national pour l'environnement. L'AVAP découle de cette volonté de prise en compte globale des objectifs de développement durable.

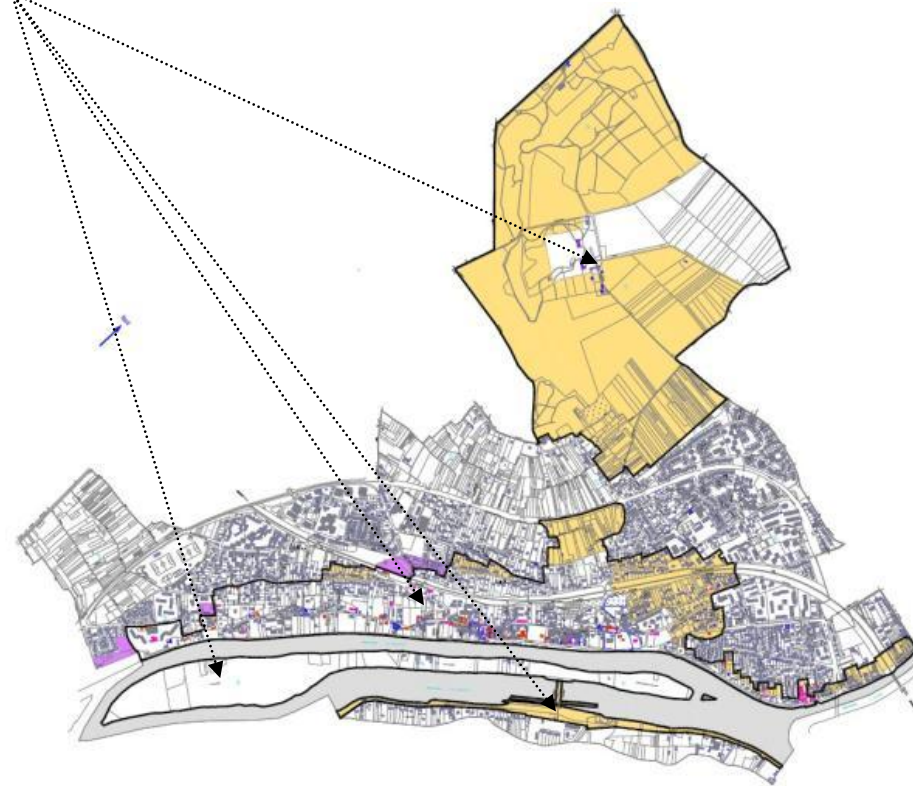
Le rapport de présentation de l'AVAP doit ainsi contenir :

- une étude environnementale ;
- la justification de la cohérence avec le PADD du PLU.

Par ailleurs, l'intérêt « archéologique » complète les intérêts proposés par la ZPPAUP (culturel, architectural, urbain, paysager, historique).

#### 3.2. L'EMPRISE DE LA ZPPAUP

 *Délimitation des secteurs soumis à la ZPPAUP*





### 3.3. ANALYSE QUALITATIVE DES PROJETS ET RÉALISATIONS DANS L'EMPRISE DE LA ZPPAUP

#### Bâtiments remarquables et exceptionnels

Chaque bâtiment remarquable ou exceptionnel listé dans les fiches patrimoniales de la ZPPAUP a été passé en revue afin de comprendre leur évolution depuis sa mise en place.

Dans une grande majorité des cas, un **effet positif des recommandations** énoncées a été observé. Sur plusieurs bâtiments, il a donc été possible de noter une **amélioration dans le respect du règlement**.

Cependant, **un nombre certain de bâtiments remarquables sont en état de délabrement**, sûrement dû aux restrictions imposées par le ZPPAUP. Ses prescriptions strictes ont en effet pu jouer un rôle dans le manque d'entretien de certains bâtiments. Une **adaptation de ces prescriptions serait à formuler pour permettre la rénovation de ce patrimoine**.

#### Les constructions neuves

De manière plus générale, la ZPPAUP a permis un **développement urbain dans le respect du patrimoine existant**. Les hauteurs préservent les cônes de vues remarquables.

D'un point de vue architectural, **certaines préconisations sur la construction neuve pourraient être allégées** afin de permettre et **d'encourager une production architecturale contemporaine de qualité**, respectueuse de l'histoire de la ville.

On constate que depuis la ZPPAUP, les réhabilitations du patrimoine existant sont de qualité.

# B – DE LA ZPPAUP À L'AVAP

## 4. POINTS D'AMÉLIORATION

### 4.1. LES TYPOLOGIES

#### Création de deux nouvelles typologies patrimoniales

Les pavillons du XXe et les collectifs du XXe font l'objet de deux nouvelles typologies.

### 4.2. LES ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS

#### Révision des catégories

La classification de la légende en 3 catégories, patrimoine architectural, patrimoine urbain et patrimoine paysager dans la ZPPAUP posait la question de la cohérence globale qu'il peut exister entre ces trois éléments. Par exemple, certains ensembles bâti/jardin se devaient d'être considérés comme un ensemble.

#### Utilisation des différents documents facilitée

Avec la ZPPAUP, un individu propriétaire d'un bâtiment dans la limite de la ZPPAUP devait :

- Regarder dans quel secteur il se situe.
- Regarder à quel type de typologie appartient son bâtiment.
- Regarder s'il s'agit éventuellement d'un bâtiment remarquable.

Tous ces documents n'avaient pas de lien entre eux. Nous pensons qu'ajouter des informations simples et facilement accessibles rendra la consultation des règlements plus abordable.

De même, afin d'améliorer la compréhension des différentes typologies, un tableau d'explication des différences a été créé.

La lecture des fiches secteurs est améliorée par la création de deux plans sur chacune de ces fiches : un extrait du plan patrimonial et un plan avec les typologies, les bâtiments remarquables et exceptionnels, et les monuments historiques.

Sur le plan patrimonial, certaines fiches seront repérées à la parcelle. Les numéros des fiches apparaîtront également sur ce plan. Ainsi, les fiches patrimoniales faisant l'objet d'une identification à la parcelle feront l'objet d'un schéma présentant la parcelle avec l'ensemble des éléments du patrimoine à prendre en compte.

Par ailleurs certaines fiches patrimoniales sont concernées par des typologies non référencées dans le rapport de présentation. Il s'agit de typologies regroupant des architectures trop disparates et font ainsi l'objet de prescriptions spécifiques pour chaque fiche patrimoniale.

#### Identification du patrimoine bâti complétée

L'inventaire général du patrimoine d'Andrésy a permis de compléter l'identification du patrimoine bâti (cf : 5.3 page 11), avec notamment l'ajout de :

- la villa La Turitelle, sente des Beaunes ;
- la maison de villégiature, sente du Haut des Clos à la Lune ;
- dans le secteur A5.6, la maison des vikings et la maison du gardien sont ajoutées ;
- dans le secteur A7, la maison Louis XIII sur les bords de Seine est également ajoutée aux fiches.

Quelques maisons de mariniers à proximité de la zone A1 de la ZPPAUP faisaient l'objet d'une fiche à l'inventaire mais se trouvant en dehors du périmètre de l'AVAP, ces fiches ne sont pas rajoutées.

Le patrimoine bâti protégé au titre des monuments historiques est retiré des fiches patrimoniales.

18 rue de l'église Secteur A4 	15 (70) Rajoutée Maison de bourg remarquable Fiche Mérimée	22 boulevard Noël-Marc Secteur A4 	18 (76) Rajoutée Maison de campagne remarquable Fiche Mérimée	34 avenue des Coutayes Secteur B15 	70 (83) Rajoutée Villa remarquable Fiche mérimée	42 boulevard Noël-Marc Secteur A4 	23 (90) Rajoutée Villa remarquable Fiche Mérimée	Sentes du Haut des Clos à la lune 	71 Rajoutée Villa remarquable Fiche Mérimée Hors secteur ZPPAUP Secteur AVAP modifié
22 rue l'église Secteur A4 	14 (71) Rajoutée Maison de bourg remarquable Fiche Mérimée	63 boulevard Noël-Marc Secteur A5.1 	29 (79) Rajoutée Maison de campagne remarquable Ancienne poste Fiche Mérimée	48 quai de l'Oise Secteur A1 	1 (86) Rajoutée Villa remarquable Fiche Mérimée	48 avenue du Maréchal Foch Secteur A1 	6 Rajoutée Villa remarquable Fiche Mérimée Hors secteur ZPPAUP Secteur AVAP modifié	Villa les vikings Secteur A5.6 	38 Rajoutée Villa remarquable Demande du maire
33 rue de l'église Secteur B8 	43 (72) Rajoutée Maison de bourg remarquable Fiche Mérimée	80 rue du Général Leclerc Secteur B8 	51 (80) Rajoutée Villa remarquable Fiche Mérimée	52 quai de l'Oise Secteur A1 	2 (87) Rajoutée Maison de marinier remarquable Fiche Mérimée	Quai de l'île au bac Secteur A7 	40 Rajoutée Villa remarquable Demande du maire	Croix mérovingienne 	<b>14</b> <b>Supprimée</b> Fiche se recoupant avec une protection au titre des monu- ments historiques
41 rue de l'église Secteur B8 	42 (74) Rajoutée Maison de bourg remarquable Fiche mérimée	32 avenue Maurice Berteaux - Secteur B12 	65 (81) Rajoutée Villa remarquable Fiche mérimée Hors secteur ZPPAUP Secteur modifié AVAP	56-60 quai de l'Oise Secteur A1 	3 (88) Rajoutée Maison de marinier remarquable Fiche Mérimée	Sente des Beaunes Secteur B16 	72 Rajoutée Villa remarquable Hors secteur ZPPAUP Secteur AVAP modifié	Église 	<b>18</b> <b>Supprimée</b> Fiche se recoupant avec une protection au titre des monu- ments historiques



14 (71)  
15 (70)  
43 (72)  
42 (74)

### 4.3. LE PLAN DE SECTEURS

#### Des secteurs agrandis

- La cour Beaulieu était auparavant à cheval sur deux secteurs. Afin de garantir sa cohérence globale, l'ensemble de la cour est intégrée au secteur **B8**.
- Au niveau du quartier des coteaux, la volonté de valoriser les points de vue et le paysage des coteaux entraîne l'élargissement du secteur **B16** : coteaux au nord et ensemble de parcelles au sud-est.
- Par ailleurs, le secteur **C17** de la ZPPAUP au niveau de la butte de l'Hautil regroupait des entités assez diverses. Ainsi la zone C17 est redivisée en plusieurs secteurs : un pour le bois de l'Hautil (C17.1), un pour le domaine du Faÿ (C17.2) et un pour les bocages agricoles (inclus en B16).
- Un ensemble de maisons de mariniers au niveau de la rue du Maréchal Gallieni et de la rue du Maréchal Foch présente un fort intérêt patrimonial déjà identifié par la ZPPAUP mais les maisons n'étaient pas protégées par celle-ci. Le secteur **A1** est agrandi afin d'inclure les parcelles autour de la rue du Maréchal Gallieni où se trouvent les maisons de mariniers et une villa.
- Le secteur **A7** sur les bords de Seine est agrandi pour intégrer la maison Louis XIII avec ses abords.
- Le secteur **A5.6** est agrandi pour ajouter les parcelles de la maison viking et de la maison du gardien.
- L'emprise du secteur **B13** est agrandie à l'est pour intégrer la sente et ses abords, et à l'ouest pour englober l'ensemble de la masse boisée.
- Au nord de **B12**, une parcelle avec une bâtisse remarquable est ajoutée au secteur.

Le périmètre de l'AVAP est ainsi élargi par rapport à l'emprise de la ZPPAUP.

#### Superposition des périmètres de protection

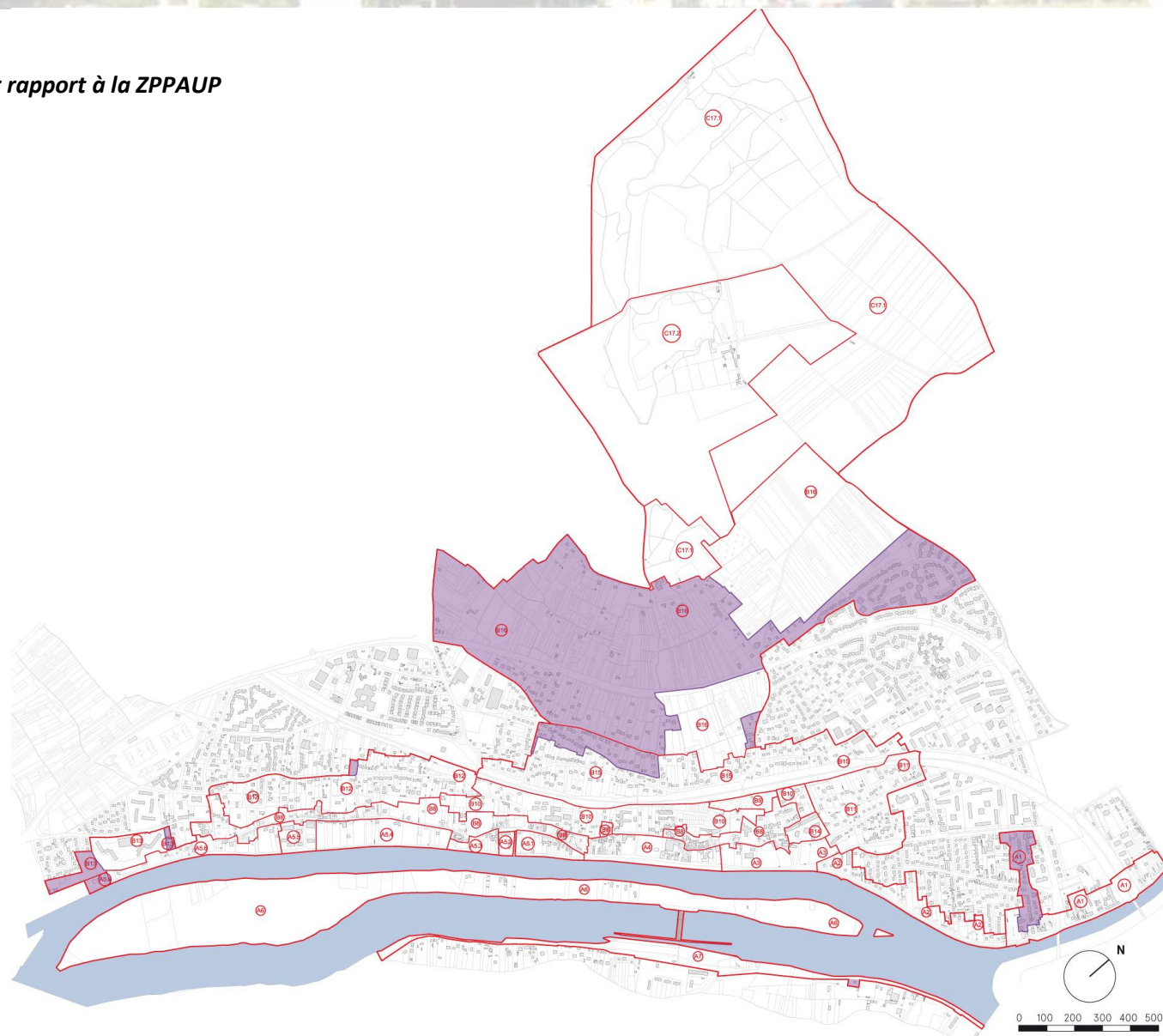
Les périmètres de protection des monuments historiques réapparaissent au-delà du périmètre de l'AVAP.

#### Amélioration de la lisibilité des différents secteurs

Des aplats de couleur sont utilisés pour rendre davantage lisibles les différents secteurs, ainsi que les typologies de secteurs.



**Plan des zones ajoutées à l'AVAP par rapport à la ZPPAUP**







#### 4.4. LE PLAN PATRIMONIAL

##### Clarification des postes de légende

L'identification des 'Jardins, parcs et boisement remarquable' est différente dans la légende par rapport au plan. Par ailleurs le figuré choisi manque de lisibilité (notamment son contour).

Concernant le patrimoine architectural, la différence de couleur entre les éléments exceptionnels et remarquables est améliorée. Les éléments exceptionnels sont identifiés par une étoile mauve, les remarquables par une étoile grise.

##### Rappel de l'emprise des secteurs

Afin d'améliorer la compréhension de l'ensemble des éléments à prendre à considération, l'emprise des secteurs apparaît sur le plan patrimonial.

## 4.5. LE RÈGLEMENT

### Suppression des mentions non réglementaires

La demande de production de pièces non réglementaires selon le Code de l'Urbanisme a été supprimée.

### Suppression des mentions susceptibles d'évoluer

Dans les recommandations, exemple secteur A4. : « La ville projette de réorganiser les espaces publics... ». Ce type de phrase a été supprimé car les volontés municipales peuvent changer. Par ailleurs, il ne s'agissait pas d'une recommandation.

### Simplification du règlement

Le règlement de la ZPPAUP ne laissait pas suffisamment de possibilités d'évolution de certaines formes d'habitat (cf. p61-62). Or le renouvellement urbain représente un enjeu important pour Andrézy. Les extensions, les surélévations, les choix de matériaux doivent être possibles tout en préservant l'identité de la ville. Il s'agit de donner d'avantage d'indications sur les volumétries, les rythmes des modénatures, les percements des baies et les proportions entre toiture et façade. L'utilisation de matériaux de qualité et une écriture architecturale plus innovante sont à encourager en donnant plus de liberté.

### Enrichir les prescriptions liées au patrimoine végétal

De manière générale, dans le règlement, dans les fiches secteurs et patrimoniales, les prescriptions liées au patrimoine non bâti, comme les masses végétales, étaient presque inexistantes. Ainsi, l'AVAP s'attache à apporter des prescriptions liées à ses éléments, tout autant qu'à favoriser la prise en compte de la cohérence entre le patrimoine bâti et non bâti.

### Mise à jour des règles en cohérence avec celles du PLU

Les règles liées à l'implantation des constructions / limites séparatives de la ZPPAUP se superposaient à celles du PLU. L'AVAP intègre des règles liées à l'implantation des constructions en complément du PLU. Celles-ci visent à prendre en compte les typologies et l'identité de chaque parcelle identifiée.

### Préciser les possibilités d'implantation des dispositifs de productions d'énergie renouvelable tels que les panneaux solaires

L'adaptation du bâti avec les normes écologiques de la construction et la recherche de performances énergétiques est rendue complexe par le règlement de la ZPPAUP.

Afin de simplifier et de compléter le règlement de l'AVAP, chaque dispositif doit être identifié en fonction de ses répercussions sur l'existant :

- depuis les points de vue remarquables ou depuis l'espace public afin de conserver la cohérence de chaque secteur et de l'ensemble de l'AVAP;
- l'impact des émergences, greffes ou extensions sur les typologies répertoriées et les édifices remarquables afin de conserver la qualité morphologique de la parcelle dans sa globalité (composition de la parcelle, façade, toiture, émergence et extension).

Les préconisations portent sur :

- la performance environnementale des matériaux utilisés;
- l'isolation par l'extérieur en façade;
- les menuiseries et vitrages performants;
- la récupération des eaux de pluie;
- les panneaux solaires (préconisations déjà existantes dans la ZPPAUP à compléter);
- les pompes à chaleur;
- les éoliennes.



## 5. NOUVEAUX OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES POUR L'AVAP

- La prise en compte de l'Environnement est devenue une composante majeure dans la réglementation depuis les lois Grenelle 2009 et 2010. Les objectifs de réduction de la consommation d'énergie des bâtiments d'ici 2020 sont ambitieux. Le patrimoine bâti est également contraint à ces exigences lors des travaux de modification, d'extension ou de rénovation dont ils sont l'objet. La création des AVAP fournit un outil efficace dans l'encadrement de la rénovation énergétique de l'existant.

Ainsi, la ZPPAUP d'Andrésy est mise en révision pour devenir une AVAP.

- La communication publique est devenue un élément majeur d'appropriation des outils réglementaires.
- Les techniques de réhabilitation et de valorisation du patrimoine ont évolué en relation avec les exigences des lois Grenelle I et II. De nombreuses solutions innovantes ont émergé dans le but de rendre les consommations énergétiques de l'existant plus efficaces. L'amélioration des matériaux et des mises en œuvre, le développement des connaissances historiques et architecturales entraînent une adaptation nouvelle.

# C – OBJECTIFS DE L'AVAP

## 6. PRÉSERVER LES ÉLÉMENTS STRUCTURANTS DU GRAND PAYSAGE

### 6.1. IDENTIFIER DES GRANDES ENTITÉS PAYSAGÈRES

#### Prendre en compte l'inscription d'Andrésy dans son grand territoire

Andrésy est déterminée par la présence de trois grandes entités paysagères :

- La traversée et la rencontre de la Seine et de l'Oise ;
- L'ensemble urbain s'étalant des bords de Seine jusqu'au haut des coteaux ;
- La Butte de l'Hautil regroupant de grands espaces agricoles encadrés par un important massif boisé.

### 6.2. MAINTENIR DES GRANDS ENSEMBLES VÉGÉTAUX

#### La continuité végétale de l'île d'Andrésy et des bords de Seine

Andrésy bénéficie grâce à son île et aux berges de Seine d'un ensemble végétal unique. Ces espaces non bâtis constituent un cadre de vie privilégié qui doit être maintenu.

#### La mosaïque de jardins des pieds de coteaux

Dans le prolongement des bords de Seine, de vastes jardins créent un espace transitoire avec les espaces plus densément urbanisés d'Andrésy. Avant d'atteindre le haut des coteaux, la trame de jardins s'accompagne d'importants ensembles boisés le long de la falaise et de la voie ferrée. La valorisation et le maintien de cette mosaïque végétale est déterminante dans la préservation d'une certaine

cohérence à l'échelle de la ville. Par ailleurs, les vues remarquables sur et depuis la ville sont en partie dues à ces différents plans végétaux.

#### La trame bocagère des coteaux

En surplomb par rapport aux espaces urbains, ce paysage bocager est directement en contact avec des quartiers de lotissement. Cet important territoire fait l'objet de divers projets. L'identité de ce paysage doit particulièrement faire l'objet d'une lecture sensible. Une de ses composantes spécifiques majeures est la trame bocagère. Les haies et boisements linéaires perpendiculaires à la pente jouent en particulier un rôle important dans la valorisation des vues sur le grand paysage.

#### Le bois de la butte de l'Hautil

Situé sur un point culminant, le bois de l'Hautil s'inscrit dans le grand territoire de la région parisienne. Densément boisé, cet ensemble contraste avec les grandes parcelles agricoles qui l'entourent. Le domaine du Faÿ s'inscrit sur les franges du bois. Avec ses caractéristiques propres, le Faÿ constitue un paysage à part entière. L'identité d'Andrésy inclut la préservation de ces espaces au fonctionnement autonome.

### 6.3. PRÉSERVER LA TRAME DE CHEMINS ET SENTES ET ASSURER LEUR VALORISATION

#### Favoriser l'usage piétonnier

Le paysage andrésien est donné à voir grâce à la présence d'un important maillage de chemins et sentes. La valorisation de ces trajets piétonniers permet de rendre compte de la diversité des paysages et diminuer les déplacements en voiture.

### Renforcer le caractère et l'offre touristique d'Andrésey

L'attractivité d'Andrésey passe par la valorisation touristique de son territoire. La diversité de l'offre touristique doit être renforcée en cohérence avec l'identité locale.

## 7. PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE URBAIN HISTORIQUE

### 7.1. RESPECTER LA TRAME URBAINE ET HISTORIQUE

#### Rendre compte de la composition urbaine d'Andrésey et de ses secteurs

La compréhension des caractéristiques d'Andrésey passe par l'identification des différents secteurs qui la compose. Ce travail repose sur la lecture de la composition de la ville et des différentes typologies.

#### Respecter l'identité des différents secteurs

Chaque secteur possède une cohérence propre. L'évolution des secteurs doit être respectueuse de l'identité et de la composition urbaine de chacun d'eux.

### 7.2. VALORISER L'ARCHITECTURE REMARQUABLE DANS LE RESPECT DE SA TYPOLOGIE

#### Déterminer les différentes typologies remarquables présentes à Andrésey

Différents critères permettent de définir les typologies remarquables d'Andrésey. Cette détermination se base à la fois sur l'époque, les gabarits, les décors, les éléments paysagers...

#### Donner les outils de compréhension de ce qui caractérise une typologie architecturale (composition de la parcelle, des façades et matériaux employés)

Le diagnostic permet à travers plusieurs moyens de :

- Repérer les typologies dans un contexte historique et géographique (Repérage chronologique et cartographique) ;
- Décrire les typologies à travers des fiches selon les thèmes suivants : les parcelles ; les limites, les volumétries, hauteurs et matériaux des constructions, la composition des façades et toitures, et les détails de modénatures caractéristiques.


#### Favoriser la conservation des modes constructifs et l'emploi des matériaux du bâti ancien

L'utilisation des matériaux et modes constructifs présents dans les constructions existantes à rénover ou modifier aura pour effet de :

- Protéger les éléments d'architecture pouvant jouer un rôle environnemental et favoriser leur emploi ;
- Lutter contre les interventions sur l'existant pouvant nuire à la pérennité du bâti ;
- Participer à la conservation des savoir-faire et réduire les coûts énergétiques de la construction.

#### Permettre l'évolution des constructions existantes (réhabilitation, extensions, annexes...) en respectant et valorisant l'identité du bâti, de la parcelle, de la rue, du secteur.

Une compréhension de ce qui caractérise l'architecture et le patrimoine andrésien peut encourager une production architecturale contemporaine de qualité,



respectueuse de l'histoire et l'identité de la ville à travers les différentes vues, le paysage de toiture, les caractéristiques des secteurs et des typologies.

### 7.3. ASSURER UNE VIGILANCE VIS-À-VIS DES SITES ARCHÉOLOGIQUES

Sur les sites et les tracés à fort potentiel archéologique (emprises fouillées et non encore fouillées), il s'agit de prendre en compte la nécessaire mise en valeur des vestiges par des dispositions propres à la préservation ou à la requalification de leur environnement.

## 8. PRÉSERVER LES VUES SUR LE PAYSAGE

### 8.1. CONSERVER LES VUES PANORAMIQUES SUR LE BASSIN PARISIEN

Les coteaux d'Andrésy permettent des vues panoramiques allant jusqu'aux émergences de Paris. Depuis ces points de vue, la forêt de St Germain-en-Laye vient souligner la ligne d'horizon de la Défense.

### 8.2. CONSERVER LES VUES SUR LE DOMAINE DU FAÏ

Devancé par de vastes parcelles agricoles, les vues sur le domaine sont orientées par la présence ponctuelle de masses boisées, alignements d'arbres ou arbres isolés. La topographie joue également un rôle important. Les voies, parfois dominant le relief, parfois en contrebas des champs, apportent des approches diverses dans l'appréciation du château et ses abords. Ces composantes remarquables du paysage de la butte de l'Hautil doivent faire l'objet d'une attention particulière. Par ailleurs, les éventuelles nouvelles constructions devront s'intégrer à cette composition.

### 8.3. CONSERVER LES VUES VERS LA SEINE ET VERS LE PAYSAGE ANDRÉSIE

La partie basse d'Andrésy est structurée par un ensemble de venelles perpendiculaires à la Seine. Ces voies cadrées par des murets et des jardins aux arbres de grandes ampleurs orientent le regard vers la Seine et ses abords peu urbanisés.

La haute structure de l'écluse constitue un potentiel important en termes de nouveau point de vue sur la ville.

### 8.4. PRÉSERVATION DES VUES EN CONTRE-PLONGÉE SUR LE PAYSAGE D'ANDRÉSIE


#### Maintien du couvert végétal dans le paysage urbain

Le paysage urbain d'Andrésy est marqué par des émergences boisées alternant avec les ensembles bâtis. Les failles créées par la voie ferrée et la falaise contribuent à valoriser le cadre de vie d'Andrésy. Ces grandes continuités végétales forment des écrans végétaux successifs, mis en valeur par les importants décrochages dans le dénivelé.

Cette harmonie végétale constitue une des caractéristiques remarquables d'Andrésy, devant être préservée.

#### Préserver le paysage des toitures

Les vues en contre-plongée sont nombreuses depuis le haut des coteaux d'Andrésy. Ainsi, le paysage des toitures joue un rôle tout aussi important que celui de la présence végétale. L'implantation des équipements de production d'énergies



renouvelables devront ainsi veiller à trouver leur place en fonction de leur impact sur les vues. Certains secteurs moins stratégiques en termes de visibilités seront à privilégier.

## 9. RENFORCER LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS

### 9.1. INTÉGRER LES ENJEUX DE BIODIVERSITÉ

#### Maintien de la trame végétale

La préservation de la variété des milieux va dans le sens du maintien de la biodiversité locale. Cet enjeu se joue à différentes échelles, du fossé aux grands ensembles boisés.

### 9.2. ENCADRER L'ÉVOLUTION DU PAYSAGE DES SECTEURS DE PROJET

La partie haute des coteaux constitue un site de projet important. Situé au nord de la voie ferrée, ce secteur se compose de lotissements, de parcelles agricoles et de prairie. La persistance d'un maillage bocager est déterminante pour garder l'identité remarquable des coteaux.

Le caractère végétal important de l'île d'Andrésey et des berges de Seine constitue une particularité importante pour Andrésey. Tout projet sur ce secteur doit veiller à s'intégrer et à valoriser l'île et les berges de Seine.

### 9.3. FACILITER L'UNITÉ PATRIMOINE BÂTI / PATRIMOINE PAYSAGER

#### Maintenir et valoriser l'ensemble formé par le patrimoine bâti et paysager

La prise en compte de la cohérence formée par les éléments bâtis et paysagers est un objectif important de l'AVAP. En particulier dans le secteur des bords de Seine, le jardin, les éléments bâtis, les murets, et les gloriettes ont été conçus avec un sens commun.

#### Intégrer les moyens de lutte contre les îlots de chaleur

Les villes connaissent une spécificité climatique par rapport aux zones rurales ou péri-urbaines. Le phénomène d'îlot de chaleur entraîne une surchauffe notable pouvant être problématique lors d'épisodes caniculaires. Plusieurs facteurs sont à l'origine de cette particularité : les volumes bâtis, la minéralisation des sols, les matériaux de construction, les activités humaines.

Ainsi, le choix des matériaux (couleur et rugosité) de sol, de murs et de toits, la présence d'eau et de végétation, les implantations bâties jouent un rôle dans la régulation du phénomène d'îlots de chaleur.

Le choix d'utilisation des matériaux de façade et couverture devront s'adapter selon les situations urbaines pour ne pas augmenter les inconforts thermiques (teinte claire des façades, matériaux réfléchissants, inertie adaptée à l'usage des édifices et l'environnement).

#### Préserver la végétation jouant un rôle environnemental et patrimonial

Les éléments végétaux remarquables font partie de l'identité de la ville.

Ils participent à la valorisation du cadre de vie d'Andrésey, et servent également de points de repère dans la ville.



#### 9.4. PERMETTRE UNE MEILLEURE ADAPTATION DU BÂTI AVEC LES NORMES ÉCOLOGIQUES DE LA CONSTRUCTION ET LA RECHERCHE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

##### Favoriser l'emploi de matériaux et mises en œuvre compatibles avec les caractéristiques architecturales et urbaines

Le patrimoine bâti est contraint d'être adapté aux objectifs de réduction de consommation d'énergie lors des travaux de modification, d'extension ou de rénovation dont il est l'objet.

L'amélioration de l'isolation thermique des murs et menuiseries devra être réalisée sans dénaturer les façades :

- Éviter la systématisation de l'isolation par l'extérieur et privilégier les matériaux de parement adaptés (enduit à la chaux ...) ;
- Conserver des maçonneries apparentes participant à l'identité patrimoniale ;
- Privilégier l'intégration de double vitrage dans les châssis de fenêtres anciennes et l'utilisation de modèles de menuiserie lors de remplacement conformes à l'origine pour les typologies remarquables.

##### Encadrer les implantations d'équipements d'énergies renouvelables en fonction des situations architecturales et paysagères

Les dispositifs de production d'énergie doivent être implantés en fonction des situations urbaines et adaptés au type et à la qualité patrimoniale du bâti sur lesquels ils s'implantent.

L'impact des émergences ou greffes induites par les dispositifs de production d'énergie doit être mesuré en fonction :

- Des points de vue remarquables ou de la visibilité depuis l'espace public afin de conserver la cohérence de chaque secteur et de l'ensemble de l'AVAP ;

- Des typologies répertoriées et des édifices remarquables afin de conserver la qualité morphologique de la parcelle et du bâti dans sa globalité.

## 10. PERMETTRE ET ENCADRER LE RENOUVELLEMENT URBAIN

#### 10.1. ASSURER LA COHÉRENCE DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS AVEC LE TISSU URBAIN EXISTANT

##### Permettre une intégration harmonieuse à l'échelle de la rue et de la parcelle

L'intégration des nouvelles constructions se doit d'être cohérente avec le caractère son environnement, que ce soit à l'échelle de la rue ou de la parcelle.

Ainsi, les nouvelles constructions doivent s'implanter de manière pertinente au regard des éléments préexistants, notamment en déterminant des implantations et des gabarits adaptés, et en s'assurant de la pertinence des règles de hauteur par rapport au contexte.

##### Permettre une expression contemporaine dans l'architecture, qui s'insère et respecte le tissu environnant

Il s'agit dans les nouvelles constructions de prendre en compte les typologies existantes (matériaux, volumes généraux, composition des façades, dimension des baies, rythme induit par les modénatures, hauteur au faitage et à la gouttière...) tout en permettant la mise en œuvre de matériaux innovants et performants ou d'un vocabulaire architectural plus varié.



## 10.2. FACILITER L'INSTRUCTION DES PERMIS DE CONSTRUIRE ET DÉCLARATION PRÉALABLE DE TRAVAUX

### Éviter les prescriptions laissant de trop grandes marges d'interprétation

#### Rendre lisible la prise en compte de toutes les échelles et composantes du paysage andrésien

Le regroupement des différentes informations se rapportant à une parcelle doit permettre de faciliter la prise en compte de toutes les échelles et composantes du paysage.

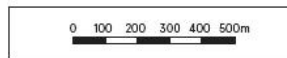
#### Faciliter le travail des instructeurs et la compréhension pour tous à travers un document pédagogique

La compréhension pour tous passe par l'identification de cahiers références et de publications spécifiques (CAUE) : les techniques, les matériaux (nouveaux et anciens)...

La pédagogie du document est primordiale dans la bonne prise en compte des enjeux patrimoniaux d'Andrézy.

# D – PRÉSENTATION DE L'AVAP

## 11. PÉRIMÈTRE



## 12. SECTEURS

### ZONE A : LES BORDS DE SEINE ET DE L'OISE

- Secteur A.1 *Le port d'Andrézy à la confluence de la Seine et de l'Oise*
- Secteur A.2 *La promenade découverte du confluent*
- Secteur A.3 *Les propriétés arborées du centre-bourg*
- Secteur A.4 *Le centre historique en balcon sur la Seine*
- Secteur A.5.1 *Les jardins en terrasse*
- Secteur A.5.2 *Le collectif 1 « Résidence « Colonna »*
- Secteur A.5.3 *Le hameau de la Roulette*
- Secteur A.5.4 *Les grands parcs arborés*
- Secteur A.5.5 *Le collectif 2 « Résidence La Flemmardière »*
- Secteur A.5.6 *Le rapprochement de la falaise*
- Secteur A6 *L'île d'Andrézy*
- Secteur A7 *Les berges de la rive gauche et le barrage*

### ZONE B : LES QUARTIERS ENTRE SEINE ET COTEAUX

- Secteur B8 *Le centre historique côté intérieur et hameaux*
- Secteur B9 *Le cimetière en terrasse*
- Secteur B10 *Le pied de falaise : carrière et anciens jardins*
- Secteur B11 *Le quartier de la gare de Maurecourt*
- Secteur B12 *Le quartier de la gare d'Andrézy*
- Secteur B13 *Le collectif Denouval*
- Secteur B14 *Le collectif Lepic*
- Secteur B15 *Le surplomb Coutayes*
- Secteur B16 *Les coteaux et ses points de vue*

### ZONE C : LE BOIS DE L'HAUTIL ET LE DOMAINE DU FAÏ

- Secteur C17.1 *La butte de l'Hautil*
- Secteur C7.2 *Le domaine du Faÿ*



## **ZONE A - LES BORDS DE SEINE ET DE L'OISE**

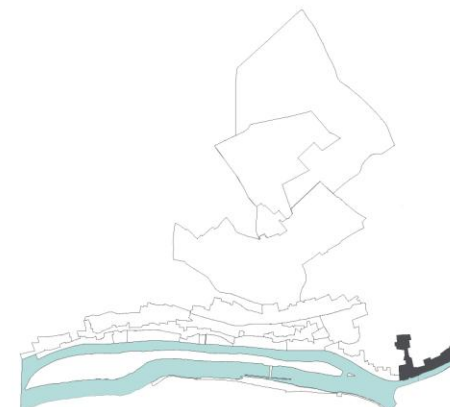
## Secteur A.1

Le « port » d'Andrésy à la confluence de la Seine et de l'Oise

### PLAN PATRIMONIAL



- |   |                              |   |                         |
|---|------------------------------|---|-------------------------|
|  | Maisons de marinier          |  | Villas                  |
|  | Pavillons du XXe             |  | Édifices Non identifiés |
|  | Equipements / Activités      |   |                         |
|  | Édifices remarquables        |  | Édifices exceptionnels  |
|  | Jardins et masses boisées    |   |                         |
|  | Linéaires bâtis remarquables |   |                         |
|  | Sentes                       |   |                         |

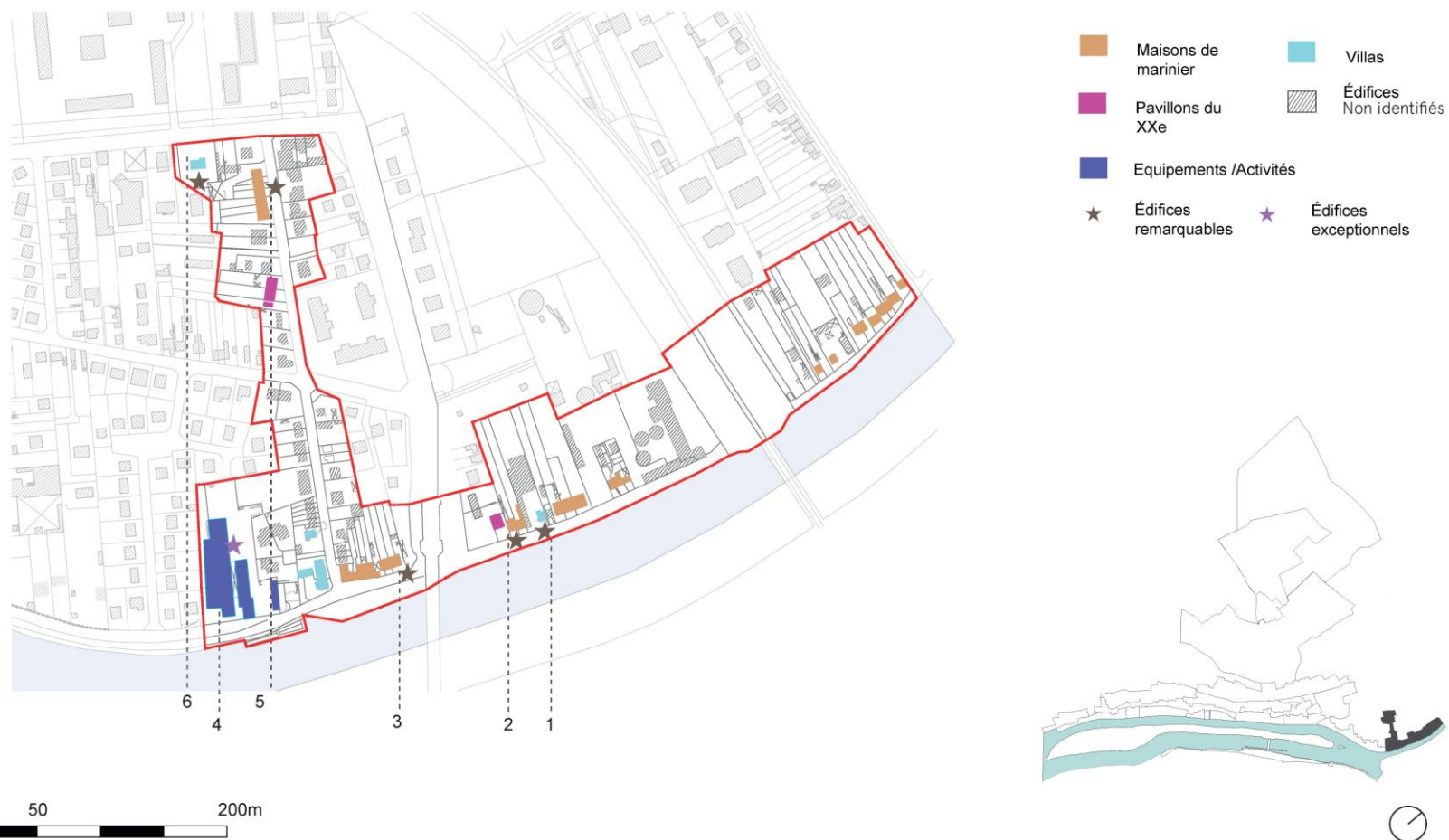


0 50 200m

## Secteur A.1

Le « port » d'Andrésy à la confluence de la Seine et de l'Oise

### PLAN DES TYPOLOGIES





## Secteur A.1

### Le « port » d'Andrésy à la confluence de la Seine et de l'Oise

#### SPÉCIFICITÉS

##### Aspects paysagers et urbains

Port fluvial situé à la confluence de la Seine et de l'Oise, c'est un quartier actif et très vivant. Populaire, il témoigne d'une activité fluviale importante dans l'histoire de la commune. Son ambiance est particulière, colorée et à échelle humaine.

Caractérisé par un parcellaire en lanières, des bâtiments de petites tailles, des constructions mitoyennes ou très proches les unes des autres, une proximité des bâtiments par rapport à l'espace public avec un alignement sur rue ou un retrait très réduit (~4 ou 5 m).

Le quartier offre une unité liée aux gabarits similaires des constructions et un tissu vivant avec une hétérogénéité des bâtiments et des orientations des toitures.

L'espace public comprend deux parties : une rue avec ses trottoirs et ses quais ou un talus enherbé en balcon sur l'eau. La limite avec l'espace privé est constituée soit par l'alignement des bâtiments soit par des murets surmontés d'une grille.

Le pont en béton qui relie Andrésy à Conflans-Fin-d'Oise renforce encore le caractère particulier de ce quartier. Le traitement de la rampe piétons entre le pont de la RD48 avec les quais pourrait être valorisé pour améliorer la liaison.

Cet alignement de façades typiques mérite une véritable attention. Les caractéristiques et la diversité des constructions doivent être préservées et améliorées. Le traitement des clôtures doit conserver une certaine cohérence. Certaines constructions comme le Bureau des Guêpes devront être protégées.



## Secteur A.1

Le « port » d'Andrésy à la confluence de la Seine et de l'Oise

### SPÉCIFICITÉS

#### Typologies

Typologie prédominante : maisons de marinières.

C'est un quartier constitué de petites maisons de marinières dont certaines sont mitoyennes, et d'ateliers. Elles forment une façade continue sur les bords de l'Oise avec une alternance de toitures à longs pans et de pignons. Les parcelles resserrées en lanières viennent au droit de la rue, elle-même longeant le quai de l'Oise.

Ces constructions modestes forment un tissu cohérent par leur gabarit, leur typologie voisine et leur rapport à l'espace public.

1 bâtiment exceptionnel :

- 1 Activités (4)

5 bâtiments remarquables :

- 3 Maisons de marinières (2), (3), (5)
- 2 Villas (1), (6)

#### Limites

Limite non rectiligne déterminée suivant le parcellaire de bord de Seine et le long du quai de l'Oise.



(4) Activités



(5) Maisons de marinières

## Secteur A.1

Le « port » d'Andrésy à la confluence de la Seine et de l'Oise

### AUTRES PHOTOS



(2) et (3) Maisons de mariniers



(1) et (6) Villas - source : base Mérimée

## Secteur A.2

La promenade découverte du confluent

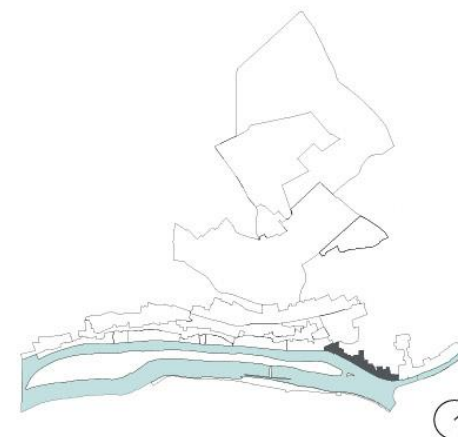
### PLAN PATRIMONIAL

## Secteur A2 - Plan du patrimoine



- Monuments historiques
- Édifices exceptionnels
- Jardins et masses boisées
- Murets
- Sentes
- Villas
- Edifices Non identifiés

0 50 200m







## Secteur A.2

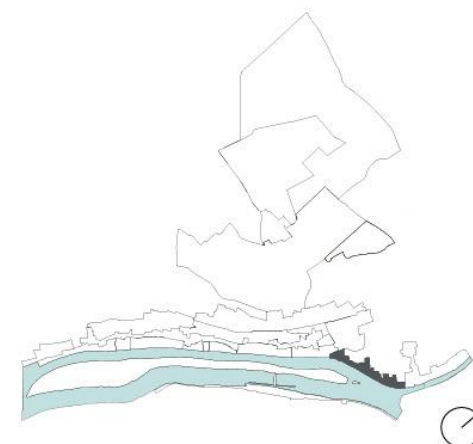
*La promenade découverte du confluent*

### PLAN DES TYPOLOGIES



- |  |   |
|--|---|
|  Monuments historiques  |  Villas                  |
|  Édifices exceptionnels |  Edifices Non identifiés |

0 50 200m



## Secteur A.2

### *La promenade découverte du confluent*

#### SPÉCIFICITÉS

##### Aspects paysagers et urbains

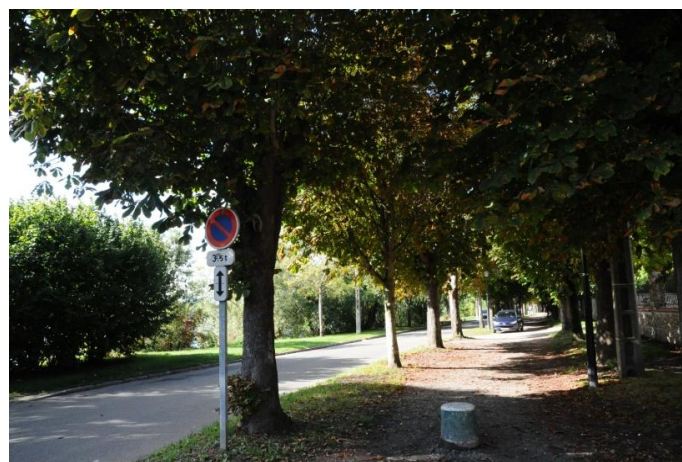
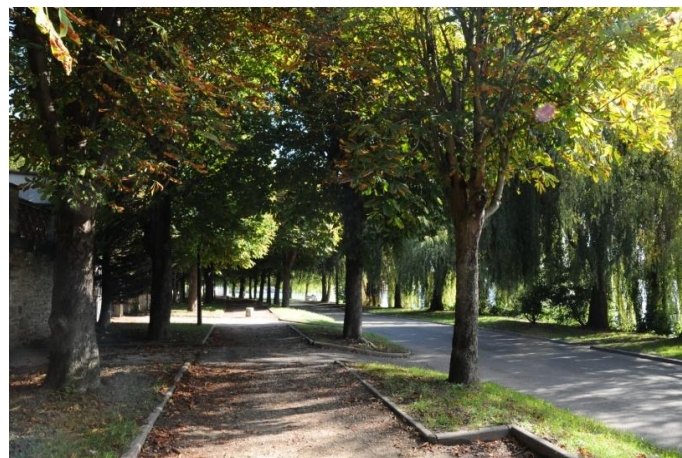
Cette séquence propose une promenade en bord de Seine permettant la découverte du paysage lié au fleuve et la confluence avec l'Oise. La berge de la Seine en cet endroit forme une large courbe favorisant des vues changeantes sur le paysage au fur et à mesure de l'avancée. L'orientation constante du bâti vers l'est avec des façades qui ne sont pas parallèles au fleuve met en valeur la courbe du cours d'eau.

La promenade bénéficie d'une grande ouverture vers le ciel car sur cette séquence. L'île d'Andrézy n'est plus présente et la berge d'en face est loin. La lumière est forte et on apprécie l'agrément de l'ombre des arbres qui accompagnent la promenade plantée.

Le quartier est résidentiel, calme et à échelle humaine. Les constructions sont non mitoyennes mais assez proches les unes des autres avec des parcelles peu larges. Le retrait par rapport à l'espace public est peu important (10/20m) et les constructions participent à l'ambiance de la rue. La limite continue entre espace privé et public tient l'ensemble bien que les bâtiments soient de différentes architectures et époques.

L'espace public comprend trois parties : une promenade plantée avec un mail de marronniers, une rue sans trottoir et des talus enherbés en balcon.

Situé sur les bords de Seine, le long d'une belle promenade paysagère, ce secteur est marqué par la forme et l'orientation de son parcellaire en lanière, par le traitement de la promenade, des jardins et des clôtures et par les caractéristiques architecturales des villas. L'implantation du bâti, parallèle au parcellaire, est conservée et met en valeur la boucle de la Seine.



Promenade plantée sur l'avenue du Général de Gaulle

## Secteur A.2

### La promenade découverte du confluent

#### SPÉCIFICITÉS

##### Typologies

La typologie du bâti est composée d'une alternance de **villas** du début du XXe siècle, en briques ou en meulières, et de constructions de type **pavillonnaire** plus récentes.

2 bâtiments exceptionnels :

- 2 villas et leur dépendance (7), (8)

##### Limites

Limite non rectiligne déterminée suivant le parcellaire de bord de Seine, avenue du Général de Gaulle.



(8) Villa Louis XIII et sa dépendance - source : base Mérimée

## Secteur A.2

### La promenade découverte du confluent

#### AUTRES PHOTOS



(7) Le « Rêve cottage », son pavillon chinois et sa dépendance - source : base Mérimée



## Secteur A.3

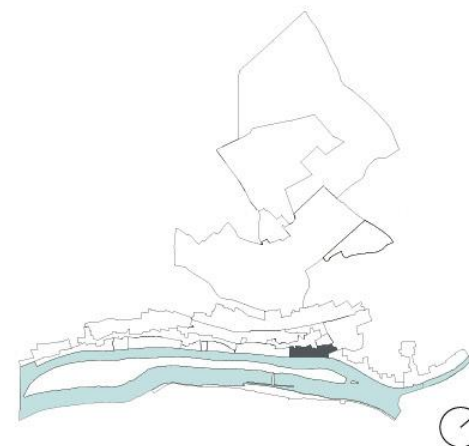
### Les propriétés arborées du centre-bourg

#### PLAN PATRIMONIAL



- |   |                           |   |                         |
|---|---------------------------|---|-------------------------|
|  | Maisons de marinier       |  | Maisons de campagne     |
|  | Villas                    |  | Édifices Non identifiés |
|  | Architecture rurale       |   |                         |
|  | Édifices remarquables     |  | Édifices exceptionnels  |
|  | Jardins et masses boisées |   |                         |
|  | Murets                    |   |                         |
|  | Sentes                    |   |                         |

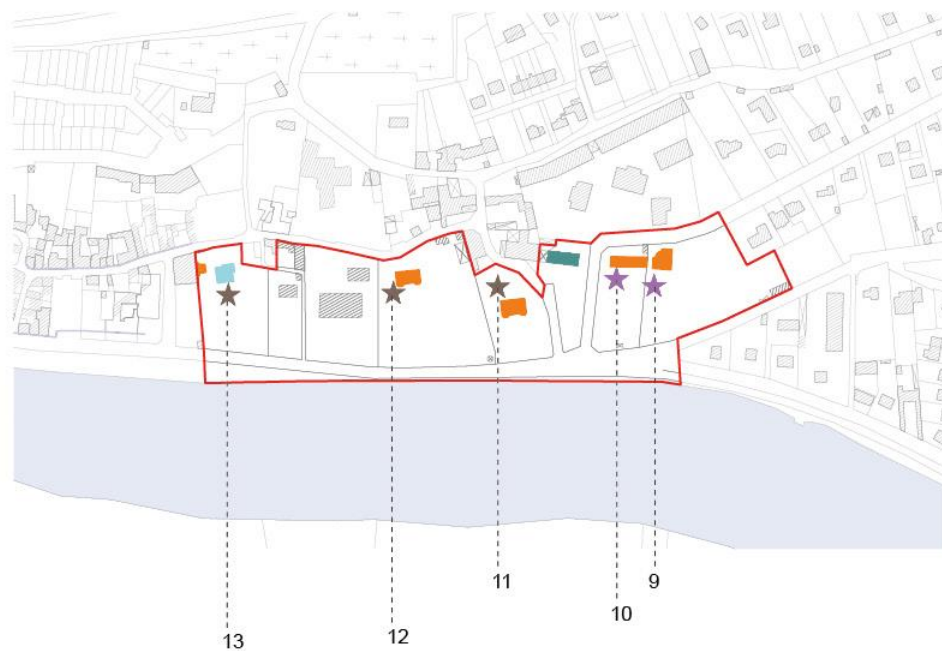
0 50 200m



## Secteur A.3

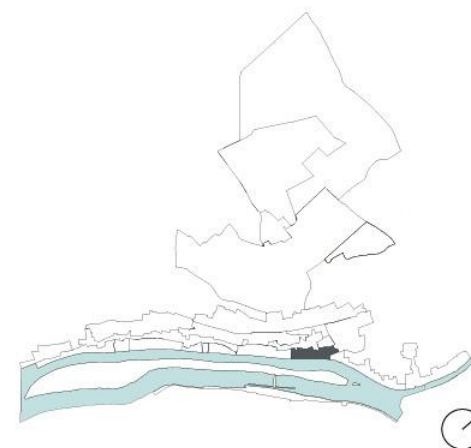
### Les propriétés arborées du centre-bourg

#### PLAN DES TYPOLOGIES



- |   |   |
|---|---|
|  Maisons de marinier   |  Maisons de campagne     |
|  Villas                |  Edifices Non identifiés |
|  Architecture rurale   |   |
|  Édifices remarquables |  Édifices exceptionnels  |

0 50 200m



## Secteur A.3

### Les propriétés arborées du centre-bourg

#### SPÉCIFICITÉS

##### Aspects paysagers et urbains

Cette séquence est constituée par les grands parcs arborés des maisons de notables. Elle représente une porte boisée et un écrin végétal pour le centre bourg, avec la présence de grands arbres et une faible densité bâtie.

Cette respiration dans le tissu urbain participe très fortement à la mise en valeur du centre bourg qui par contraste devient très lisible. Le centre historique se détache sur ce fond principalement végétal.

Les bâtiments sont implantés en fond de parcelle avec un recul important par rapport à la Seine. Ils ont des gabarits imposants.

L'espace public comprend deux parties : une avenue avec ses trottoirs et un quai en bord de Seine.



Boulevard Noël Marc - source : google street

## Secteur A.3

### Les propriétés arborées du centre-bourg

#### SPÉCIFICITÉS

##### Typologies

La typologie de **maisons de notables** avec parcs arborés prédomine dans le secteur.

Ces **maisons de notables** qui datent du Second Empire sont remarquables par leur caractère ostentatoire. Le bâti, complètement en retrait de l'espace public, se déploie dans son parc arboré.

Ce secteur comporte

2 bâtiments exceptionnels :

- 2 maisons de notable (9), (10)

3 bâtiments remarquables :

- 2 maisons de notable (11), (12)
- 1 villa (13)

##### Limites

Le quartier des grandes propriétés s'étend sur les bords de Seine, du centre historique jusqu'à l'**avenue du Général de Gaulle**.

Le secteur est délimité par une partie du **boulevard Noël Marc**, la **rue de l'Église** et une partie de l'**Avenue d'Eylau**.



(11) Le Moussel



(12) La Mairie

## Secteur A.3

### *Les propriétés arborées du centre-bourg*

#### AUTRES PHOTOS

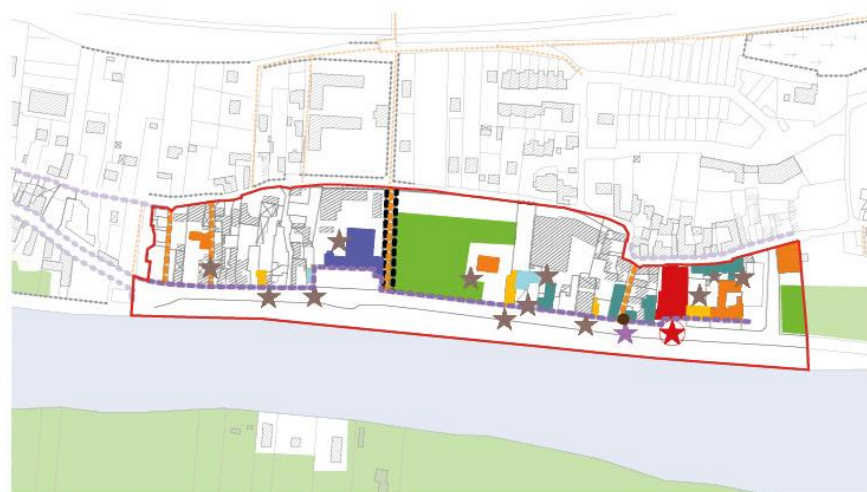


(10) et (9) Maisons de notable

## Secteur A.4

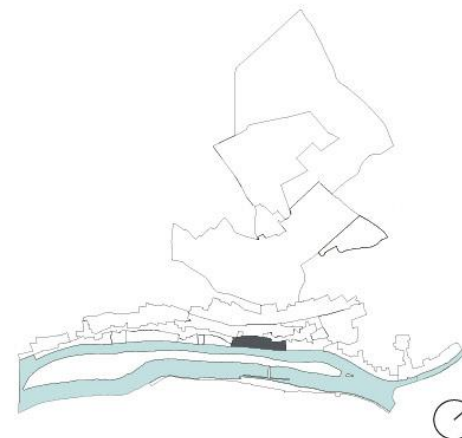
Le centre historique en balcon sur la Seine

### PLAN PATRIMONIAL



- |  |                              |  |                         |
|--|------------------------------|--|-------------------------|
|  | Maisons de marinier          |  | Maisons de campagne     |
|  | Villas                       |  | Édifices Non identifiés |
|  | Architecture rurale          |  | Equipements /Activités  |
|  | Jardins et masses boisées    |  | Monuments historiques   |
|  | Linéaires bâtis remarquables |  | Éléments architecturaux |
|  | Murets                       |  | Édifices remarquables   |
|  | Sentes                       |  | Édifices exceptionnels  |

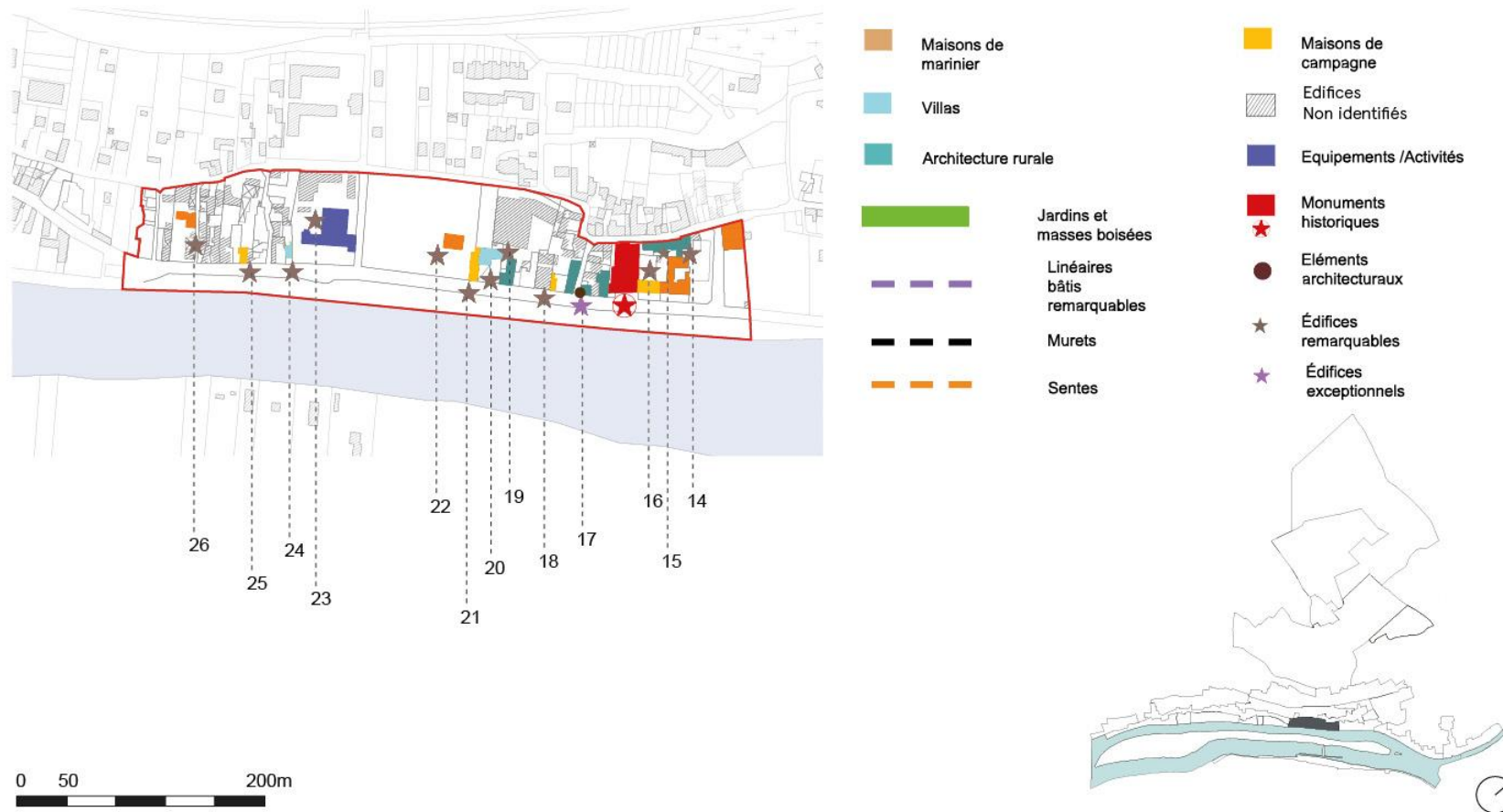
0 50 200m



## Secteur A.4

Le centre historique en balcon sur la Seine

### PLAN DES TYPOLOGIES



## Secteur A.4

### *Le centre historique en balcon sur la Seine*

#### SPÉCIFICITÉS

##### Aspects paysagers et urbains

Ce centre-bourg est en balcon sur la Seine, face à l'île d'Andrésey et bénéficie, en conséquence, d'un environnement paysager remarquable.

L'espace public se décompose en trois parties : une rue avec ses trottoirs, un mail à usage de stationnement et une contre-allée formant un quai en bord de Seine.

Le centre-bourg ancien se divise en deux ensembles bâtis très imbriqués regroupés chacun autour de leur clocher, celui de l'église et celui de l'ancienne mairie, actuellement bibliothèque d'Andrésey.

L'interruption centrale est créée par un parc arboré d'un seul tenant d'une grande propriété. Ce rythme très particulier entre des espaces bâtis denses et des poches végétales importantes caractérise Andrésey. Les arbres forment des arrière-plans aux bâtiments qui prennent ainsi beaucoup de valeur. Dans les vues lointaines, le clocher de l'église se découpe sur un fond boisé, ce qui renforce la perception d'un bourg au caractère préservé et fait oublier l'agglomération parisienne si proche.

Le tissu urbain se compose de bâtiments de faibles gabarits et d'échelle humaine. Le bâti est imbriqué avec de nombreuses courettes.

Le bourg constitue le cœur historique et le centre de la commune. Son tissu est dense et les gabarits ont été préservés. Le bourg est délimité par les berges de la Seine et par la rue Courcieux, il s'étend de la rue de la Gare à la rue Jean Jaurès. Il est constitué de deux parties, séparées par un grand parc arboré.

La première partie du bourg, la plus ancienne, s'organise autour de l'église. La deuxième partie longe le quai et s'étend sur la rue du Général Leclerc jusqu'à la rue de la Gare. Plusieurs petites ruelles perpendiculaires à la Seine, dont la ruelle du Puits présentant un passage voûté, remontent vers les coteaux.



Bords de Seine



Halle de marché



## Secteur A.4

*Le centre historique en balcon sur la Seine*

### AUTRES PHOTOS



Boulevard Noël Marc et rue des écoles (percée visuelle sur la Seine)



Place de la Paix

## Secteur A.4

*Le centre historique en balcon sur la Seine*

### SPÉCIFICITÉS

#### Typologies

Les constructions, en majorité à l'alignement sur rue (certaines possèdent une courette à l'avant), constituent une façade fluviale homogène. Les **maisons de campagne** et les **maisons de bourg**, prédominent, avec quelques **maisons de notables**.

Ce secteur comporte

1 bâtiment exceptionnel :

- 1 élément architectural (17)

11 bâtiments remarquables :

- 1 équipement (22)
- 3 maisons de campagne (16), (18), (24)
- 2 maisons de bourg (14), (15)
- 2 maisons de notables (21), (25)
- 3 villas (19), (20), (23)

#### Limites

Le bourg est délimité par les **berges de la Seine** et par la **rue Courcieux**. Il est constitué de deux parties, séparées par un grand parc arboré.



(22) Bibliothèque Saint-Exupéry



(17) Vestige de la porte royale

## Secteur A.4

*Le centre historique en balcon sur la Seine*

### AUTRES PHOTOS



(16) et (24) – Maison de campagne



(14) et (15) – Maisons de bourg



(25) – Maison de notable - *source : base Mérimée*

## Secteur A.4

*Le centre historique en balcon sur la Seine*

### AUTRES PHOTOS



(21) – Maison de notable et bâtiment de commun



(19), (20) et (23) - Villas



## Secteur A.5.1

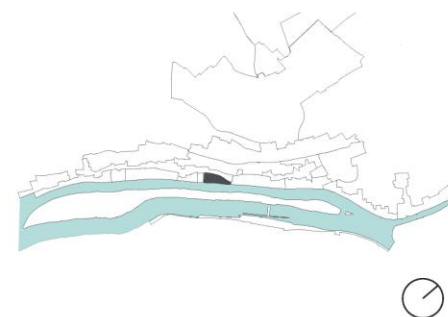
### Les jardins en terrasse

#### PLAN PATRIMONIAL



- |  |                              |  |                        |
|--|------------------------------|--|------------------------|
|  | Maisons de notable           |  | Villas                 |
|  | Architecture rurale          |  |                        |
|  | Maisons de campagne          |  |                        |
|  | Édifices Non identifiés      |  |                        |
|  | Édifices remarquables        |  | Édifices exceptionnels |
|  | Jardins et masses boisées    |  |                        |
|  | Linéaires bâtis remarquables |  |                        |
|  | Sentes                       |  |                        |
|  | Murets                       |  |                        |

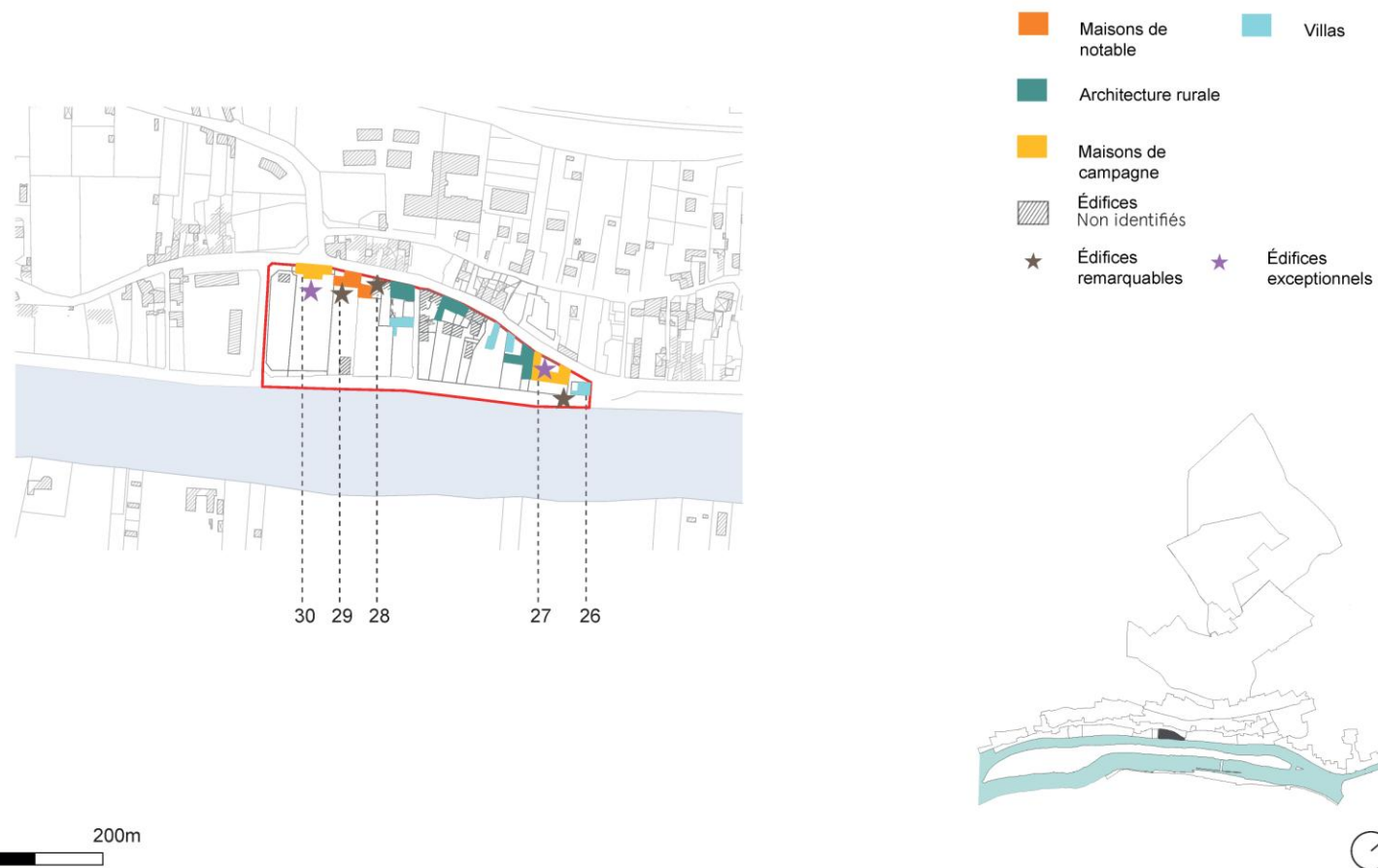
0 50 200m



## Secteur A.5.1

### Les jardins en terrasse

#### PLAN DES TYPOLOGIES



## Secteur A.5.1

### *Les jardins en terrasse*

#### SPÉCIFICITÉS

##### Aspects paysagers et urbains

Les propriétés sont en surplomb de l'espace public avec des jardins en terrasse. La limite de propriété correspond au mur de soutènement des jardins en terrasse. Les bâtiments sont implantés en fond de parcelle sur la rue du Général Leclerc. Les constructions participent davantage à la rue intérieure qu'à la façade sur Seine. Les balustrades, les fabriques de jardin, et les ruelles ou sentes perpendiculaires font partie de l'ambiance de la promenade en bord de Seine.



Bords de Seine

## Secteur A.5.1

### *Les jardins en terrasse*

#### AUTRES PHOTOS



Murs de soutènement de propriétés en bord de Seine



## Secteur A.5.1

### Les jardins en terrasse

#### SPÉCIFICITÉS

##### Typologies

Ce secteur est composé de **maisons de campagne** et de **maisons de notables** constituées de bâtiments en L ou en U organisés autour d'une cour intérieure fermée sur la rue par un mur de clôture ou de bâtiments construits.

Ces bâtiments ont la particularité de construire la rue en vis à vis des maisons de bourg de la rue du Général Leclerc.

Côté Seine, ils offrent une belle façade de composition classique et s'assoient dans des jardins en terrasse surplombant la Seine. Un mur de soutènement en pierre délimite la propriété sur le chemin de halage.

Il comporte :

2 bâtiments exceptionnels :

- 2 maisons de campagne (27), (30)

3 bâtiments remarquables :

- 1 maison de campagne (26)
- 2 maisons de notables (28), (29)

##### Limites

Ce secteur est situé entre le **chemin de halage** et la **rue du Général Leclerc**.



(27) Maison de campagne



(30) Maison de campagne

## Secteur A.5.1

*Les jardins en terrasse*

### AUTRES PHOTOS



(28) et (29) Maisons de notable, avec cours fermées sur la rue

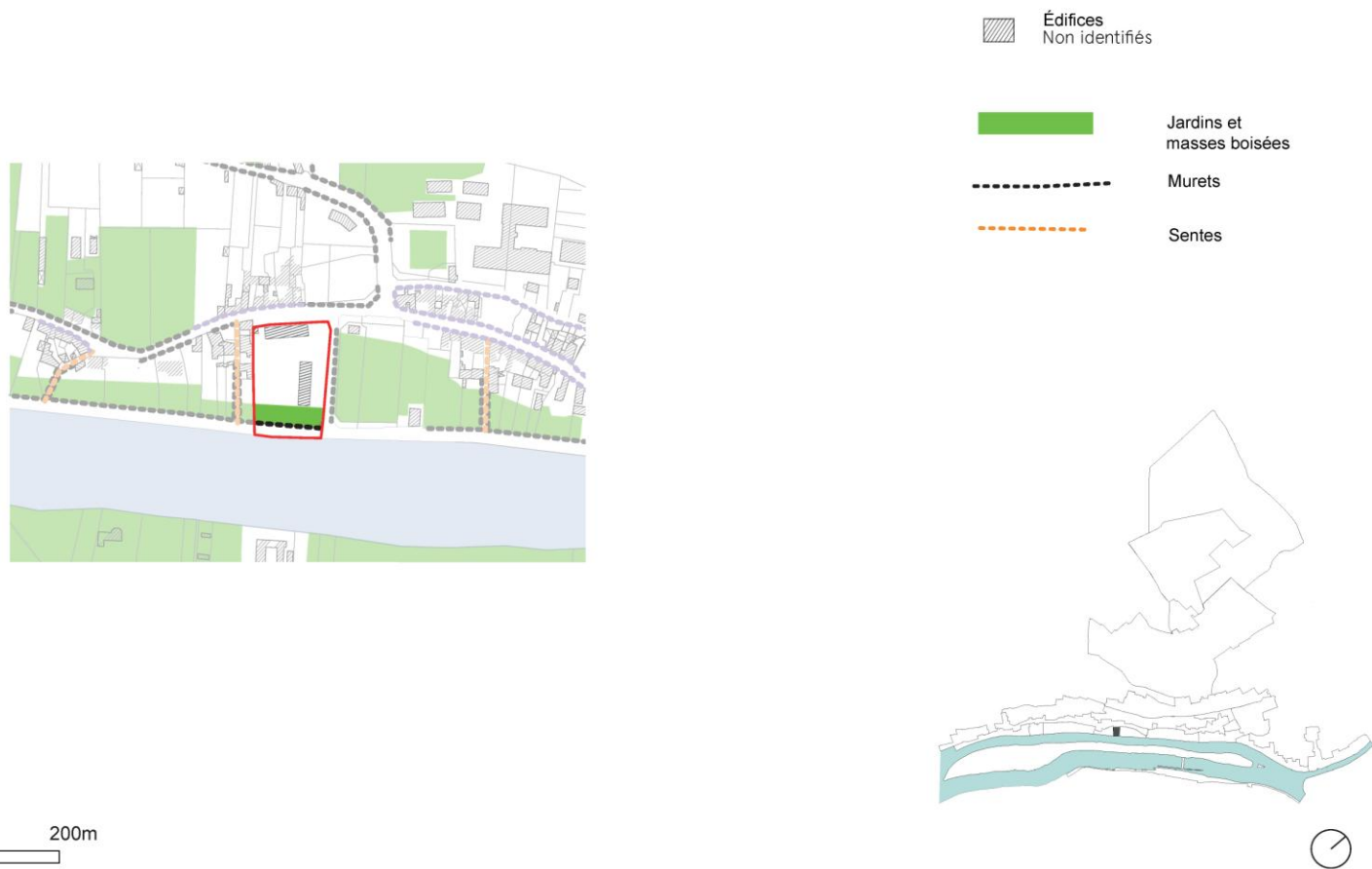


(26) Maison de campagne

## Secteur A.5.2

Le collectif 1 « Résidence « Colonna » »

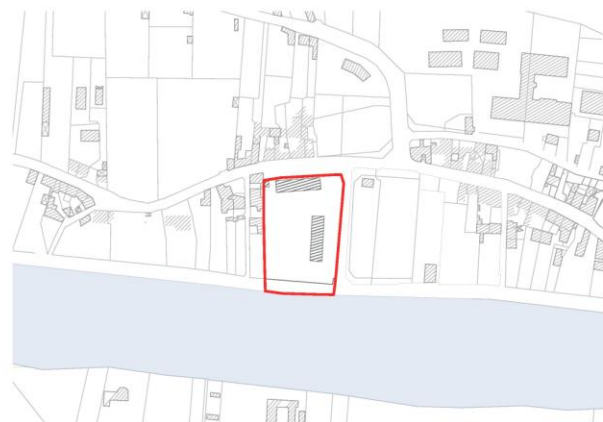
### PLAN PATRIMONIAL



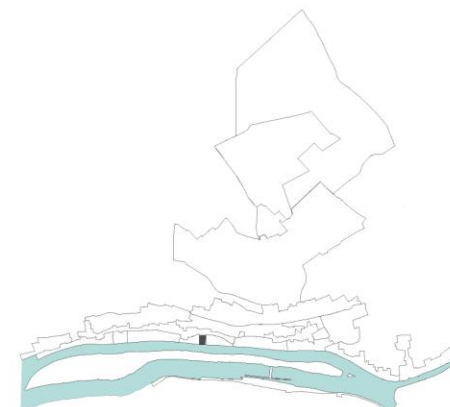
## Secteur A.5.2

*Le collectif 1 « Résidence « Colonna »*

### PLAN DES TYPOLOGIES



Édifices  
Non identifiés



0 50 200m

## Secteur A.5.2

### Le collectif 1 « Résidence « Colonna »

#### SPÉCIFICITÉS

##### Aspects paysagers et urbains

Réduction du retrait avec rapprochement des bâtiments de l'espace public, non alignement de la limite séparative de l'espace public avec l'ensemble

##### Typologies

Il s'agit de deux collectifs R+3 / R+4, datant de la seconde moitié du XXe siècle. L'un s'oriente en fond de parcelle face à la Seine, l'autre perpendiculairement.

##### Limites

Une seule parcelle délimitée par la **rue du Général Leclerc**, la **rue Jean Monnet**, le quai de Seine et la **rue Trélan**.

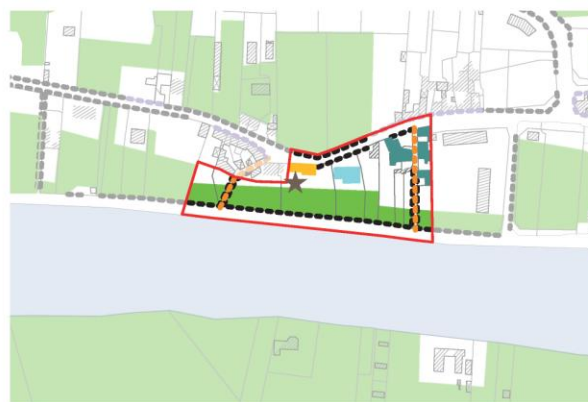


Résidence Colonna

## Secteur A.5.3

### Le hameau de la Roulette

#### PLAN PATRIMONIAL



-  Villas
-  Architecture rurale
-  Maisons de campagne
-  Édifices Non identifiés
-  Édifices remarquables
-  Jardins et masses boisées
-  Sentes
-  Murets

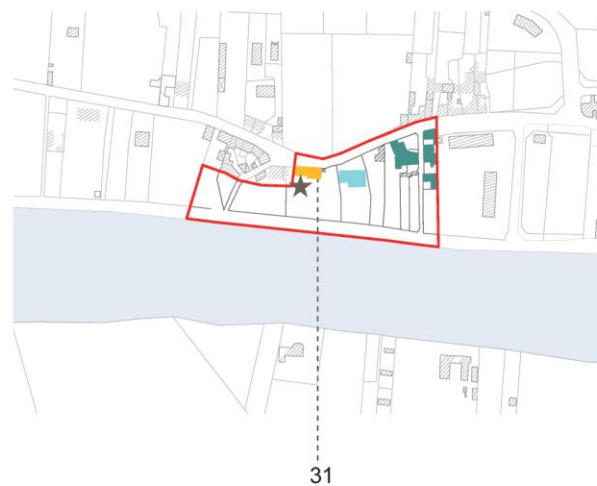


0 50 200m

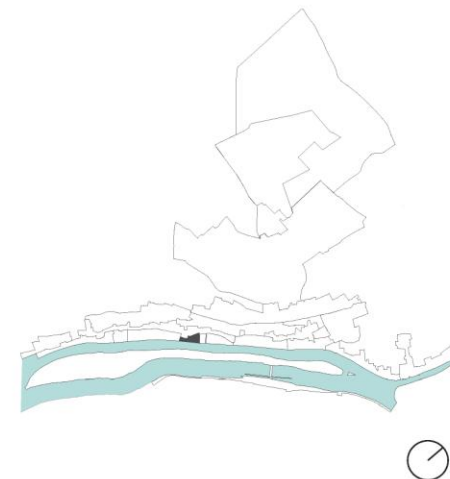
## Secteur A.5.3

### Le hameau de la Roulette

#### PLAN DES TYPOLOGIES



-  Villas
-  Architecture rurale
-  Maisons de campagne
-  Édifices Non identifiés
-  Édifices remarquables



## Secteur A.5.3

### Le hameau de la Roulette

#### SPÉCIFICITÉS

##### Aspects paysagers et urbains

Ce secteur disparate est cadré par deux ruelles, la rue de la Roulette et la rue de Trélan. Les jardins sont de deux types : de vastes pelouses bordées par des arbres remarquables et des parcelles en lanières regroupant une alternance d'arbustes, d'arbres, d'espaces de stationnement et de pelouses.

##### Typologies

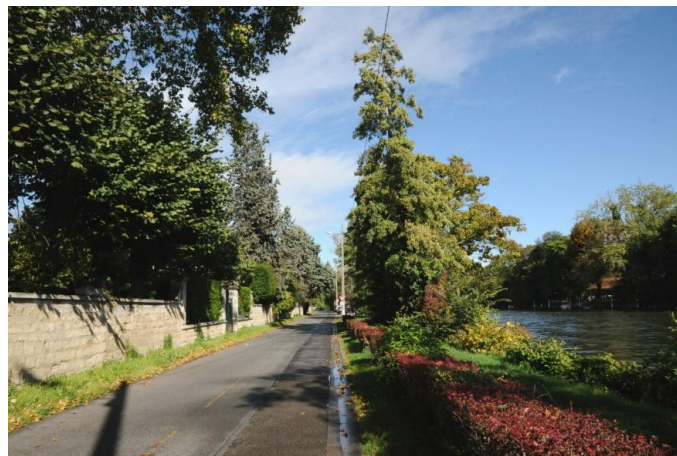
Une pluralité de typologies est présente dans ce secteur. Elles sont toutes implantées en fond de parcelle.

1 bâtiment remarquable :

- 1 maison de campagne (31)

##### Limites

Ce secteur est délimité par le **quai de Seine** au sud-est et la **rue du Général Leclerc** au nord-ouest.



Bords de Seine



## Secteur A.5.3

### *Le hameau de la Roulette*

#### AUTRES PHOTOS



Sente

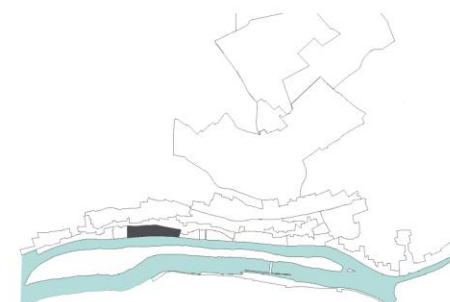


(31) Maison de campagne

## Secteur A.5.4

### Les grands parcs arborés

#### PLAN PATRIMONIAL



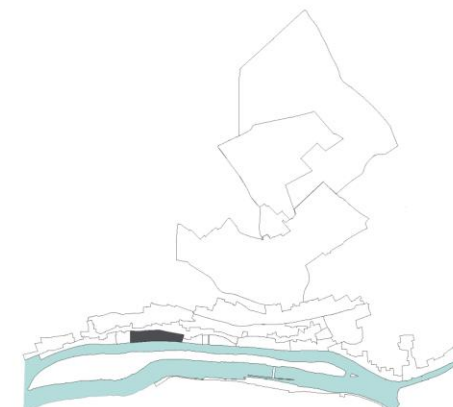
## Secteur A.5.4

### Les grands parcs arborés

#### PLAN DES TYPOLOGIES



-  Maisons de notable
-  Villas
-  Édifices Non identifiés
-  Édifices remarquables
-  Édifices exceptionnels



## Secteur A.5.4

### Les grands parcs arborés

#### SPÉCIFICITÉS

##### Aspects paysagers et urbains

Ce secteur se compose de grandes propriétés - **villas et maisons de campagne** - avec la construction implantée en fond de parcelle, du côté de la rue intérieure et non mitoyenne. De grands jardins ou parcs arborés créent la façade sur berge.

La présence du végétal est très forte avec de très beaux arbres. L'espace public «emprunte» au domaine privé la végétation qui participe largement à l'ambiance très plantée de la promenade.

Ces parcs arborés répondent au front boisé de la rive d'en face de l'île d'AndréSy.

La continuité de l'espace public est assurée par un aménagement homogène de la promenade et par l'alignement des limites séparatives.

Cependant, le traitement des limites varie. Ainsi on trouve des murs, des haies, taillées ou non, et des boisements plus hauts.

Les ruelles et sentes perpendiculaires ponctuent la promenade, ouvrant des fenêtres vers l'intérieur et les hameaux.



Sente côté Seine

## Secteur A.5.4

### Les grands parcs arborés

#### SPÉCIFICITÉS

##### Typologies

Typologies prédominantes : **villas et maisons de campagne**

Ces grandes propriétés sont implantées en fond de parcelle.

Le bâti présente ainsi deux façades très différentes :

- La première, sur la Seine, est en harmonie avec le paysage des bords de Seine par son implantation en retrait de la promenade et son traitement des limites. Celles-ci varient et peuvent être minérales (grands murs de pierres) ou végétales (arbustes).
- La deuxième, sur la rue du Général Leclerc, est constituée d'un alignement de clôtures minérales et végétales reliant le centre historique aux hameaux. De nombreuses petites sentes ou ruelles remontent de la Seine vers la rue du Général Leclerc.

1 bâtiment exceptionnel :

- 1 villa (33)

1 bâtiment remarquable :

- 1 villa (32)

##### Limites

Ce secteur est situé entre les **berges de la Seine** et la **rue du Général Leclerc**.



(32) Villa








(33) Villa La Cigogne

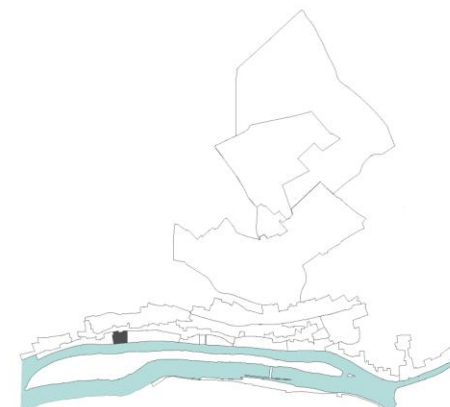
## Secteur A.5.5

### Le collectif 2 « Résidence La Flemmardière »

#### PLAN PATRIMONIAL



-  Collectifs du XXe
-  Édifices Non identifiés
-  Jardins et masses boisées
-  Sentes
-  Murets



0 50 200m

## Secteur A.5.5

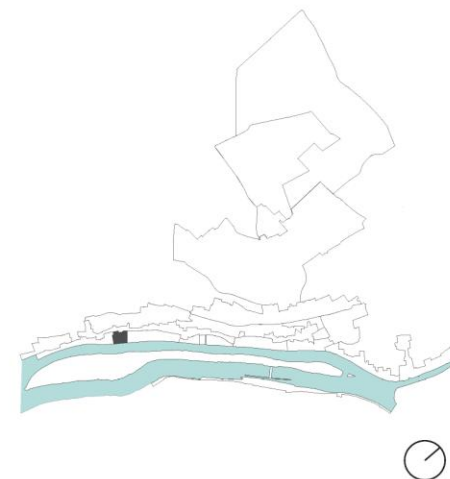
*Le collectif 2 « Résidence La Flemmardière »*

### PLAN DES TYPOLOGIES



-  Collectifs du XXe
-  Édifices Non identifiés

0 50 200m



## Secteur A.5.5

### Le collectif 2 « Résidence La Flemmardière »

#### SPÉCIFICITÉS

##### Aspects paysagers et urbains

La séquence des bords de Seine est coupée par ce tissu de nature différente. Elle est interrompue par la présence de petits immeubles collectifs dont l'implantation très proche de la Seine est en rupture avec l'implantation des bâtiments en fond de parcelle caractéristique de l'ensemble du secteur.

On note également le non alignement de la limite séparative à l'espace public.

Ces petits collectifs se démarquent par leur volumétrie, leur positionnement dans la parcelle et leur traitement des limites.

Les abords des bâtiments présentent des espaces ouverts qualitatifs. Ces espaces tampons apportent un cadre de vie privilégié au secteur. Plusieurs vieux arbres assurent une certaine continuité sur les bords de Seine. La haie taillée de conifères se démarque du caractère spontané et déstructuré de la végétation des bords de Seine.

##### Typologies

Ces petits collectifs R+2 / R+3 de la seconde moitié du XXe siècle, constituent deux rangées bâties face à la Seine. La composition des façades est régulière, avec de grands balcons. Les pignons sont soulignés par un revêtement en pierre.

##### Limites

Ce secteur est situé entre les **berges de la Seine** et la **rue du Général Leclerc**.



Collectif en bord de Seine



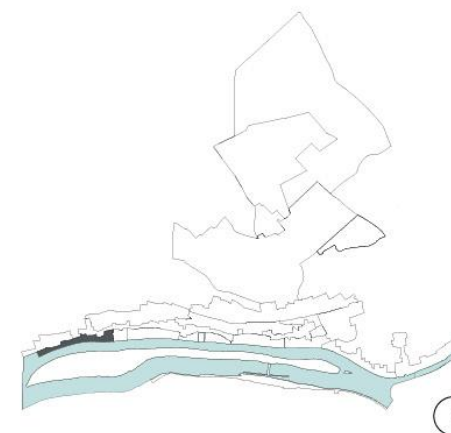
## Secteur A.5.6

### Le rapprochement de la falaise

#### PLAN PATRIMONIAL



- |   |                              |   |                         |
|---|------------------------------|---|-------------------------|
|  | Maisons de marinier          |  | Maisons de campagne     |
|  | Pavillons du XXe             |  | Villas                  |
|  | Equipements /Activités       |  | Edifices Non identifiés |
|  | Édifices remarquables        |  | Édifices exceptionnels  |
|  | Jardins et masses boisées    |   |                         |
|  | Linéaires bâtis remarquables |   |                         |
|  | Sentes                       |   |                         |



0 50 200m

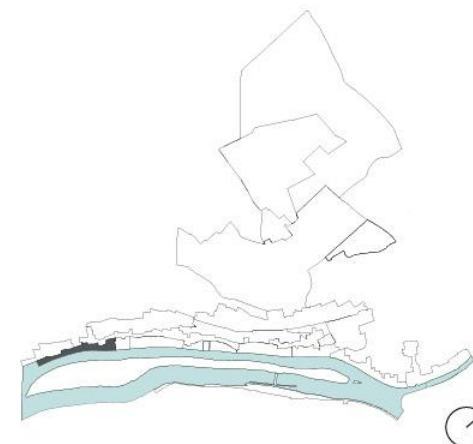
## Secteur A.5.6

### Le rapprochement de la falaise

#### PLAN DES TYPOLOGIES



- |                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| Maisons de marinier    | Maisons de campagne     |
| Pavillons du XXe       | Villas                  |
| Maisons de notable     | Edifices Non identifiés |
| Equipements /Activités |                         |
| Édifices remarquables  | Édifices exceptionnels  |



## Secteur A.5.6

### Le rapprochement de la falaise

#### SPÉCIFICITÉS

##### Aspects paysagers et urbains

La profondeur des parcelles se réduit, conséquence du rapprochement de la falaise et de la berge.

Les constructions participent d'avantage à l'espace public car plus proches du chemin de halage.

Les jardins sont moins vastes et le relief est plus présent.

Ce secteur est dessiné par la présence de la falaise calcaire en fond de parcelle. Le parcellaire présente une certaine irrégularité dans ses dimensions.

Cette longue promenade, le long du chemin de halage bordé par de grands jardins clos de murs, mérite d'être protégée pour son caractère paysager, pour la qualité de ses clôtures, pour la diversité et la qualité de son patrimoine architectural.



Kiosque de jardin en bord de Seine

## Secteur A.5.6

### *Le rapprochement de la falaise*

#### AUTRES PHOTOS



Sentes

## Secteur A.5.6

### Le rapprochement de la falaise

#### SPÉCIFICITÉS

##### Typologies

Les constructions sont assez hétérogènes, avec une prédominance de **villas** et quelques **maisons de notables**. Certaines maisons modestes, adossées au coteau, sont liées à l'exploitation de la falaise. Le manoir de Denouval, construit sur le haut de la falaise, et la résidence qui l'entoure, surplombent la Seine.

Typologies qui prédominent : **villas**

2 bâtiments exceptionnels :

- 1 maison de notable (34)
- 1 villa (37)

3 bâtiments remarquables :

- 1 maison de campagne (35)
- 2 villas (36), (38)

##### Limites

Limite non rectiligne déterminée suivant le parcellaire de **bord de Seine** et le long du **quai de l'écluse**.



(37) Villa repeinte en rose



(34) Maison de notable - source : base Mérimée

## Secteur A.5.6

### *Le rapprochement de la falaise*

#### AUTRES PHOTOS



(35) Maison de campagne



(36) Villa

## Secteur A.6

L'île d'André

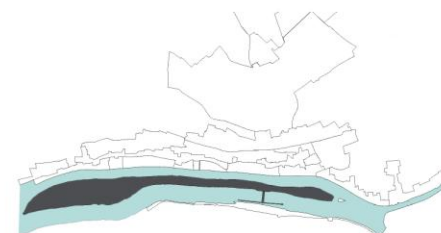
### PLAN PATRIMONIAL



Édifices  
Non identifiés

Jardins et  
masses boisées

0 100 500m



## Secteur A.6

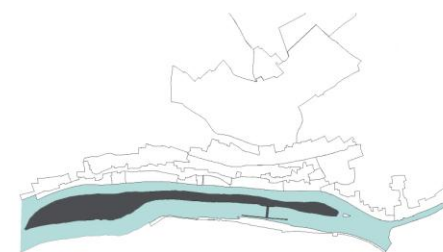
L'île d'Andrésey

### PLAN DES TYPOLOGIES



Édifices  
Non identifiés

0 100 500m





## Secteur A.6

### L'île d'Andrézy

#### SPÉCIFICITÉS

##### Aspects paysagers et urbains

L'île d'Andrézy crée un cadre paysager de très grande qualité pour l'ensemble de la commune.

Quelques constructions sont implantées sur l'île. Elles sont discrètes et noyées dans la végétation.

Elle s'étire en long cordon vert sur la Seine. Elle présente un front boisé d'aspect très naturel qui est à préserver. Sa valeur écologique est à valoriser.

##### Limites

Ce sont les limites de l'île.

## Secteur A.7

*Les berges de la rive gauche et le barrage*

### PLAN PATRIMONIAL



## Secteur A.7

*Les berges de la rive gauche et le barrage*

### PLAN DES TYPOLOGIES



## Secteur A.7

### Les berges de la rive gauche et le barrage

#### SPÉCIFICITÉS

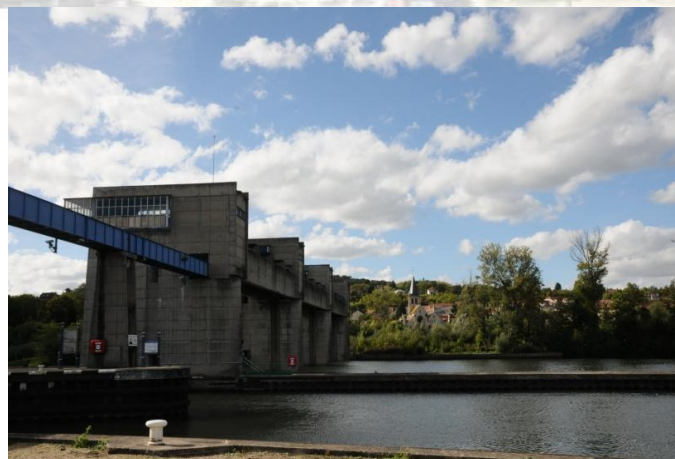
##### Aspects paysagers et urbains

Le secteur des berges est de la Seine se caractérise par la présence de berges arborées et enherbées d'où l'on peut profiter de vues très intéressantes. Le barrage, bel ouvrage d'art, relie les berges est d'Andrézy à l'île. Ce secteur est compris dans le périmètre du projet de **Port Seine Métropole Ouest** porté par Ports de Paris. Ce projet va considérablement changer la physionomie de ce secteur et de ses alentours, avec notamment le creusement d'une darse. L'aménagement d'espaces publics paysagés et de liaisons douces est également prévu sur les berges de Seine.

##### Typologies

2 bâtiments remarquables :

- Le barrage (39)
- 1 villa (40)



(39) Le Barrage



## Secteur A.7

*Les berges de la rive gauche et le barrage*

### AUTRES PHOTOS



(39) Barrage



(40) Villa



## **ZONE B - LES QUARTIERS ENTRE SEINE ET COTEAUX**

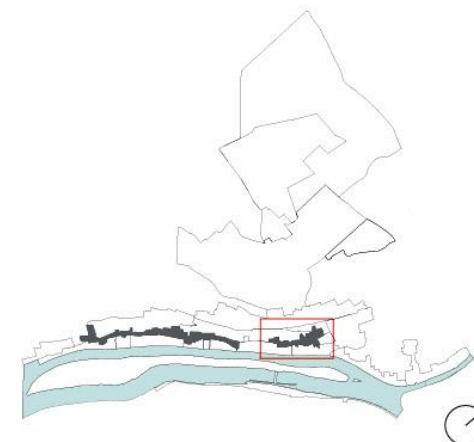
## Secteur B.8

*Le centre historique côté intérieur et hameaux*

### PLAN PATRIMONIAL 1



- Maisons de campagne
- Architecture rurale
- Édifices Non identifiés
- Édifices remarquables
- Haies bocagères
- Jardins et masses boisées
- Linéaires bâtis remarquables
- Sentes
- Murets



## Secteur B.8

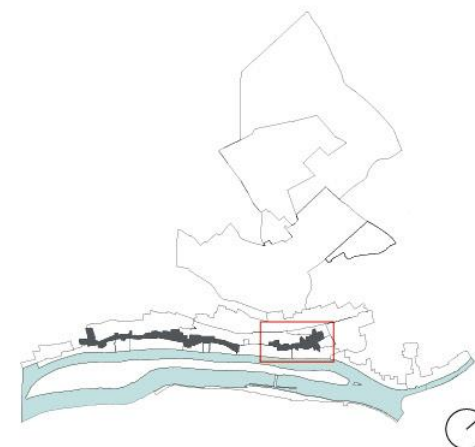
*Le centre historique côté intérieur et hameaux*

### PLAN DES TYPOLOGIES 1



- |   |                         |   |                       |
|---|-------------------------|---|-----------------------|
|  | Maisons de campagne     |  | Architecture rurale   |
|  | Édifices Non identifiés |  | Édifices remarquables |

0 50 200m


















## Secteur B.8

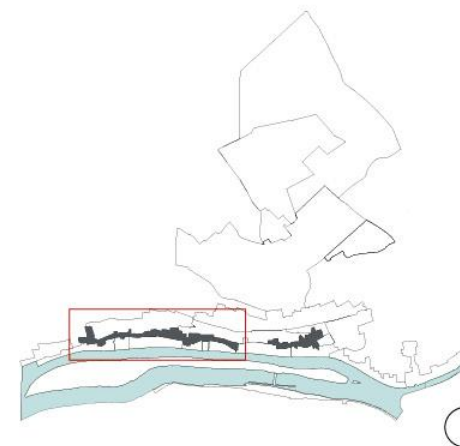
*Le centre historique côté intérieur et hameaux*

### PLAN PATRIMONIAL 2



 Maisons de campagne	 Architecture rurale	 Haies bocagères
 Villas	 Pavillons du XXe	 Jardins et masses boisées
 Maisons de notable	 Edifices Non identifiés	 Linéaires bâtis remarquables
 Édifices remarquables	 Édifices exceptionnels	 Sentes
		 Murets

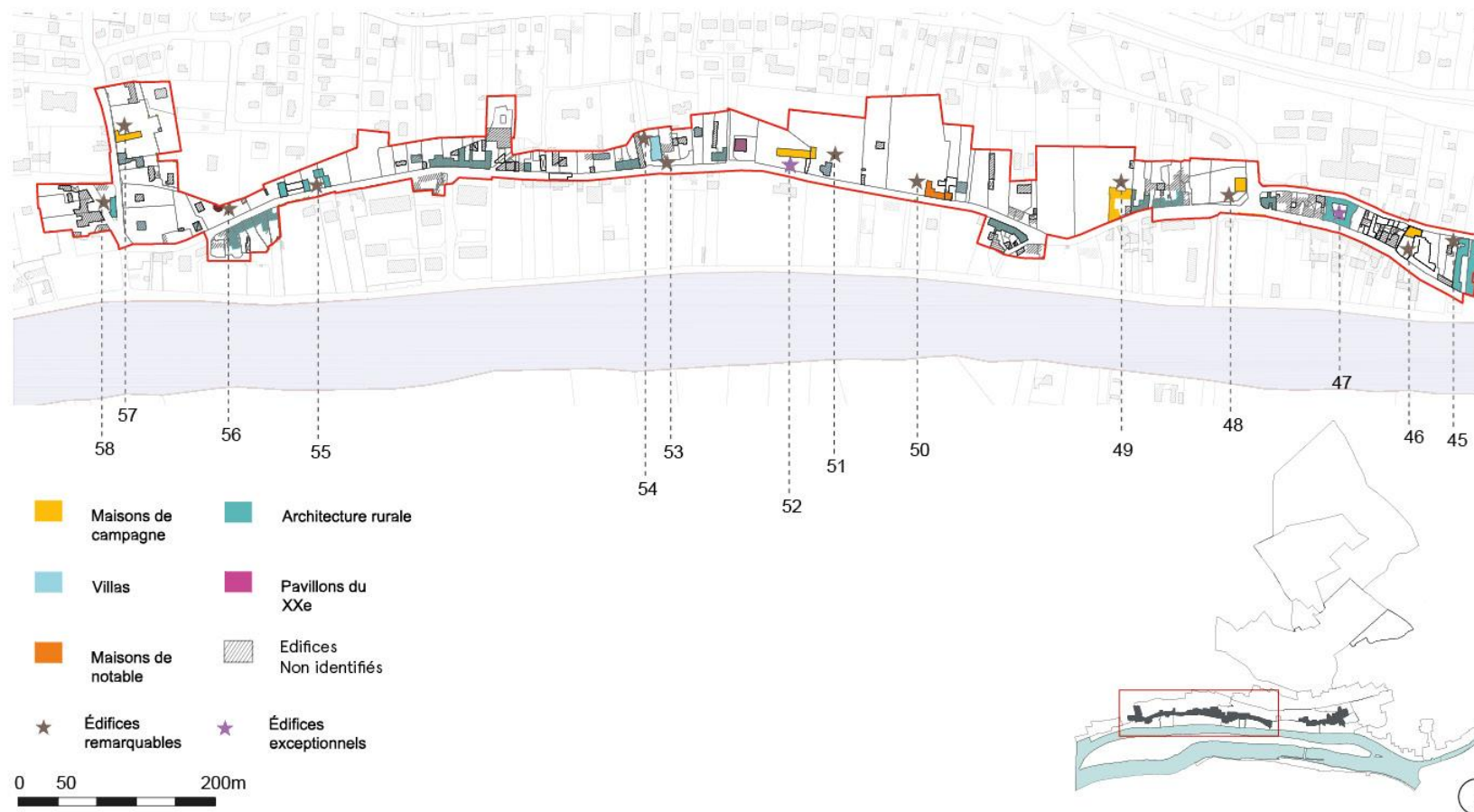
0 50 200m



## Secteur B.8

Le centre historique côté intérieur et hameaux

### PLAN DES TYPOLOGIES 2



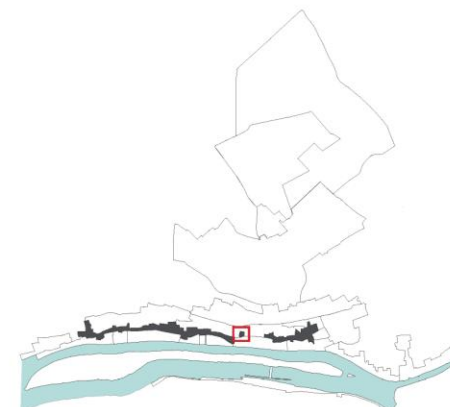
## Secteur B.8

*Le centre historique côté intérieur et hameaux*

### PLAN PATRIMONIAL 3



- Édifices Non identifiés
- Sentes
- Murets



0 50 200m



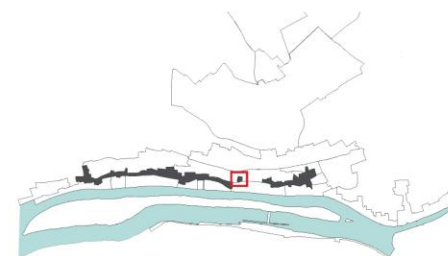
## Secteur B.8

*Le centre historique côté intérieur et hameaux*

### PLAN DES TYPOLOGIES 3



▨ Édifices  
Non identifiés



0 50 200m

A scale bar with three segments, labeled 0, 50, and 200m.

## Secteur B.8

### *Le centre historique côté intérieur et hameaux*

#### SPÉCIFICITÉS

##### Aspects paysagers et urbains

Le bourg côté intérieur et les hameaux forment un long cordon urbain quasi-continu entre le pied de falaise et la façade fluviale.

On y retrouve le charme et le pittoresque de leur passé rural.

Cet étirement du bourg rural ancien, prolongé par des hameaux de même nature, représente une entité paysagère caractéristique.

L'échelle est humaine avec des bâtiments de petit gabarit et des rues étroites définies par l'alignement majoritairement continu des façades. Lorsqu'il s'interrompt, l'alignement des constructions sur la voirie se prolonge par les murs de clôture.

Les ruelles et les sentes perpendiculaires au coteau relient ces quartiers intérieurs à la berge et au fleuve.



Rue de l'Église



## Secteur B.8

*Le centre historique côté intérieur et hameaux*

### SPÉCIFICITÉS

#### Typologies

Le centre historique présente un patrimoine architectural riche et diversifié, constitué de différentes typologies : maisons de bourg, petites maisons rurales, fermes, maisons bourgeoises. Certaines de ces typologies témoignent du passé rural de la commune.

Un alignement de maisons de bourg, avec des commerces en rez-de-chaussée, s'imbriquant avec des constructions plus rurales (corps de ferme, maisons rurales) structure la façade sur Seine. Cet alignement se prolonge dans la première partie de la rue du Général Leclerc. L'intérieur des îlots est constitué de cours intérieures dont certaines présentent encore un caractère pittoresque comme la cour de Beaulieu.

Le centre historique présente une forme urbaine caractéristique. Le patrimoine architectural constitué de beaux édifices comme l'église Saint Germain, la bibliothèque et des constructions plus modestes telles que des **maisons de bourg, fermes, maisons rurales et cours communes**.

2 bâtiments exceptionnels :

- 1 maison de bourg (46)
- 1 maison de campagne (50)

12 bâtiments remarquables :

- 5 maisons de bourg (42), (43), (44), (53), (54)
- 5 maisons de campagne (41), (45), (47), (48), (55)
- 1 maison de notable (49)
- 2 villas (51), (77)

Nous pouvons également trouver dans ce secteur quelques entrées d'anciennes carrières (52).

#### Limites

Le secteur est composé de trois parties. Elles sont délimitées par la rue du **général Leclerc** et **la falaise** et présentes toutes les mêmes typologies et caractères paysagers.



(46) Cour commune



(44) Cour Beaulieu

**Secteur B.8**

*Le centre historique côté intérieur et hameaux*

**AUTRES PHOTOS**



**(42) Maison de bourg**



**(43) Maison de bourg**



**(53) Maison de bourg**



**(54) Maison de bourg**

## Secteur B.8

*Le centre historique côté intérieur et hameaux*

### AUTRES PHOTOS



(55) Maison de campagne



(50) Maison de campagne



(41) Maison de campagne



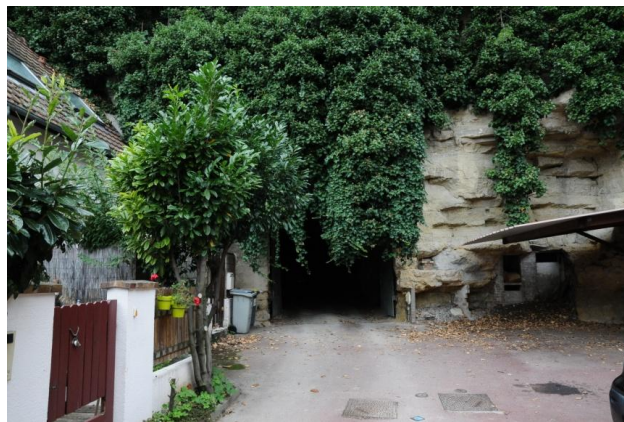
## Secteur B.8

*Le centre historique côté intérieur et hameaux*

### AUTRES PHOTOS



(51) – Villa



(51) – Entrée de carrière



(49) – Maison de notable

## Secteur B.9

*Le cimetière en terrasse*

### PLAN PATRIMONIAL



Monuments historiques

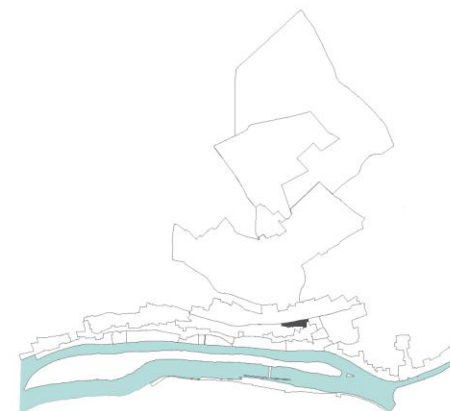


Sentes



Murets

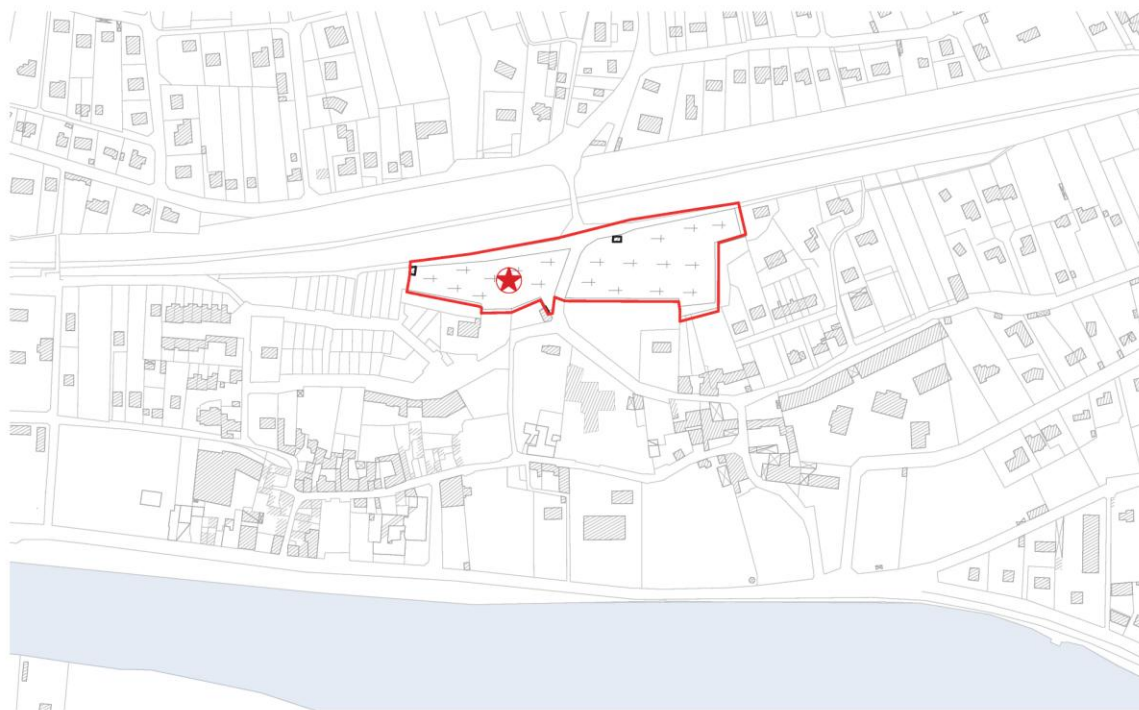
0 50 200m



## Secteur B.9

*Le cimetière en terrasse*

### PLAN DES TYPOLOGIES



■ Monuments  
historiques



0 50 200m

## Secteur B.9

### Le cimetière en terrasse

#### SPÉCIFICITÉS

##### Aspects paysagers et urbains

Le cimetière a une situation en belvédère exceptionnelle avec une très belle vue sur l'ensemble du bassin parisien. Il se compose de deux terrasses dont les murs de soutènement encadrent la rue de l'Hautil, transversalement à la pente du coteau.

Il est un élément fortement identitaire d'Andrésy.

Des tombes et petites chapelles funéraires en pierre très caractéristiques ou berceaux en fer forgé représentent un petit patrimoine à préserver. On remarque également une belle croix mérovingienne.

##### Typologies

- Tombes et petites chapelles funéraires en pierre très caractéristiques ou berceaux en fer forgé.
- Croix Mérovingienne (**monument historique**).

##### Limites

Périmètre du cimetière.



Belvédère - vue depuis le cimetière

















Croix mérovingienne  
(monument historique)

## Secteur B.10

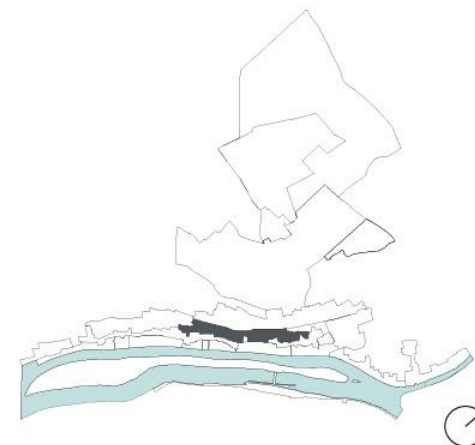
*Le pied de falaise : carrière et anciens jardins*

### PLAN PATRIMONIAL



- |   |   |  |
|---|---|--|
|  Maisons de campagne      |  Pavillons du XXe         |  Haies bocagères               |
|  Villas                  |  Equipements /Activités  |  Jardins et masses boisées    |
|  Maisons de notable      |  Edifices Non identifiés |  Linéaires bâtis remarquables |
|  Édifices remarquables   |  Édifices exceptionnels  |  Sentes                       |
|  Éléments architecturaux |   |  Murets                       |

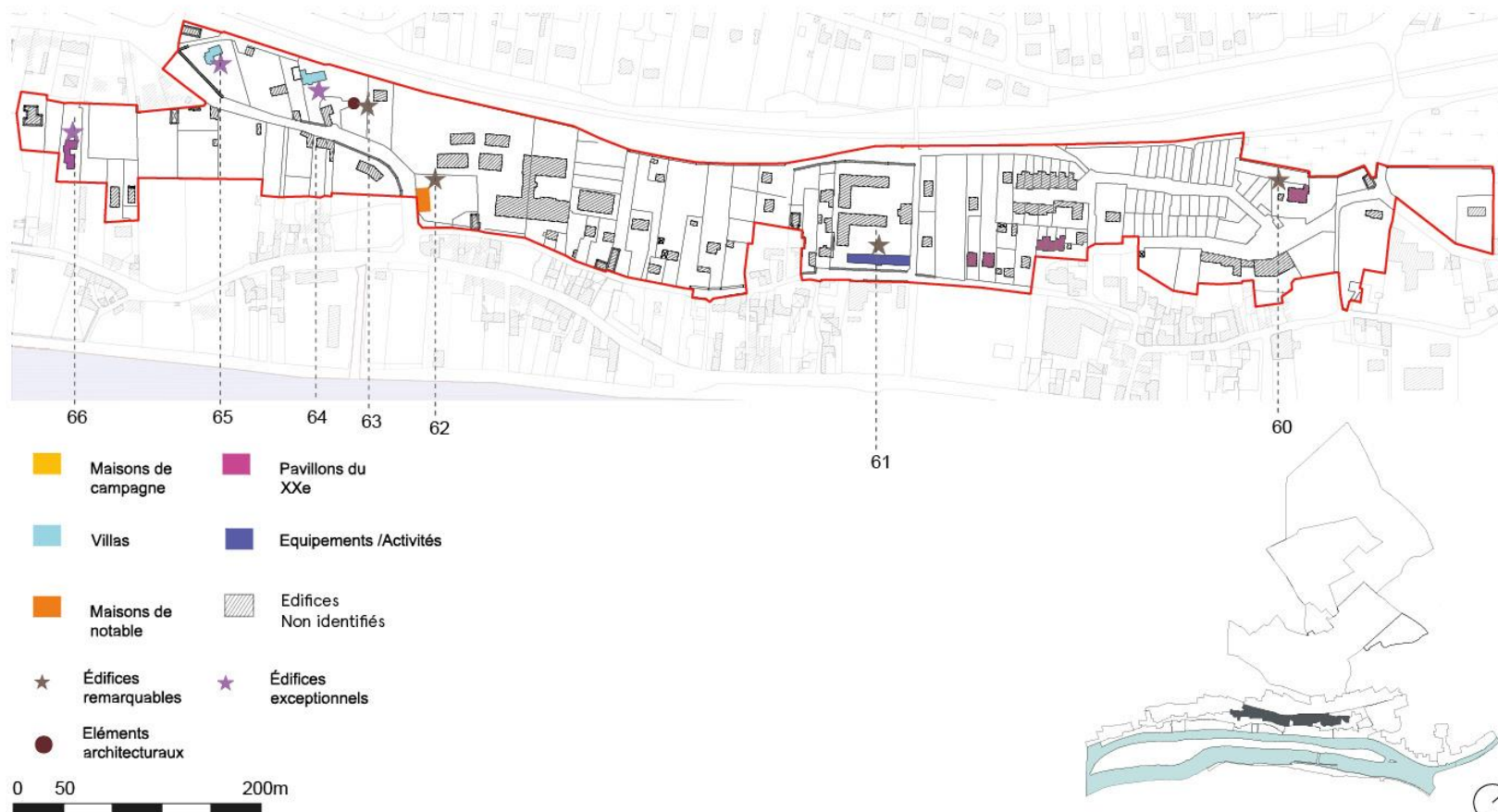
0 50 200m



## Secteur B.10

*Le pied de falaise : carrière et anciens jardins*

### PLAN DES TYPOLOGIES



## Secteur B.10

### *Le pied de falaise : carrière et anciens jardins*

#### SPÉCIFICITÉS

##### Aspects paysagers et urbains

Ces quartiers ont en commun une situation particulière liée à la proximité de la falaise. Deux types d'ambiance alternent le long du relief : les carrières et les anciens jardins adossés à la falaise.

L'exploitation de la roche a donné lieu à des cavités et des creux dans la roche, très reconnaissables. Cette activité a laissé place à des cours ou des jardins cernés de roches avec une ambiance très particulière liée au surplomb imposant de la falaise.

De nombreux jardins étaient implantés entre le bourg rural et la falaise, bénéficiant ainsi d'une situation particulièrement profitable aux cultures, car protégée et orientée au sud ou sud-est. De ce passé, le quartier conserve globalement une faible densité bâtie et l'esprit des anciens jardins adossés à la falaise.

Cette faible densité vient en contraste avec le bourg ancien.

On retrouve majoritairement le parcellaire en lanière perpendiculaire au coteau. Les murs de clôture s'appuient sur ce parcellaire et évoquent les anciens jardins. Ils sont à conserver.

Ce secteur, situé au pied du coteau se caractérise surtout par sa position entre la voie de chemin de fer et le centre historique.

Il est constitué de jardins potagers et de vignes aujourd'hui disparues, de maisons d'ouvriers liés à l'exploitation des carrières, de maisons individuelles, et de maisons de ville.

Dans ce secteur les murs de pierre devront être protégés.



Falaise et entrée de carrière



Collectif récent rue du Pleyon

## Secteur B.10

*Le pied de falaise : carrière et anciens jardins*

### SPÉCIFICITÉS

#### Typologies

Les typologies qui prédominent sont les maisons d'ouvriers liées à l'exploitation des carrières, les maisons individuelles et les maisons de ville.

3 bâtiments exceptionnels

- 3 villas (59), (60), (61)

3 bâtiments remarquables

- 1 maison de campagne (58)
- 1 villa (56)
- 1 équipement (57)

#### Limites

Ce secteur est positionné entre la **voie de chemin de fer** et le **centre historique intérieur** et le **quartier de l'ancienne gare**.



(59) Villa



(60) Villa - source : base Mérimée



## Secteur B.10

*Le pied de falaise : carrière et anciens jardins*

### AUTRES PHOTOS



(57) École Saint-Exupéry



(56) Villa - source : base Mérimée



(58) Maison de notable – La Source



(61) Villa

## Secteur B.11

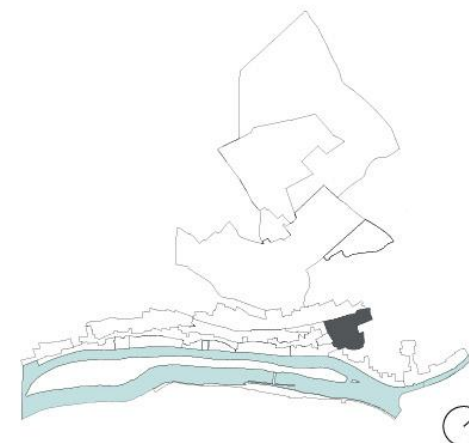
Le quartier de la gare de Maurecourt

### PLAN PATRIMONIAL

## Secteur B11 - Plan du patrimoine



- Architecture rurale
- Equipements /Activités
- Édifices exceptionnels
- Jardins et masses boisées
- Sentes
- Murets
- Édifices Non identifiés
- Édifices remarquables



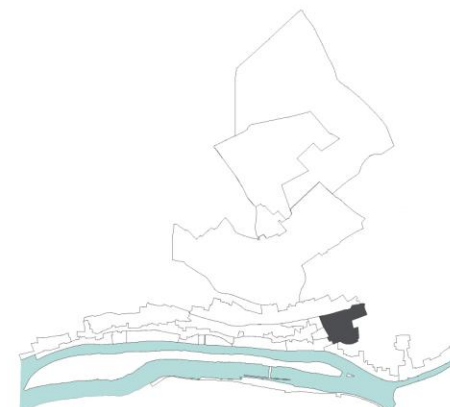
## Secteur B.11

Le quartier de la gare de Maurecourt

### PLAN DES TYPOLOGIES



- Villas
- Equipements / Activités
- Édifices Non identifiés
- ★ Édifices remarquables
- ☆ Édifices exceptionnels



## Secteur B.11

### *Le quartier de la gare de Maurecourt*

#### SPÉCIFICITÉS

##### Aspects paysagers et urbains

Ce quartier est constitué de trois rues parallèles à la Seine et au coteau : rue Charles Infroit, avenue d'Eylau et la fin de la rue du Maréchal Foch.

L'urbanisation est liée à la gare du tramway et a remplacé les anciennes cultures maraîchères et fruitières dont on retrouve l'organisation parcellaire.

La rue Charles Infroit a un caractère paysager intéressant car elle domine les jardins situés en contrebas des maisons de l'avenue d'Eylau. Elle bénéficie d'une perspective sur un bosquet de pins.



Villa en meulière caractéristique de ce secteur

## Secteur B.11

*Le quartier de la gare de Maurecourt*

### SPÉCIFICITÉS

#### Typologies

Les **villas** en meulière sont caractéristiques et témoignent des extensions pavillonnaires liées au train de la fin du XIXème siècle.

1 bâtiment exceptionnel

- 1 villa (63)

1 bâtiment remarquable

- 1 équipement (62)

#### Limites

Ce quartier résidentiel qui s'est développé avec l'arrivée du tramway, est délimité par la **rue Charles Infracroix**, la **rue de la Halte** et la **rue du Général Lepic**.



(63) Villa

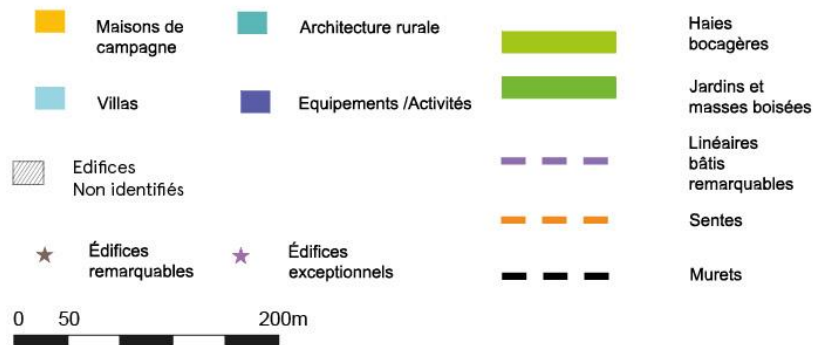
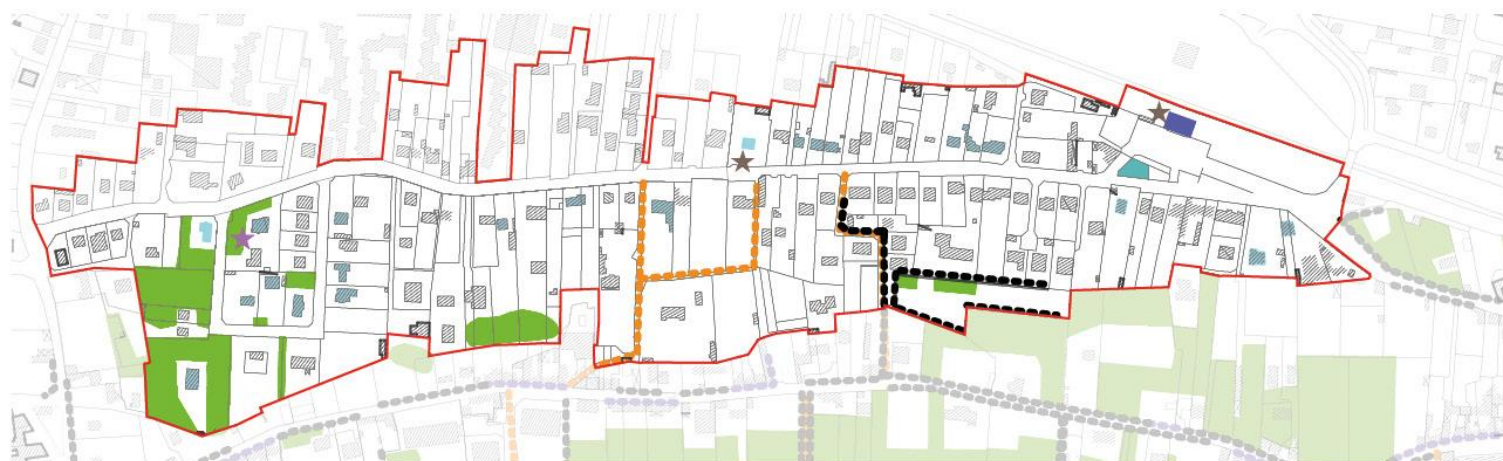


(62) Équipement

## Secteur B.12

Le quartier de la gare d'Andrésey

### PLAN PATRIMONIAL



## Secteur B.12

Le quartier de la gare d'Andrésey

### PLAN DES TYPOLOGIES



## Secteur B.12

### *Le quartier de la gare d'Andrézy*

#### SPÉCIFICITÉS

##### Aspects paysagers et urbains

Ce quartier est constitué de petites villas et de pavillons. Son intérêt patrimonial réside principalement dans la présence de nombreuses percées visuelles sur la vallée de la Seine depuis la rue Maurice Berteaux, rendues possibles par la discontinuité du bâti.



(64) La gare



## Secteur B.12

### Le quartier de la gare d'Andrésey

#### SPÉCIFICITÉS

##### Typologies

Les **villas** en meulière et les pavillons du XXe siècle sont dominants dans ce secteur.

1 bâtiment exceptionnel

- 1 villa (66)

2 bâtiments remarquables

- 1 équipement, la gare (64)
- 1 villa (65)

##### Limites

Le secteur est délimité au nord-ouest par la **rue Maurice Berteaux** et la **voie ferrée** et au sud est par la **falaise**.



(65) Villa



(66) Villa

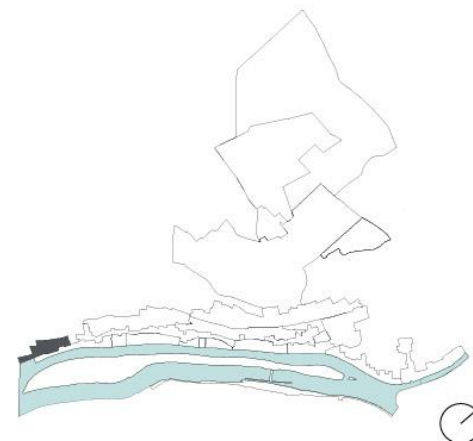
## Secteur B.13

*Le collectif Denouval*

### PLAN PATRIMONIAL



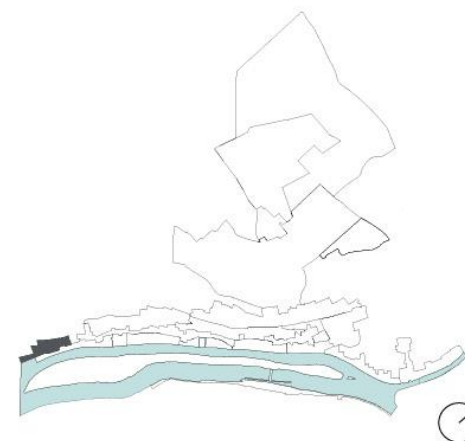
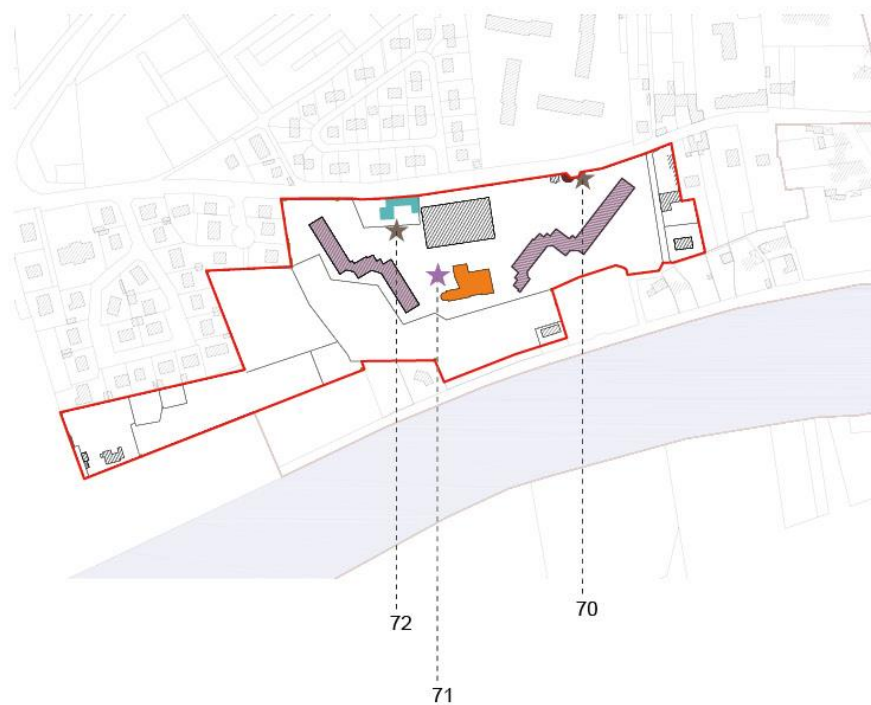
- |   |                           |   |                         |
|---|---------------------------|---|-------------------------|
|  | Maisons de notable        |  | Architecture rurale     |
|  | Collectifs du XXe         |  | Edifices Non identifiés |
|  | Édifices remarquables     |  | Édifices exceptionnels  |
|  | Jardins et masses boisées |   |                         |
|  | Murets                    |   |                         |
|  | Sentes                    |   |                         |



## Secteur B.13

*Le collectif Denouval*

### PLAN DES TYPOLOGIES



## Secteur B.13

### *Le collectif Denouval*

#### SPÉCIFICITÉS

##### Aspects paysagers et urbains

Le domaine surplombe la Seine et fait partie du cordon boisé longeant les berges. Il constitue également un patrimoine important par le caractère remarquable des constructions anciennes et de la clôture.

##### Typologies

Cet ensemble d'immeubles d'habitation ne présente aucun intérêt patrimonial mais il est indissociable du manoir Denouval

1 bâtiment exceptionnel

- 1 maison de notable (67)

1 bâtiment remarquable

- 1 maison de bourg (68)

##### Limites

Ce secteur est délimité par la **rue Général Leclerc**, la **sente des Boves** et le **chemin de halage**.



Muret bordant le domaine sur la rue du Général Leclerc

**Secteur B.13**

*Le collectif Denouval*

**AUTRES PHOTOS**



**(67)** Manoir de Denouval



**(68)** Maison de bourg

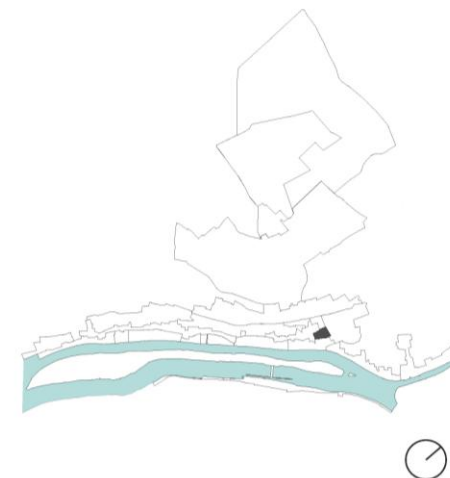
## Secteur B.14

### Le collectif Lepic

#### PLAN PATRIMONIAL



- Éléments architecturaux
- Collectifs du XXe
- ▨ Édifices Non identifiés
- ★ Édifices remarquables
- Jardins et masses boisées
- Murets



## Secteur B.14

*Le collectif Lepic*

### PLAN DES TYPOLOGIES



69



- Éléments architecturaux
- Collectifs du XXe
- ▨ Édifices Non identifiés
- ★ Édifices remarquables



## Secteur B.14

### Le collectif Lepic

#### SPÉCIFICITÉS

##### Aspects paysagers et urbains

##### Typologies

Typologie qui prédomine : petit collectif R+3 / R+4 de la fin du XXe siècle.

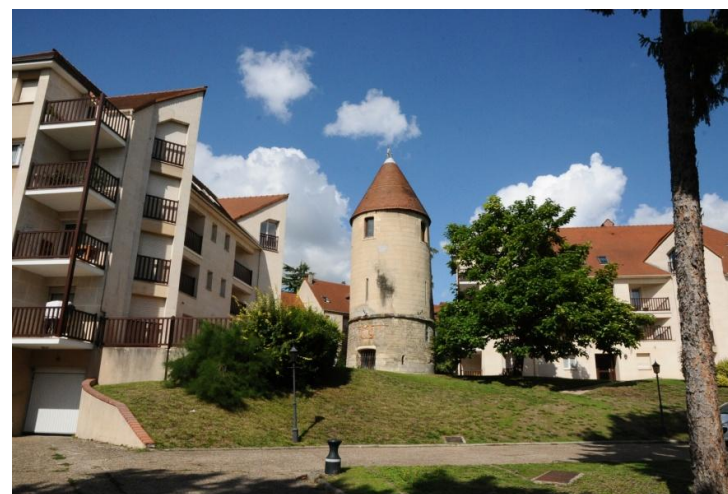
1 élément architectural remarquable (69)

##### Limites

Ce secteur est délimité par l'**avenue d'Eylau** au sud et la **rue Charles Infroit** au nord.



(69) Tour



Le collectif vu depuis l'avenue d'Eylau



## Secteur B.15

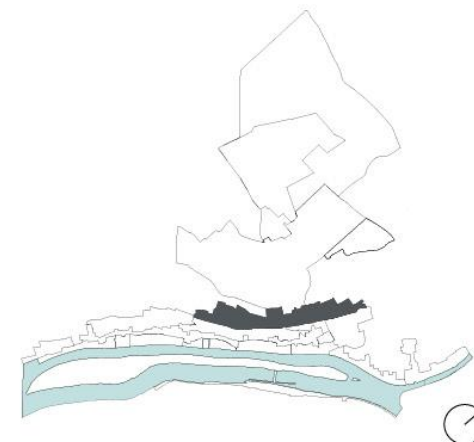
### Le surplomb Coutayes

#### PLAN PATRIMONIAL



	Villas		Pavillons du XXe
	Collectifs du XXe		Édifices Non identifiés
	Édifices remarquables		Éléments architecturaux
	Jardins et masses boisées		
	Murets		
	Sentes		

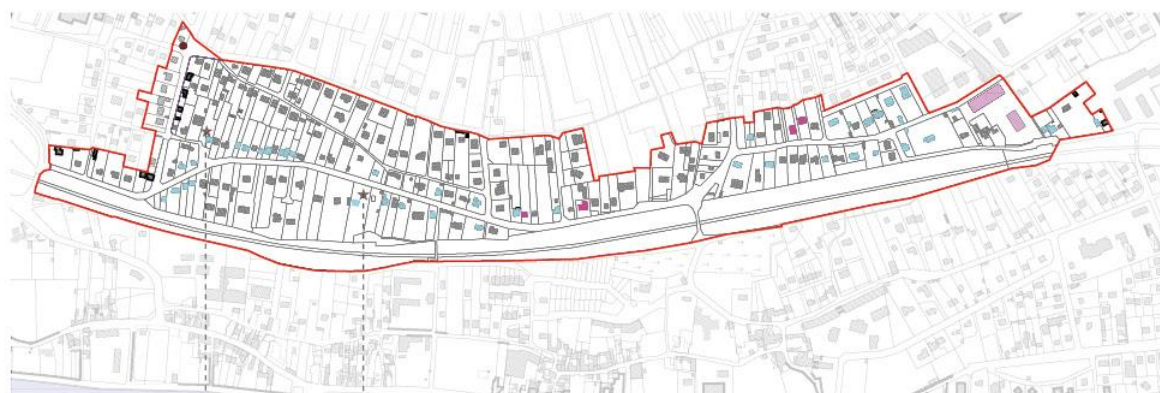
0 50 200m









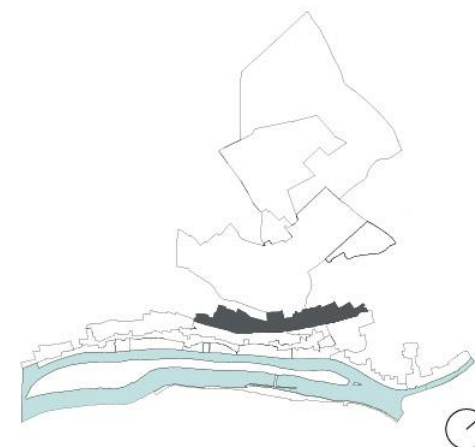
## Secteur B.15

### Le surplomb Coutayes

#### PLAN DES TYPOLOGIES



- |   |   |
|---|---|
|  Villas                |  Pavillons du XXe        |
|  Collectifs du XXe     |  Edifices Non identifiés |
|  Édifices remarquables |  Éléments architecturaux |



## Secteur B.15

### Le surplomb Coutayes

#### SPÉCIFICITÉS

##### Aspects paysagers et urbains

L'avenue des Coutayes et son prolongement, l'avenue de Robaresses constituent une promenade offrant de multiples points de vue sur la vallée de la Seine qui justifient leur intégration dans l'AVAP.

##### Typologies

Les **villas** et les pavillons du XXe siècle sont dominants dans ce secteur.

1 bâtiment remarquable

- 1 villa (70)

##### Limites

Ce secteur est délimité par la **voie de chemin de fer** au sud-est et par l'**avenue des Coutayes** et la **zone agricole**.



Avenue des Coutayes

**Secteur B.15**

*Le surplomb Coutayes*

**AUTRES PHOTOS**



(70) Villa



(70) Villa

## Secteur B.16

*Les coteaux et ses points de vue*

### PLAN PATRIMONIAL



## Secteur B.16

Les coteaux et ses points de vue

PLAN DES TYPOLOGIES



## Secteur B.16c

### Les coteaux et ses points de vue : le sous-secteur des Charvaux

#### PLAN PATRIMONIAL



## Secteur B.16c

### Les coteaux et ses points de vue

#### PLAN DES TYPOLOGIES





## Secteur B.16

### Les coteaux et ses points de vue

#### SPÉCIFICITÉS

##### Aspects paysagers et urbains

Il existe un magnifique point de vue, qui s'étend en direction de la forêt de Saint Germain et de la Défense, depuis l'avenue Victor Schoelcher (RD 55). Son caractère remarquable a justifié la mise en place d'une table d'orientation.

Devant ce point de vue s'étend un vaste secteur actuellement non construit. L'urbanisation future de ce terrain devra prendre en compte et ménager la qualité de ce point de vue.

Pour cette raison ont été intégrés dans le périmètre de la ZPPAUP le point de vue, le terrain et la portion de l'avenue Victor Schoelcher qui longe le terrain.

Le quartier des Charvaux est compris dans le sous-secteur B.16c afin de répondre à ces caractéristiques spécifiques.

##### Typologies

Les **villas** et les pavillons du XXe siècle ponctuent la zone agricole.

2 bâtiments remarquables

- 2 villas (71), (72)

##### Limites

Ce secteur de coteau est délimité au nord-ouest par le **bois de l'Hautil** et les **limites de la commune**, et au sud-est par la **zone urbanisée**.



Table d'orientation

## Secteur B.16

*Les coteaux et ses points de vue*

### AUTRES PHOTOS



## Secteur B.16

*Les coteaux et ses points de vue*

### AUTRES PHOTOS



(71) Villa - source : base Mérimée



(72) Villa - source : base Mérimée

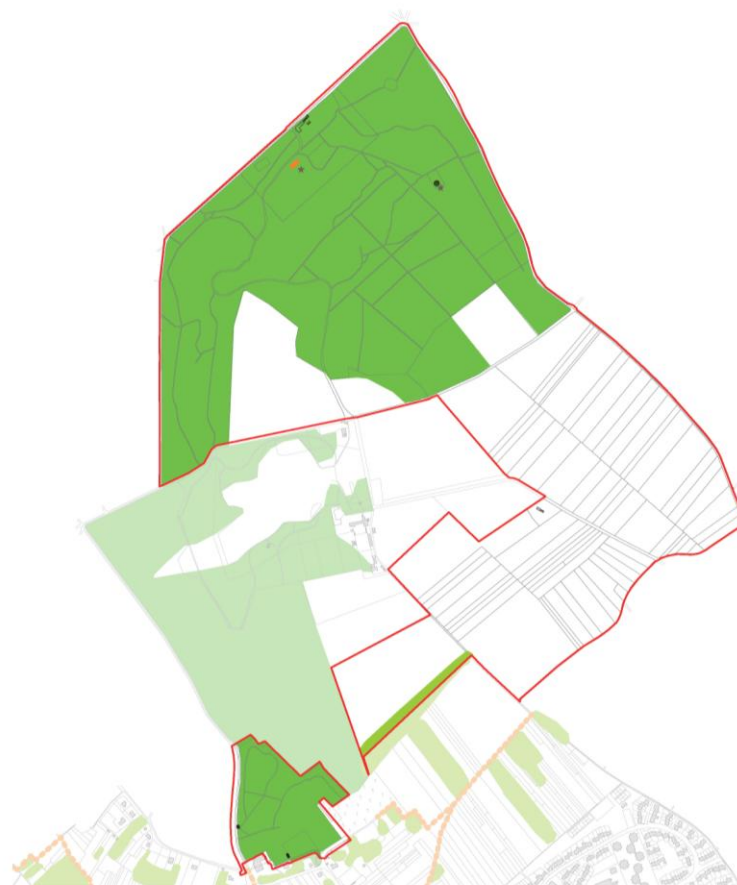


## **ZONE C - LE BOIS DE L'HAUTIL ET LE DOMAINE DU FAÏ**

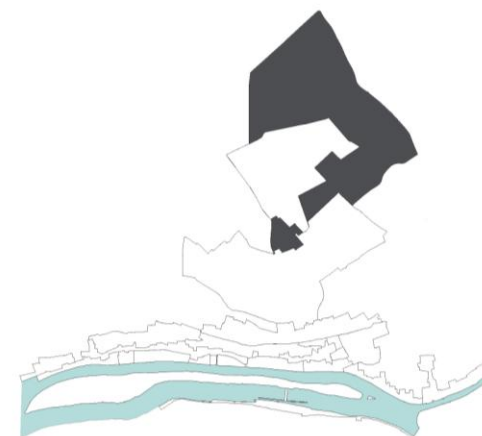
## Secteur C.17.1

La Butte de l'Hautil

### PLAN PATRIMONIAL



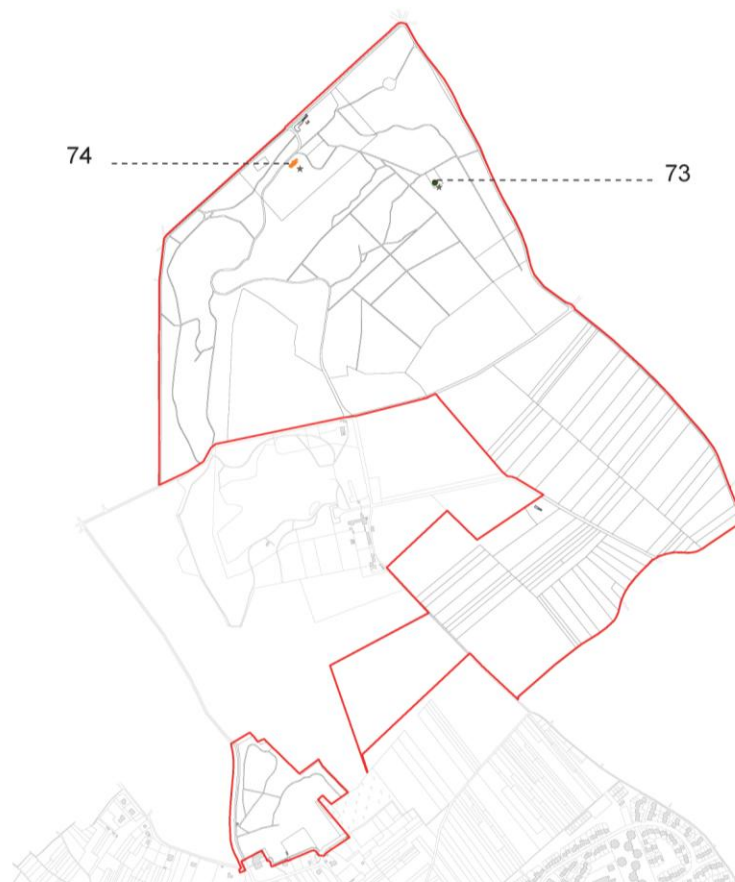
- Eléments architecturaux
- Maisons de notable
- ▨ Édifices Non identifiés
- ★ Édifices remarquables
- Jardins et masses boisées
- Haies bocagères



## Secteur C.17.1

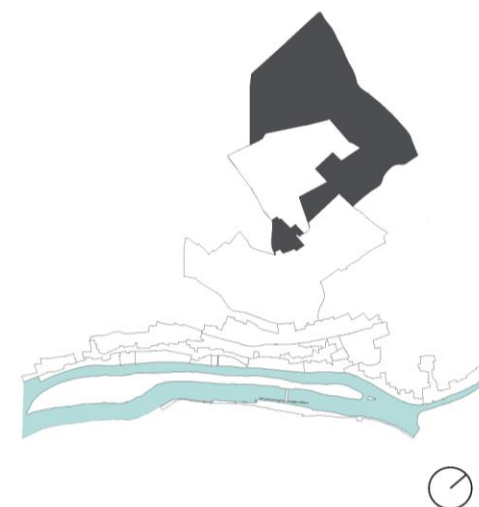
*La Butte de l'Hautil*

### PLAN DES TYPOLOGIES



- Éléments architecturaux
- Maisons de notable
- ▨ Édifices Non identifiés
- ★ Édifices remarquables

0 50 500m



## Secteur C.17.1

### *La Butte de l'Hautil*

#### SPÉCIFICITÉS

##### Aspects paysagers et urbains

Boisements de la butte de l'Hautil tout à fait remarquable. Ce vallon rural situé aux portes de l'agglomération parisienne est encore très préservé. Il représente un monde à part, une parenthèse...



Chemin de Maurecourt à l'Hautil



Chemin de la Folle Rue

## Secteur C.17.1

### La Butte de l'Hautil

#### SPÉCIFICITÉS

##### Typologies

2 éléments remarquables :

- 1 maison de notable (74)

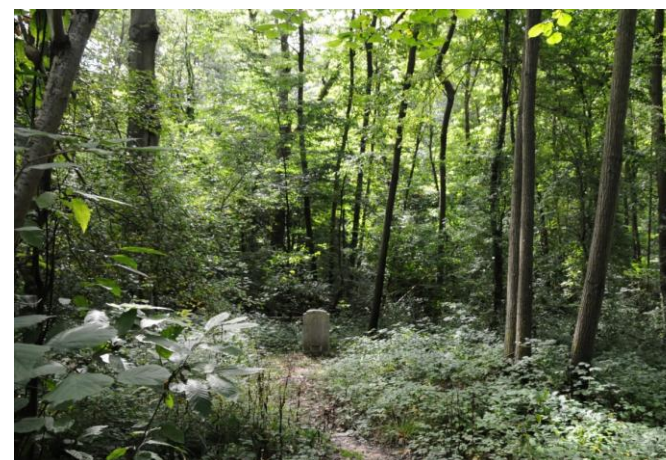
- 1 monument : Stèle de l'aviateur anglais (73)

##### Limites

Ce secteur, qui comprend le **bois de l'Hautil et une partie du coteau**. Il correspond aux limites communales, auquel nous retirons les limites du domaine du château.



(74) Maison de notable - source : base Mérimée



(73) Stèle de l'aviateur anglais - source : base Mérimée



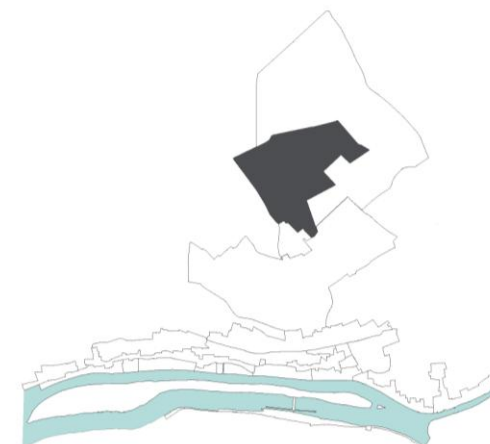
## Secteur C.17.2

Le domaine du Faÿ

### PLAN PATRIMONIAL



-  Éléments architecturaux
-  Châteaux
-  Édifices Non identifiés
-  Édifices exceptionnels
-  Édifices remarquables
-  Jardins et masses boisées
-  Haies bocagères



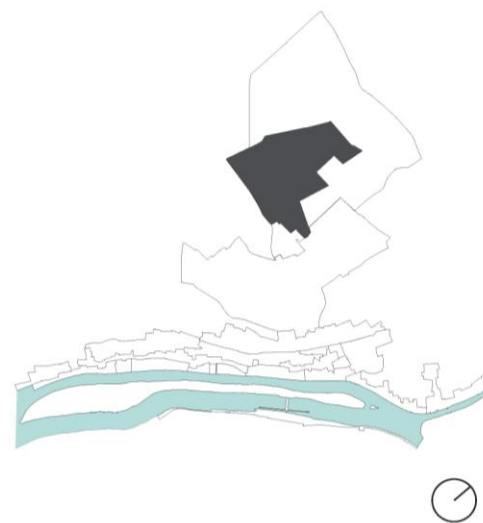
## Secteur C.17.2

Le domaine du Faÿ

### PLAN DES TYPOLOGIES



-  Éléments architecturaux
-  Châteaux
-  Édifices Non identifiés
-  Édifices exceptionnels
-  Édifices remarquables



## Secteur C.17.2

### Le domaine du Faÿ

#### SPÉCIFICITÉS

##### Aspects paysagers et urbains

Le château du Faÿ et ses abords représentent un patrimoine bâti et paysager de premier ordre. Le site du château de Faÿ a un relief en amphithéâtre adossé aux boisements de la butte de l'Hautil tout à fait remarquable. Ce vallon rural situé aux portes de l'agglomération parisienne est encore très préservé. Il représente un monde à part, une parenthèse.

##### Typologies

Le **château du Faÿ** qui est attesté dès le XVème siècle, domine la vallée de l'Oise. Le château actuel, de style Louis XIII a été construit en 1859 par Gustave Roy. Il est en moellons enduits avec des modénatures saillantes en fausse brique.

Les communs ont des chaînages de brique, avec moellons enduits en remplissage. Un beau colombier de plan carré subsiste encore.

1 bâtiment exceptionnel :

- Le château (75)

1 bâtiment remarquable :

- Le colombier du château (76)

##### Limites

Ce secteur est délimité par le **mur d'enceinte du domaine du château du Faÿ**.



Voie menant au château du Faÿ



Entrée du domaine du Faÿ

## Secteur C.17.2

### Le domaine du Faÿ

#### AUTRES PHOTOS



(75) Château du Faÿ



(75) Château du Faÿ - *source : base Mérimée*



(75) Bâtiment des communs



(75) Colombier - *source : base Mérimée*

## 13. ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS

Secteur	n°	Dénomination	Adresse	Typologie	Classement
A1	1	Maison de cadre de la compagnie fluviale de transport et de remorquage	48 quai de l'Oise	Villa	Remarquable
	2	Maison de bord de Seine en meulière	52 quai de l'Oise	Maison de mariniers	Remarquable
	3	Ensemble de trois maisons de mariniers	56 - 60 quai de l'Oise	Maison de mariniers	Remarquable
	4	Le bureau des Guêpes	8 avenue du Général de Gaulle	Activités	Exceptionnel
	5	Ensemble de quatre maisons en série	49 -55 rue Gallieni	Maison de mariniers	Remarquable
	6	Villa sur l'avenue du Maréchal Foch	48 avenue du Maréchal Foch	Villa	Remarquable
A2	7	Le « Rêve Cottage » et son pavillon chinois	18 avenue du Général de Gaulle 2 rue Louis Desavis	Villa	Exceptionnel
	8	Villa Louis XIII et sa dépendance	42 rue du Général de Gaulle 2 rue Gambetta (dépendance)	Villa	Exceptionnel

Secteur	n°	Dénomination	Adresse	Typologie	Classement
<b>A3</b>	9	Grande demeure avec une tour ronde	4 avenue d'Eylau	Maison de notable	Exceptionnel
	10	Grande demeure, ancien manoir du Général Lepic	2 avenue d'Eylau	Maison de notable	Exceptionnel
	11	« Le Moussel », propriété communale	2 boulevard Noël Marc	Maison de notable	Remarquable
	12	Hôtel de ville	4 Boulevard Noël Marc	Maison de notable	Remarquable
	13	« La Roseraie »	6 Boulevard Noël-Marc	Villa	Remarquable

<b>A4</b>	14	Maison de bourg de la rue de l'Église	22 rue de l'Église	Maison de bourg	Remarquable
	15	Maison du XVIIIe de la rue de l'Église	18 rue de l'Église	Maison de bourg	Remarquable
	16	Maison du XVIIIe en pierre	12 Boulevard Noël-Marc	Maison de campagne	Remarquable
	17	Les vestiges de la porte royale	Boulevard Noël-Marc et rue de l'Église	Élément architectural	Exceptionnel
	18	Maison de campagne du boulevard Noël-Marc	22 Boulevard Noël-Marc	Maison de campagne	Remarquable
	19	Maison du boulevard Noël Marc	32 Boulevard Noël-Marc	Villa	Remarquable
	20	Maison Alphonse Régnier	34 Boulevard Noël-Marc	Villa	Remarquable
	21	Ensemble bâti villa/maison de campagne	36 Boulevard Noël-Marc	Villa et Maison de campagne	Remarquable
	22	Centre Saint-Exupéry	Place du 8 mai 1945	Équipement	Remarquable
	23	Villa du boulevard Noël-Marc	42 Boulevard Noël-Marc	Villa	Remarquable
	24	Maison de campagne du boulevard Noël-Marc	46 boulevard Noël Marc	Maison de campagne	Remarquable
25	Maison de notable du boulevard Noël Marc	60 boulevard Noël Marc	Maison de notable	Remarquable	

Secteur	n°	Dénomination	Adresse	Typologie	Classement
A5.1	26	Ancienne poste	63 boulevard Noël-Marc	Villa	Remarquable
	27	Maison de campagne sur quai de Seine	1 rue du Général Leclerc	Maison de campagne	Exceptionnel
	28	Cour commune	27 rue du Général Leclerc	Maison de notable	Remarquable
	29	Maison de la rue du Général Leclerc	29 rue du Général Leclerc	Maison de notable	Remarquable
	30	Maison de campagne de la rue du Général Leclerc	31 rue du Général Leclerc	Maison de campagne	Exceptionnel

A5.3	31	Maison de campagne de la rue du Général Leclerc	45 rue du Général Leclerc	Maison de campagne	Remarquable
------	----	---	---------------------------	--------------------	-------------

A5.4	32	Maison de notable sur la rue du Général Leclerc	57 rue du Général Leclerc	Maison de notable	Remarquable
	33	La Cigogne	67 rue du Général Leclerc	Villa	Exceptionnel

A5.6	34	Maison de notable sur le quai de Seine	101 quai de Seine	Maison de notable	Exceptionnel
	35	Ancienne ferme	121 rue du Général Leclerc	Maison de campagne	Remarquable
	36	« Villa des Roses »	12 quai de l'Écluse	Villa	Remarquable
	37	Villa du quai de l'Écluse	18 quai de l'Écluse	Villa	Exceptionnel
	38	Villa Les Vikings	24 quai de l'Écluse	Villa	Remarquable

A7	39	Le barrage	Quai de l'île Peygrand	Ouvrage de génie civil	Remarquable
	40	Villa Louis XIII	Quai de l'île au bac	Villa	Remarquable

Secteur	n°	Dénomination	Adresse	Typologie	Classement
B8	41	Le Manoir	53 rue de l'Église	Maison de campagne	Remarquable
	42	Maison de bourg de la rue de l'Église	41 rue de l'Église	Maison de bourg	Remarquable
	43	Maison de bourg de la rue de l'Église	33 rue de l'Église	Maison de bourg	Remarquable
	44	Cour Beaulieu	Cour Beaulieu	Cour commune	Remarquable
	45	La Ronceraie, demeure à portail de bois	8 rue du Général Leclerc	8 rue du Général Leclerc	Remarquable
	46	Cour commune	22 rue du Général Leclerc	Cour commune et Maisons de bourg	Exceptionnel
	47	Maison de campagne de la rue de la Gare	1 rue de la Gare	Maison de campagne	Remarquable
	48	Demeure au portail bleu	56 rue du Général Leclerc	Maison de campagne	Remarquable
	49	Maison de notable sur la rue du Général Leclerc	66 rue du Général Leclerc	Maison de notable	Remarquable
	50	Grande demeure	70 rue du Général Leclerc	Maison de campagne	Exceptionnel
	51	Villa en meulière de la rue du Général Leclerc	80 rue du Général-Leclerc	Villa	Remarquable
	52	Entrée des carrières de pierres	Rue du Général Leclerc, quai de l'Écluse, sente des Boves	Entrées d'anciennes carrières	Remarquable
	53	Ferme de la rue du Général Leclerc	116 rue du Général Leclerc	Ferme et maison rurale	Remarquable
	54	Ancienne ferme	128 rue du Général Leclerc	Ferme et maison rurale	Remarquable
	55	Maison de campagne de la rue de Chanteloup	12 rue de Chanteloup	Maison de campagne	Remarquable
77	Maison de notable rue du Général Leclerc	68 rue du Général Leclerc	Maison de notable	Remarquable	



Secteur	n°	Dénomination	Adresse	Typologie	Classement
<b>B10</b>	56	Maison belvédère	Rue du Pleyon et 3 rue du cimetière	Maison du XXe	Remarquable
	57	Groupe scolaire Saint-Exupéry	28 rue des Courcieux	Équipement scolaire	Remarquable
	58	« La Source »	4 rue de la Gare	Maison de notable	Remarquable
	59	Eden Roch « Le château de Fantomas »	8 impasse de la Gare	Villa	Exceptionnel
	60	La Blulette	2 impasse de la Gare	Villa	Exceptionnel
	61	Maison contemporaine Fischer	60 rue du Général Leclerc	Maison XXe	Exceptionnel

<b>B11</b>	62	L'ancienne gare du tramway, Maison des Associations	14 Rue du Maréchal Foch	Villa	Remarquable
	63	« Le Castel Bleu »	1 rue de la Halte	Villa	Exceptionnel

<b>B12</b>	64	La gare d'Andrézy	Place de la Gare	Équipement	Remarquable
	65	Villa de l'avenue Maurice Berteaux	32 avenue Maurice Berteaux	Villa	Remarquable
	66	« Le Castelet »	87 rue Maurice Berteaux	Villa	Exceptionnel

<b>B13</b>	67	Le Manoir de Denouval	147 rue du Général Leclerc	Maison de notable	Exceptionnel
	68	Ferme de Denouval	149 rue du Général Leclerc	Ferme et dépendances	Remarquable

<b>B14</b>	69	La tour, vestige de la ferme seigneuriale	rue d'Eylau	Élément architectural	Remarquable
------------	----	---	-------------	-----------------------	-------------

<b>B15</b>	70	Villa de l'avenue des Coutayes	34 avenue des Coutayes	Villa	Remarquable
	78	Villa de la rue des Peines perdues	15 rue des Peines perdues	Villa	Remarquable

Secteur	n°	Dénomination	Adresse	Typologie	Classement
<b>B16</b>	71	Villa du Clos à la Lune	31 rue de l'Hautil / sente du Haut des Clos à la Lune	Villa	Remarquable
	72	Villa La Turitelle	Sente rurale des Beaunes	Villa	Remarquable

<b>C17</b>	73	Stèle de l'aviateur anglais	Chemin de Maurecourt à l'Hautil	Stèle commémorative	Remarquable
	74	La Barbannerie	Chemin du Cordon	Maison de notable	Exceptionnel
	75	Le Château du Faÿ	Lieu-dit le Faÿ	Château	Exceptionnel
	76	Le colombier du Château du Faÿ	Chemin de la Folle Rue	Colombier	Remarquable

## 14. JUSTIFICATIONS DES PRESCRIPTIONS DE L'AVAP

### 1- PRÉSERVER LES ÉLÉMENTS STRUCTURANTS DU GRAND PAYSAGE

#### IDENTIFIER DES GRANDES ENTITÉS PAYSAGÈRES

Objectifs	Déclinaison en prescriptions règlementaires et recommandations
<p><b>Prendre en compte l'inscription d'Andrésy dans son grand territoire</b></p> <p>Andrésy est déterminée par la présence de trois grandes entités paysagères :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- La traversée et la rencontre de la Seine et de l'Oise ;</li><li>- L'ensemble urbain s'étalant des bords de Seine jusqu'au haut des coteaux ;</li><li>- La Butte de l'Hautil regroupant de grands espaces agricoles encadrés par un important massif boisé.</li></ul>	<p>Les secteurs de l'AVAP sont répartis dans trois grandes aires :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Les bords de Seine et de l'Oise,</li><li>- Les quartiers entre Seine et coteaux,</li><li>- Le bois de l'Hautil et le domaine du Faÿ.</li></ul> <p>Ce découpage donne une première lecture de la prise en compte d'Andrésy à l'échelle de grandes entités paysagères, dépassant ses limites administratives.</p>

#### MAINTENIR DES GRANDS ENSEMBLES VÉGÉTAUX

Objectifs	Déclinaison en prescriptions règlementaires et recommandations
<p><b>La continuité végétale de l'île d'Andrésy et des bords de Seine</b></p> <p>Andrésy bénéficie grâce à l'île d'Andrésy et aux berges de Seine d'un ensemble végétal unique. Ces espaces non bâtis constituent un cadre de vie privilégié qui doit être maintenu.</p>	<p>L'intégralité de l'île d'Andrésy et des bords de Seine sont compris dans les secteurs de l'AVAP. La rive gauche et la rive droite sont prises en compte. L'intégralité de l'île est préservée par une protection des boisements. Les berges font l'objet de recommandations spécifiques en fonction du caractère de chaque séquence. Le maintien du végétal est préconisé.</p>



<p><b>La mosaïque de jardins des pieds de coteaux</b></p> <p>Dans le prolongement des bords de Seine, de vastes jardins créent un espace transitoire avec les espaces plus densément urbanisés d'Andrésey. Avant d'atteindre le haut des coteaux, la trame de jardins s'accompagne d'importants ensembles boisés le long de la falaise et de la voie ferrée. La valorisation et le maintien de cette mosaïque végétale est déterminante dans la préservation d'une certaine cohérence à l'échelle de la ville. Par ailleurs, les vues remarquables sur et depuis la ville sont en partie dues à ces différents plans végétaux.</p>	<p>Les masses végétales, alignements d'arbres et jardins remarquables font l'objet d'une protection à travers leur identification sur le plan patrimonial. Le règlement des secteurs concernés précise les prescriptions réglementaires associées. Par ailleurs, les ensembles bâtis et paysagers remarquables font l'objet de fiches patrimoniales dans lesquelles sont décrits l'intérêt et les objectifs spécifiques à chaque ensemble.</p>
<p><b>La trame bocagère des coteaux</b></p> <p>En surplomb par rapport aux espaces urbains, ce paysage bocager est directement en contact avec des quartiers de lotissement. Cet important territoire fait l'objet de divers projets. L'identité de ce paysage doit particulièrement faire l'objet d'une lecture sensible. Une de ses composantes spécifiques majeures est la trame bocagère. Les haies et boisements linéaires perpendiculaires à la pente jouent en particulier un rôle important dans la valorisation des vues sur le grand paysage.</p>	<p>Les nombreuses haies bocagères présentes sur les coteaux sont identifiées sur le plan patrimonial. Les prescriptions réglementaires associées à ces haies sont déclinées dans les secteurs concernés.</p>
<p><b>Le bois de la butte de l'Hautil</b></p> <p>Situé sur un point culminant, le bois de l'Hautil s'inscrit dans le grand territoire de la région parisienne. Densément boisé, cet ensemble contraste avec les grandes parcelles agricoles qui l'entourent. Le domaine du Faÿ s'inscrit sur les franges du bois. Avec ses caractéristiques propres, le Faÿ constitue un paysage à part entière. L'identité d'Andrésey inclut la préservation de ces espaces au fonctionnement autonome.</p>	<p>Le bois de l'Hautil est entièrement protégé. L'intégralité du bois est identifiée sur le plan patrimonial.</p> <p>Ce secteur fait l'objet d'un règlement spécifique veillant à la préservation des boisements : secteur C.17.1 « La Butte de l'Hautil ».</p>



## PRÉSERVER LA TRAME DE CHEMINS ET SENTES ET ASSURER LEUR VALORISATION

Objectifs	Déclinaison en prescriptions réglementaires et recommandations
<p><b>Favoriser l'usage piétonnier</b></p> <p>Le paysage andrésien est donné à voir grâce à la présence d'un important maillage de chemins et sentes. La valorisation de ces trajets piétonniers permet de rendre compte de la diversité des paysages et diminuer les déplacements en voiture.</p>	<p>L'intégralité des ruelles, sentes et chemins sont identifiés sur le plan patrimonial.</p> <p>Chaque secteur concerné encadre l'entretien et l'accessibilité de ces espaces essentiels aux flux piétonniers.</p>
<p><b>Renforcer le caractère et l'offre touristique d'Andrésy</b></p> <p>L'attractivité d'Andrésy passe par la valorisation touristique de son territoire. La diversité de l'offre touristique doit être renforcée en cohérence avec l'identité locale.</p>	<p>La volonté communale est de renforcer son attractivité touristique par la valorisation des points de vue remarquables de la commune. L'intégralité des points de vue fait l'objet d'un document de synthèse présent en annexe de l'AVAP.</p> <p>Les points de vue les plus déterminants sont identifiés sur le plan patrimonial et font l'objet de mesures de préservations strictes.</p> <p>L'identification de l'ensemble des éléments patrimoniaux de la commune participe à rendre compte de son caractère attractif.</p>

## 2- PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE URBAIN HISTORIQUE

### RESPECTER LA TRAME URBAINE ET HISTORIQUE

Objectifs	Déclinaison en prescriptions réglementaires et recommandations
<p><b>Rendre compte de la composition urbaine d'Andrézy et de ses secteurs</b></p> <p>La compréhension des caractéristiques d'Andrézy passe par l'identification des différents secteurs qui la compose. Ce travail repose sur la lecture de la composition de la ville et des différentes typologies.</p>	<p>Un diagnostic approfondi pour comprendre la morphologie caractéristique d'Andrézy à permis de faire évoluer les secteurs déterminés dans le cadre de la ZPPAUP. Le règlement est en adéquation avec le plan patrimonial qui identifie l'ensemble des secteurs et éléments faisant l'objet de prescriptions et recommandations spécifiques.</p>
<p><b>Respecter l'identité des différents secteurs</b></p> <p>Chaque secteur possède une cohérence propre. L'évolution des secteurs doit être respectueuse de l'identité et de la composition urbaine de chacun d'eux.</p>	<p>Chaque secteur fait l'objet d'un règlement spécifique. Les éléments identifiés sur le plan sont soumis à des prescriptions définies par secteur : Édifices patrimoniaux, Édifices identifiés par typologie, Édifices non-identifiés, Éléments de paysage identifiés et Espaces publics.</p>

## VALORISER L'ARCHITECTURE REMARQUABLE DANS LE RESPECT DE SA TYPOLOGIE

Objectifs	Déclinaison en prescriptions réglementaires et recommandations
<p><b>Déterminer les différentes typologies remarquables présentes à Andrésy</b></p> <p>Différents critères permettent de définir les typologies remarquables d'Andrésy. Cette détermination se base à la fois sur l'époque, les gabarits, les décors, les éléments paysagers...</p>	<p>Ces édifices sont les témoins du patrimoine d'Andrésy. Les édifices exceptionnels ont conservés dans le détail leur qualité et leur intégrité et les édifices remarquables eux peuvent avoir subi des modifications faisant disparaître certaines caractéristiques originelles.</p> <p>Les édifices exceptionnels et remarquables sont repérés sur le plan patrimonial et font l'objet d'un article réglementaire présent dans le règlement de chaque secteur. Ils sont également identifiés par leur typologie qui correspond à un article présent dans le règlement de chaque secteur également.</p>
<p><b>Donner les outils de compréhension de ce qui caractérise une typologie architecturale (composition de la parcelle, des façades et matériaux employés)</b></p> <p>Le diagnostic permet à travers plusieurs moyens de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Repérer les typologies dans un contexte historique et géographique (repérage chronologique et cartographique) ;</li> <li>- Décrire les typologies à travers des fiches selon les thèmes suivants : les parcelles ; les limites, les volumétries, hauteurs et matériaux des constructions, la composition des façades et toitures, et les détails de modénatures caractéristiques.</li> </ul>	<p>Des fiches patrimoniales permettent pour les bâtiments d'identifiés remarquables ou exceptionnels de comprendre les éléments à conserver et à mettre en valeur.</p> <p>Pour chaque typologie le règlement permet de comprendre les spécificités de chaque typologie et ainsi de guider les usagers face à la réglementation.</p>



**Favoriser la conservation des modes constructifs et l'emploi des matériaux du bâti ancien**

L'utilisation des matériaux et modes constructifs présents dans les constructions existantes à rénover ou modifier aura pour effet de :

- Protéger les éléments d'architecture pouvant jouer un rôle environnemental et favoriser leur emploi ;
- Lutter contre les interventions sur l'existant pouvant nuire à la pérennité du bâti ;
- Participer à la conservation des savoir-faire et réduire les coûts énergétiques de la construction.

Dans le cadre de la création de l'AVAP, nous avons tenu à sauvegarder et à mettre en valeur le patrimoine communal, notamment par l'élaboration d'une réglementation adaptée et d'un "GUIDE DES MATÉRIAUX ET DE LA MISE EN OEUVRE" d'Andrésy.

Une bonne appréhension des matériaux peut limiter l'impact du projet de rénovation ou des nouveaux projets sur l'environnement, être économe en énergie, durable, offrir à ses habitants un environnement sain et confortable, et cela en respectant le bâti ou l'enveloppe existante.

Le cadre réglementaire s'appuie sur ce document.

**Permettre l'évolution des constructions existantes (réhabilitation, extensions, annexes...) en respectant et valorisant l'identité du bâti, de la parcelle, de la rue, du secteur.**

Une compréhension de ce qui caractérise l'architecture et le patrimoine andrésien peut encourager une production architecturale contemporaine de qualité, respectueuse de l'histoire et l'identité de la ville à travers les différentes vues, le paysage de toiture, les caractéristiques des secteurs et des typologies.

Un bâtiment est un assemblage cohérent constitué d'éléments architecturaux. L'ajout de nouveau matériau doit se faire en adéquation avec l'existant.

L'innovation architecturale de qualité se fait grâce à une connaissance détaillée du patrimoine constitutif de la ville d'Andrésy.





## ASSURER UNE VIGILANCE VIS-À-VIS DES SITES ARCHÉOLOGIQUES

Objectifs	Déclinaison en prescriptions réglementaires et recommandations
<p>Sur les sites et les tracés à fort potentiel archéologique (emprises fouillées et non encore fouillées), il s'agit de prendre en compte la nécessaire mise en valeur des vestiges par des dispositions propres à la préservation ou à la requalification de leur environnement.</p>	<p>L'archéologie est une discipline qui obéit à des méthodes et des processus particuliers que l'AVAP ne permet pas, en elle-même, de mettre en œuvre, mais qui s'appliquent pleinement sur son territoire.</p> <p>La prise en compte du patrimoine d'intérêt archéologique ne peut donc s'affranchir du régime propre à l'archéologie développé au livre cinquième du code du patrimoine.</p> <p>L'AVAP permet d'assurer une vigilance, protège les éléments visibles hors sol et prend en compte la nécessaire mise en valeur des vestiges par des dispositions propres à la préservation ou à la requalification de leur environnement.</p>

### 3- PRÉSERVER LES VUES SUR LE PAYSAGE

#### CONSERVER LES VUES PANORAMIQUES SUR LE BASSIN PARISIEN

Objectifs	Déclinaison en prescriptions réglementaires et recommandations
<p>Les coteaux d'Andrézy permettent des vues panoramiques allant jusqu'aux émergences de Paris. Depuis ces points de vue, la forêt de St Germain-en-Laye vient souligner la ligne d'horizon de la Défense.</p>	<p>Les points de vue remarquables d'Andrézy sont identifiés sur le plan patrimonial et sur le plan des vues. Chacun d'eux est identifié par un numéro.</p> <p>Les secteurs présentant un enjeu déterminant pour la préservation des vues font l'objet de prescriptions réglementaires associées pour préserver la qualité des vues.</p> <p>Le règlement de ces secteurs impose la production de photomontages et coupes pour tout projet compris dans les zones identifiées sur le plan des vues. Il est indiqué pour chaque zone le ou les points de vue depuis lesquels ces pièces graphiques doivent être produites.</p> <p>Les points de vue sur le bassin parisien sont les numéros 4, 5, 6, 7, 8, 9 et 10.</p> <p>Le secteur B16 « les coteaux et ses points de vue » est particulièrement réglementé compte-tenu de sa situation stratégique. Les zones à urbaniser sont soumises à des prescriptions en termes de végétation, d'implantation et de trame des constructions.</p>

#### CONSERVER LES VUES SUR LE DOMAINE DU FAÿ

Objectifs	Déclinaison en prescriptions réglementaires et recommandations
<p>Devancé par de vastes parcelles agricoles, les vues sur le domaine sont orientées par la présence ponctuelle de masses boisées, alignements d'arbres ou arbres isolés. La topographie joue également un rôle important. Les voies, parfois dominant le relief, parfois en contrebas des champs, apportent des approches diverses dans l'appréciation du château et ses abords. Ces composantes remarquables du paysage de la butte de l'Hautil doivent faire l'objet d'une attention particulière. Par ailleurs, les éventuelles nouvelles constructions devront s'intégrer à cette composition.</p>	<p>Les points de vue remarquables d'Andrézy sont identifiés sur le plan patrimonial et sur le plan des vues. Chacun d'eux est identifié par un numéro.</p> <p>Les secteurs présentant un enjeu déterminant pour la préservation des vues font l'objet de prescriptions réglementaires associées pour préserver la qualité des vues.</p> <p>Le règlement de ces secteurs impose la production de photomontages et coupes pour tout projet compris dans les zones identifiées sur le plan des vues. Il est indiqué pour chaque zone le ou les points de vue depuis lesquels ces pièces graphiques doivent être produites.</p> <p>Les points de vue sur le domaine du Faÿ sont les numéros 10 et 11.</p>



## CONSERVER LES VUES VERS LA SEINE ET VERS LE PAYSAGE ANDRÉSIEEN

Objectifs	Déclinaison en prescriptions réglementaires et recommandations
<p>La partie basse d'Andrésy est structurée par un ensemble de venelles perpendiculaires à la Seine. Ces voies cadrées par des murets et des jardins aux arbres de grandes ampleurs orientent le regard vers la Seine et ses abords peu urbanisés.</p> <p>La haute structure de l'écluse constitue un potentiel important en termes de nouveau point de vue sur la ville.</p>	<p>Les points de vue remarquables d'Andrésy sont identifiés sur le plan patrimonial et sur le plan des vues. Chacun d'eux est identifié par un numéro.</p> <p>Les secteurs présentant un enjeu déterminant pour la préservation des vues font l'objet de prescriptions réglementaires associées pour préserver la qualité des vues.</p> <p>Le règlement de ces secteurs impose la production de photomontages et coupes pour tout projet compris dans les zones identifiées sur le plan des vues. Il est indiqué pour chaque zone le ou les points de vue depuis lesquels ces pièces graphiques doivent être produites.</p> <p>Les points de vue sur le paysage andrésien sont les numéros 1, 2, 3, 4, 5 et 6.</p>

## PRÉSERVATION DES VUES EN CONTRE-PLONGÉE SUR LE PAYSAGE D'ANDRÉSÉY

Objectifs	Déclinaison en prescriptions réglementaires et recommandations
<p><b>Maintien du couvert végétal dans le paysage urbain</b></p> <p>Le paysage urbain d'Andrésy est marqué par des émergences boisées alternant avec les ensembles bâtis. Les failles créées par la voie ferrée et la falaise contribuent à valoriser le cadre de vie d'Andrésy. Ces grandes continuités végétales forment des écrans végétaux successifs, mis en valeur par les importants décrochages dans le dénivelé.</p> <p>Cette harmonie végétale constitue une des caractéristiques remarquables d'Andrésy, devant être préservée.</p>	<p>Les masses végétales, alignements d'arbres et jardins remarquables font l'objet d'une protection à travers leur identification sur le plan patrimonial. Le règlement des secteurs concernés précise les prescriptions réglementaires associées. Par ailleurs, les ensembles bâtis et paysagers remarquables font l'objet de fiches patrimoniales dans lesquelles sont décrits l'intérêt et les objectifs spécifiques à chaque ensemble.</p>



Objectifs	Déclinaison en prescriptions réglementaires et recommandations
<p><b>Préserver le paysage des toitures</b></p> <p>Les vues en contre-plongée sont nombreuses depuis le haut des coteaux d'Andrézy. Ainsi, le paysage des toitures joue un rôle tout aussi important que celui de la présence végétale. L'implantation des équipements de production d'énergies renouvelables devront ainsi veiller à trouver leur place en fonction de leur impact sur les vues. Certains secteurs moins stratégiques en termes de visibilités seront à privilégier.</p>	<p>L'ensemble des secteurs de l'AVAP est soumis à des prescriptions réglementaires quant à l'implantation des éléments techniques en toiture.</p> <p>Dans les secteurs identifiés comme les plus sensibles par rapport à l'enjeu de préservation des vues font l'objet de prescriptions spécifiques :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- implantation des panneaux solaires à éviter sur les pans de toits dont l'orientation est indiquée,</li><li>- végétalisation des nouvelles toitures-terrasses,</li><li>- respect de la qualité des vues (production de photomontages et coupes pour tout projet.</li></ul>

## 4- RENFORCER LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS

### INTÉGRER LES ENJEUX DE BIODIVERSITÉ

Objectifs	Déclinaison en prescriptions réglementaires et recommandations
<p><b>Maintien de la trame végétale</b></p> <p>La préservation de la variété des milieux va dans le sens du maintien de la biodiversité locale. Cet enjeu se joue à différentes échelles, du fossé aux grands ensembles boisés.</p>	<p>Le découpage des secteurs est basé sur une lecture précise des spécificités écologiques et paysagères d'Andrésey. Le végétal préservé comprend des arbres isolés, des haies bocagères, des alignements d'arbres, des masses végétales et des bois.</p>

### ENCADRER L'ÉVOLUTION DU PAYSAGE DES SECTEURS DE PROJET

Objectifs	Déclinaison en prescriptions réglementaires et recommandations
<p>La partie haute des coteaux constitue un site de projet important. Situé au nord de la voie ferrée, ce secteur se compose de lotissements, de parcelles agricoles et de prairie. La persistance d'un maillage bocager est déterminante pour garder l'identité remarquable des coteaux.</p> <p>Le caractère végétal important de l'île d'Andrésey et des berges de Seine constitue une particularité importante pour Andrésey. Tout projet sur ce secteur doit veiller à s'intégrer et à valoriser l'île d'Andrésey et les berges de Seine.</p>	<p>Le secteur B16 « les coteaux et ses points de vue » rassemble un grand nombre de sites à projet. Compte-tenu de sa situation stratégique par rapport aux vues ainsi que aux enjeux importants de préservation des spécificités du paysage des coteaux, ce secteur fait l'objet de recommandations et prescriptions réglementaires particulièrement développées.</p> <p>Les zones à urbaniser sont soumises à des prescriptions particulières en termes de végétation, d'implantation et de trame des constructions.</p>



## FACILITER L'UNITÉ PATRIMOINE BÂTI / PATRIMOINE PAYSAGER

Objectifs	Déclinaison en prescriptions réglementaires et recommandations
<p><b>Maintenir et valoriser l'ensemble formé par le patrimoine bâti et paysager</b></p> <p>La prise en compte de la cohérence formée par les éléments bâtis et paysagers est un objectif important de l'AVAP. En particulier dans le secteur des bords de Seine, le jardin, les éléments bâtis, les murets, et les gloriottes ont été conçus avec un sens commun.</p>	<p>La prise en compte de l'unité entre le patrimoine bâti et paysager est assurée par :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- le plan patrimonial regroupant l'ensemble du patrimoine d'Andrézy,</li><li>- les fiches patrimoniales sur les éléments remarquables et exceptionnels cadrant les enjeux et les objectifs à l'échelle de la parcelle,</li><li>- le diagnostic annexé au rapport de présentation veille à mettre en avant les spécificités et enjeux croisés du patrimoine bâti et paysager.</li></ul>



<p><b>Intégrer les moyens de lutte contre les îlots de chaleur</b></p> <p>Les villes connaissent une spécificité climatique par rapport aux zones rurales ou péri-urbaines. Le phénomène d'îlot de chaleur entraîne une surchauffe notable pouvant être problématique lors d'épisodes caniculaires. Plusieurs facteurs sont à l'origine de cette particularité : les volumes bâtis, la minéralisation des sols, les matériaux de construction, les activités humaines.</p> <p>Ainsi, le choix des matériaux (couleur et rugosité) de sol, de murs et de toits, la présence d'eau et de végétation, les implantations bâties jouent un rôle dans la régulation du phénomène d'îlots de chaleur.</p> <p>Le choix d'utilisation des matériaux de façade et couverture devront s'adapter selon les situations urbaines pour ne pas augmenter les inconforts thermiques (teinte claire des façades, matériaux réfléchissants, inertie adaptée à l'usage des édifices et l'environnement).</p>	<p>L'identification et la préservation du patrimoine végétal de la commune va dans le sens de la lutte contre les îlots de chaleur. Par ailleurs, les prescriptions réglementaires et recommandations mettent l'accent sur l'intérêt des matériaux de sol poreux.</p> <p>L'architecture traditionnelle apporte les outils pour lutter simplement aux îlots de chaleur.</p> <p>Le « règlement » ou le « guide des matériaux et mises en œuvre » et la « charte couleurs » annexés à l'AVAP s'appuient sur une compréhension de cette architecture permettant de prévenir les surchauffes causées par les îlots de chaleur.</p>
<p><b>Préserver la végétation jouant un rôle environnemental et patrimonial</b></p> <p>Les éléments végétaux remarquables font partie de l'identité de la ville.</p> <p>Ils participent à la valorisation du cadre de vie d'Andrézy, et servent également de points de repère dans la ville.</p>	<p>Les masses végétales, alignements d'arbres et jardins remarquables font l'objet d'une protection à travers leur identification sur le plan patrimonial. Le règlement des secteurs concernés précise les prescriptions réglementaires associées.</p> <p>Par ailleurs, les recommandations associées à chaque secteur détaille les enjeux spécifiques liés au végétal.</p>



**PERMETTRE UNE MEILLEURE ADAPTATION DU BÂTI AVEC LES NORMES ÉCOLOGIQUES DE LA CONSTRUCTION ET LA RECHERCHE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES**

<b>Objectifs</b>	<b>Déclinaison en prescriptions réglementaires et recommandations</b>
<p><b>Favoriser l'emploi de matériaux et mises en œuvre compatibles avec les caractéristiques architecturales et urbaines</b></p> <p>Le patrimoine bâti est contraint d'être adapté aux objectifs de réduction de consommation d'énergie lors des travaux de modification, d'extension ou de rénovation dont il est l'objet.</p> <p>L'amélioration de l'isolation thermique des murs et menuiseries devra être réalisée sans dénaturer les façades :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Éviter la systématisation de l'isolation par l'extérieur et privilégier les matériaux de parement adaptés (enduit à la chaux ...) ;</li><li>- Conserver des maçonneries apparentes participant à l'identité patrimoniale ;</li><li>- Privilégier l'intégration de double vitrage dans les châssis de fenêtres anciennes et l'utilisation de modèles de menuiserie lors de remplacement conformes à l'origine pour les typologies remarquables.</li></ul>	<p>Une bonne appréhension des matériaux peut limiter l'impact du projet de rénovation ou des nouveaux projets sur l'environnement, être économe en énergie, durable, offrir à ses habitants un environnement sain et confortable, et cela en respectant le bâti ou l'enveloppe existante.</p> <p>Les performances énergétiques de chaque élément dépendent de leur adéquation les uns avec les autres.</p> <p>Le « règlement » ou le « guide 'des matériaux mises en œuvre' » et le « guide CAUE 'architecture et énergie' » annexés à l'AVAP s'appuient sur une compréhension du patrimoine d'Andrézy qui permettent d'expliquer et d'encadrer l'adaptation du bâti ancien aux normes écologiques de la construction.</p>



## 5- PERMETTRE ET ENCADRER LE RENOUVELLEMENT URBAIN

### ASSURER LA COHÉRENCE DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS AVEC LE TISSU URBAIN EXISTANT

Objectifs	Déclinaison en prescriptions réglementaires et recommandations
<p><b>Permettre une intégration harmonieuse à l'échelle de la rue et de la parcelle</b></p> <p>L'intégration des nouvelles constructions se doit d'être cohérente avec le caractère son environnement, que ce soit à l'échelle de la rue ou de la parcelle.</p> <p>Ainsi, les nouvelles constructions doivent s'implanter de manière pertinente au regard des éléments préexistants, notamment en déterminant des implantations et des gabarits adaptés, et en s'assurant de la pertinence des règles de hauteur par rapport au contexte.</p>	<p>Afin de permettre une intégration harmonieuse des nouvelles constructions avec le tissu existant à l'échelle de la rue et la parcelle, le « règlement » reprend pour chaque secteur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un chapitre spécial pour les « nouvelles constructions » avec des prescriptions générales qui complètent le règlement du PLU concernant l'implantation et la prise en compte des caractéristiques architecturales dominant dans le secteur ;</li> <li>- pour les parcelles déjà bâties identifiées par typologie ou non identifiées des sous-parties spécifiques pour les extensions et nouvelles constructions.</li> </ul>
<p><b>Permettre une expression contemporaine dans l'architecture, qui s'insère et respecte le tissu environnant</b></p> <p>Il s'agit dans les nouvelles constructions de prendre en compte les typologies existantes (matériaux, volumes généraux, composition des façades, dimension des baies, rythme induit par les modénatures, hauteur au faitage et à la gouttière...) tout en permettant la mise en œuvre de matériaux innovants et performants ou d'un vocabulaire architectural plus varié.</p>	<p>Afin de permettre une expression contemporaine en respect du tissu environnant, le règlement pour les « nouvelles constructions » se décline en fonction des parties de l'édifice de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- façades,</li> <li>- devantures commerciales et enseignes,</li> <li>- toitures,</li> <li>- éléments techniques, ouvrages hors combles, équipements,</li> <li>- annexes, abris de jardin,</li> <li>- clôtures et portails neufs,</li> <li>- espaces libres et plantations.</li> </ul> <p>Le « guide des matériaux et mises en œuvres » et le diagnostic expliquent comment l'environnement est construit.</p>

## FACILITER L'INSTRUCTION DES PERMIS DE CONSTRUIRE ET DÉCLARATION PRÉALABLE DE TRAVAUX

Objectifs	Déclinaison en prescriptions règlementaires et recommandations
<p><b>Éviter les prescriptions laissant de trop grandes marges d'interprétation</b></p>	<p>Le règlement de par sa composition reprend de manière simple chaque secteur et décline par bâtiments rencontrés sur le territoire du secteur ou situation de projet une règle adaptée.</p>
<p><b>Rendre lisible la prise en compte de toutes les échelles et composantes du paysage andrésien</b></p> <p>Le regroupement des différentes informations se rapportant à une parcelle doit permettre de faciliter la prise en compte de toutes les échelles et composantes du paysage.</p>	<p>Les documents de l'AVAP se déclinent à différentes échelles, de la parcelle au grand territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le diagnostic resituant Andrésy dans les enjeux du grand territoire,</li> <li>- le plan patrimonial identifiant les éléments de patrimoine à l'échelle de la commune,</li> <li>- le rapport de présentation regroupant la description des composantes de chaque secteur,</li> <li>- les règlements par secteur donnant les recommandations et prescriptions règlementaires adaptées à chaque situation,</li> <li>- les fiches patrimoniales se concentrant sur les parcelles remarquables et exceptionnelles et définissant les enjeux et objectifs particuliers.</li> </ul>



**Faciliter le travail des instructeurs et la compréhension pour tous à travers un document pédagogique**

La compréhension pour tous passe par l'identification de cahiers références et de publications spécifiques (CAUE) : les techniques, les matériaux (nouveaux et anciens)...

La pédagogie du document est primordiale dans la bonne prise en compte des enjeux patrimoniaux d'Andrésey.

L'AVAP est annexée de différents documents qui viennent compléter la compréhension des enjeux patrimoniaux du territoire d'Andrésey :

- Plan général de secteurs
- Plan général patrimonial
- Cahier des fiches patrimoniales
- Charte couleurs
- Guide des matériaux et mises en œuvre
- Synthèse de l'étude 'cônes de vue' et Plan de localisation des vues
- Lexique
- Documents de référence
  - o Guide CAUE 'architecture et énergie'
  - o Fiches pédagogiques CAUE

# **E – COMPATIBILITÉ DE L'AVAP AVEC LE PADD DU PLU**

*Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme d'Andrésey s'articule selon trois orientations déclinées en objectifs. Ces derniers doivent être compatibles avec les objectifs de L'AVAP.*

## **A- CONTRIBUER AUX OBJECTIFS EXTRATERRITORIAUX TOUT EN RESTANT UNE VILLE À TAILLE HUMAINE**

La première orientation du PADD d'Andrésey met en avant l'emboîtement des échelles territoriales dans lequel s'inscrit la commune et les enjeux qui en découlent sans pour autant négliger l'échelle locale, celle de la commune et donc des besoins des Andrésiens.

### **A1- MAÎTRISER ET PROGRAMMER LA CROISSANCE RÉSIDENIELLE**

La maîtrise et la programmation de l'offre résidentielle réside entre autre, selon le PADD, dans la participation à l'effort de construction. L'AVAP, dans cette optique facilite l'instruction des permis de construire et des déclarations préalables de travaux. En effet, elle permet le regroupement des différentes informations concernant une parcelle et facilite ainsi le travail des instructeurs et la compréhension de tous des enjeux patrimoniaux à travers un document pédagogique.

### **A2- OFFRIR UN VÉRITABLE PARCOURS RÉSIDENIEL ASSURANT LA MIXITÉ SOCIALE**

Cette attente n'est pas du ressort de l'AVAP. Les objectifs de l'AVAP ne vont pas à l'encontre de cette orientation du PADD du PLU.

### **A3- MOBILISER LES ESPACES STRATÉGIQUES POUR RÉPONDRE À L'OFFRE RÉSIDENIELLE**

La production de logements notamment dans les secteurs clés d'Andrésey, proche des nœuds de transport figure parmi les injonctions de l'objectif 1 du PADD. L'AVAP conforte cette volonté puisqu'elle permet l'évolution des constructions existantes, par des réhabilitations, des extensions ou des annexes, proches de ces pôles.

### **A4- INTÉGRER L'ENJEU DE LA MOBILITÉ DANS LA PLANIFICATION, QUI S'ARTICULE AVEC L'OFFRE DE TRANSPORT ET LES PROJETS D'INFRASTRUCTURES**

Les sentes et chemins situés dans l'emprise de l'AVAP sont préservés. Par ailleurs, l'identification des éléments remarquables du paysage va d'en le sens d'une valorisation de la pratique piétonne. Les éléments de repère (émergences dans la ville et autres points de repère) et les éléments remarquables (domaines, bâtis, arbres, murets, vues) d'Andrésey sont préservés et valorisés. Cette prise en compte fine des spécificités d'Andrésey facilite l'aisance et la qualité des parcours.

### **A5- MAINTENIR LES COMMERCE ET SERVICES DE PROXIMITÉ ET ASSURER LA VIABILITÉ DES ÉQUIPEMENTS GARANTISSANT L'ÉVOLUTION HARMONIEUSE DE LA COMMUNE**

Cette attente n'est pas du ressort de l'AVAP. Les objectifs de l'AVAP ne vont pas à l'encontre de cette orientation du PADD du PLU.



## B- MAINTENIR L'ÉCRIN NATUREL ET PATRIMONIAL IDENTITAIRE D'ANDRÉSY

La seconde orientation du PADD d'AndréSy cible comme enjeu le maintien d'un cadre de vie qualitatif en préservant la diversité paysagère du site. Le patrimoine naturel et paysager est donc soumis à des mesures de préservation en lien avec l'AVAP.

### B1- MAINTENIR LA VALEUR PAYSAGÈRE, GARANTE DE L'IDENTITÉ COMMUNALE ET DANS UN OBJECTIF D'AMÉLIORATION DU CADRE DE VIE

Le maintien des grandes entités paysagères que préconise le PADD est appuyé d'abord par l'identification de ces entités par l'AVAP. Cette identification permet ensuite le maintien des éléments structurants du grand paysage, comme les grands ensembles végétaux, préconisé par l'AVAP. En effet, ces espaces non bâtis constituent un cadre de vie privilégié pour les Andrésiens et doit donc être maintenu.

### B2- FAVORISER L'ACCÈS DES ANDRÉSIENS À DES ESPACES VERTS ET DE LOISIRS DE PROXIMITÉ

L'AVAP, en corrélation avec le PADD, propose la préservation et la valorisation de la trame de chemins et de sentes de la commune. Ces trajets piétonniers favorisent l'accès des Andrésiens aux espaces verts et de loisir en minimisant les déplacements en voiture. De plus, l'AVAP présente la préservation des éléments végétaux jouant un rôle patrimonial comme un objectif de valorisation du cadre urbain et paysager. Ces points de repère dans la ville sont donc soulignés par les objectifs de l'AVAP.

### B3- CONSERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

La commune présente un cadre patrimonial urbain riche, la conservation et la mise en valeur de ce dernier figure donc parmi les objectifs du PADD. L'AVAP est compatible avec cet objectif puisqu'elle préconise le respect de la trame urbaine et historique notamment en termes de composition urbaine mais également en ce qui concerne la typologie bâtie des éléments remarquables du paysage. La cohérence entre les nouvelles constructions et le tissu urbain existant figure aussi parmi ses objectifs pour que les nouveaux objets architecturaux s'intègrent de manière pertinente avec les éléments préexistants.

### B4- ENCOURAGER LE DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE

Le développement touristique est un des objectifs du PADD et figure également parmi ceux de l'AVAP. En effet, elle préconise un renforcement de la diversité de l'offre touristique de la commune en cohérence avec l'identité locale. Cet objectif du PADD correspond aussi aux injonctions majeures de l'AVAP qui initient la protection et la mise en valeur du patrimoine urbain historique d'AndréSy notamment en valorisant l'architecture remarquable mais aussi en préservant les vues sur le paysage.

## C- S'ENGAGER VERS LA CONSTITUTION D'UN TERRITOIRE « DURABLE »

La troisième orientation du PADD souligne un enjeu majeur du PLU d'Andrézy, plaçant l'environnement au cœur de la planification urbaine. L'AVAP, dans nombre de ses objectifs répond à ces nouveaux engagements.

### C1- OPTIMISER LA RESSOURCE FONCIÈRE ET CONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE

L'objectif d'optimisation de la ressource foncière afin de préserver des espaces à valeur paysagère ou environnementale mais aussi pour répondre à la pénurie de foncier correspond aux ambitions de l'AVAP qui propose notamment de permettre l'évolution des constructions existantes par des extensions, des réhabilitations ou encore la construction d'annexes tout en respectant l'identité du bâti préexistant. Ainsi, la construction de la ville sur la ville est possible et optimise la ressource foncière.

### C2- ORGANISER L'INTERMODALITÉ ET FAVORISER LES MODES DOUX

La favorisation de l'utilisation des modes doux préconisée par le PADD est appuyée dans l'AVAP par la préservation de la trame de chemins et de sentes qui propose des itinéraires piétonniers alternatifs à l'utilisation de la voiture.

### C3- PRÉSERVER LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ AU TITRE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

L'intégration et la préservation des espaces à caractère écologique dans la commune au sein de la trame verte et bleue, comme le préconise la PADD est en

lien avec les ambitions du l'AVAP qui intègre les enjeux de biodiversité dans la prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers. En effet, la préservation de la variété des milieux va dans le sens du maintien de la biodiversité locale. Cet enjeu se joue à différentes échelles, du fossé aux grands ensembles boisés.

### C4- MAÎTRISER LES RISQUES

Cette attente n'est pas du ressort de l'AVAP. Cependant, l'AVAP s'inscrit dans la continuité du PLU en préservant le secteur des îles et des berges d'Andrézy en tant qu'espaces naturels et de jardins à préserver.

### C5- ENCOURAGER LA VALORISATION DES ESPACES AGRICOLES PÉRIURBAINS

La préservation des espaces agricoles périurbains est assurée par le PLU. L'AVAP complète ses dispositions en identifiant et préservant la structure paysagère de cette entité paysagère d'Andrézy. Haies, boisements, chemins et vues font l'objet d'une vigilance particulière.

### C6- FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Cette attente n'est pas du ressort de l'AVAP. Les objectifs de l'AVAP ne vont pas à l'encontre de cette orientation du PADD du PLU.

# **F – ANNEXE DU RAPPORT DE PRÉSENTATION**





## Annexe

### ■ Diagnostic de l'AVAP

A- Contexte patrimonial du territoire

B- Socle territorial, paysager et urbain

C- Bilan de la ZPPAUP

D- Typologies bâties

E- Secteurs caractéristiques