



AVAP : Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Demande d'examen au cas par cas au titre  
du R122-17 du code de l'environnement

## PREAMBULE

L'article 28 de la loi du 12 juillet 2010 dite « loi Grenelle II » crée un nouveau type de périmètre de protection du patrimoine appelé à se substituer aux Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) dans un délai de cinq ans : les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

La réforme est portée par une grande ambition : adapter l'outil patrimonial aux nouveaux enjeux environnementaux et urbains. Pour autant, le nouvel instrument ne comporte aucune rupture importante par rapport à l'ancien.

La cohérence avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est mise en avant dans ce nouveau dispositif. Ainsi, la création d'une AVAP doit justifier d'une compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) contenu dans le PLU.

En outre, elle doit être précédée d'un diagnostic avec « une partie relative au patrimoine architectural, urbain, paysager, historique et archéologique permettant de déterminer l'intérêt, les caractéristiques et l'état de ce patrimoine », comportant « une analyse du territoire concerné, à différentes échelles », et une partie relative à l'environnement comportant notamment « une analyse des tissus bâtis et des espaces au regard de leur capacité esthétique et paysagère à recevoir des installations nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables (ENR), ainsi qu'une analyse de l'implantation des constructions, des modes constructifs existants et des matériaux utilisés, précisant au besoin l'époque de construction des bâtiments, permettant de déterminer des objectifs d'économie d'énergie ».

Le bâti doit ainsi pouvoir évoluer, être réhabilité, recyclé, rendu à des usages utiles d'un point de vue social et économique. Le projet doit permettre d'améliorer la performance énergétique des constructions nouvelles et anciennes et ne pas se montrer systématiquement hostile aux dispositifs de production d'énergie renouvelable.

# DE LA ZPPAUP A L'AVAP

## La réforme de la loi Grenelle II

<b>I. – CARACTERISTIQUES TERRITORIALES</b>	<b>4</b>
1. LA VILLE DANS SON CONTEXTE : une géographie fondatrice	5
2 UN PAYSAGE PREGNANT PORTE PAR LA SEINE	6
3 DES CONTRAINTES LIEES LA SEINE ET A L'EAU	7
4 DES PROTECTIONS TOURNEES SUR LA SEINE ET SES PAYSAGES	8
5. ENVIRONNEMENT PATRIMONIAL BATI	10
<b>II- OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE, DE QUALITÉ DE L'ARCHITECTURE ET DE TRAITEMENT DES ESPACES</b>	<b>12</b>
1 RENFORCER LA PRISE EN COMPTE DU PAYSAGE	13
2 MAINTENIR LA DIVERSITE DES AMBIANCES URBAINES ET ARCHITECTURALES	16
3 POURSUIVRE LES EFFORTS DE MISE EN VALEUR DU PAYSAGE BATI	17
<b>III- OBJECTIFS PAR AIRES PATRIMONIALES</b>	<b>18</b>
1 LES AIRES DE L'AVAP	19
2 LEGENDE DU PLAN	20
3 - AP1 LE VILLAGE	21
4 -AP2 LE FAUBOURG HOSTACHY	22
5- AP3 LE FAUBOURG DES GABILLONS	23
6 - AP4 LA VILLEGATURE	24
7 - AP5 SEINE ACTIVE	25
8- AP6 ILE DE LA GRENOILLERE	26
<b>III LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE</b>	<b>27</b>
1. UNE PRISE EN COMPTE ADAPTEE DU BATI	28
2 LE POTENTIEL EN ENERGIES RENOUVELABLES	35
3 UNE GESTION RESPECTUEUSE DE L'ENVIRONNEMENT	46
4. PRÉSERVATION DE LA FAUNE ET DE LA FLORE	48

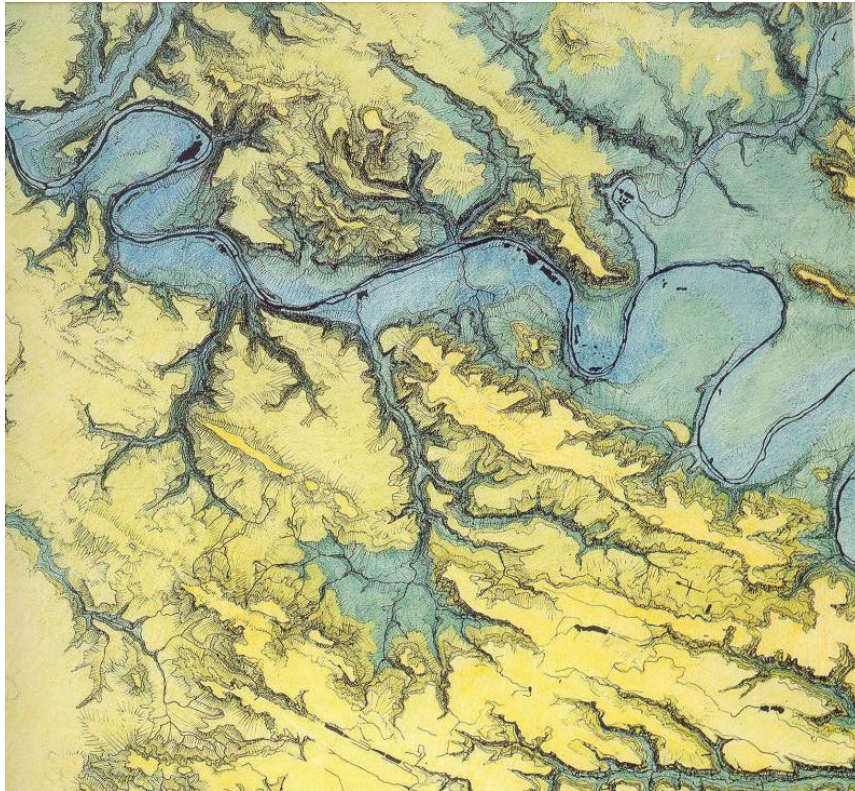


## I- CARACTERISTIQUES TERRITORIALES





# 1. LA VILLE DANS SON CONTEXTE : une géographie fondatrice



## Relief

Blue	10-40m
Green	40-100m
Light Green	100-160m
Yellow	160-220m

Source, Atlas des Paysages des Yvelines, Alain Mazas et Alain Freyret, CAUE 78, 1992



Implantée sur une boucle de Seine en aval de Paris, Croissy-sur-Seine s'est développée discrètement, à l'ombre de villes plus importantes, en préservant son identité et son écrin paysager.

Le territoire de Croissy s'inscrit avant toute chose dans un site d'exception, constitué d'une des plus spectaculaires boucles marquée par la Seine, à une dizaine de Kilomètres en aval de Paris. La Seine marque en effet ici un méandre de très forte amplitude, mettant en scène un paysage «monumental». Face à une rive concave au relief souligné par une végétation encore dense, Croissy est implantée sur la rive convexe, terres d'accumulation. Si le sol de Croissy se révèle peu propice à la culture céréalière, il se révélera particulièrement adapté à la culture maraîchère.

La Seine est ainsi à l'origine des différents temps de la commune :

- Sa naissance : le méandre décrit ici par le Fleuve offre une halte privilégiée, agrémenté d'un port naturel, terre d'accueil de fait pour une occupation humaine, malgré son inondabilité. Mais cette position favorable sera également celle qui attirera les hordes normandes au 9ème siècle.
- Son développement au dix-neuvième siècle, sa renaissance à la suite des peintres qui magnifient la Seine et expriment l'engouement d'une société qui redécouvre la nature, et entraînent l'installation de grandes villas bourgeoises en lien avec la Seine,
- dans sa mise en valeur actuelle, dans la volonté de préserver cet écrin paysager et environnemental et d'affirmer sa vocation patrimoniale.



## 2 UN PAYSAGE PREGNANT PORTE PAR LA SEINE



Dynamique de la Seine



Parcs, jardins, boisements, ripisylve

Source : IAURIF

A Croissy-sur-Seine, la Seine forme une large boucle dans le creux de laquelle la commune s'est installée en rive droite. Sur cette section, la rivière est canalisée et se sépare en deux bras entourant l'île de la Grenouillère et de la Chaussée. Croissy présente 5 km de berges hors île.

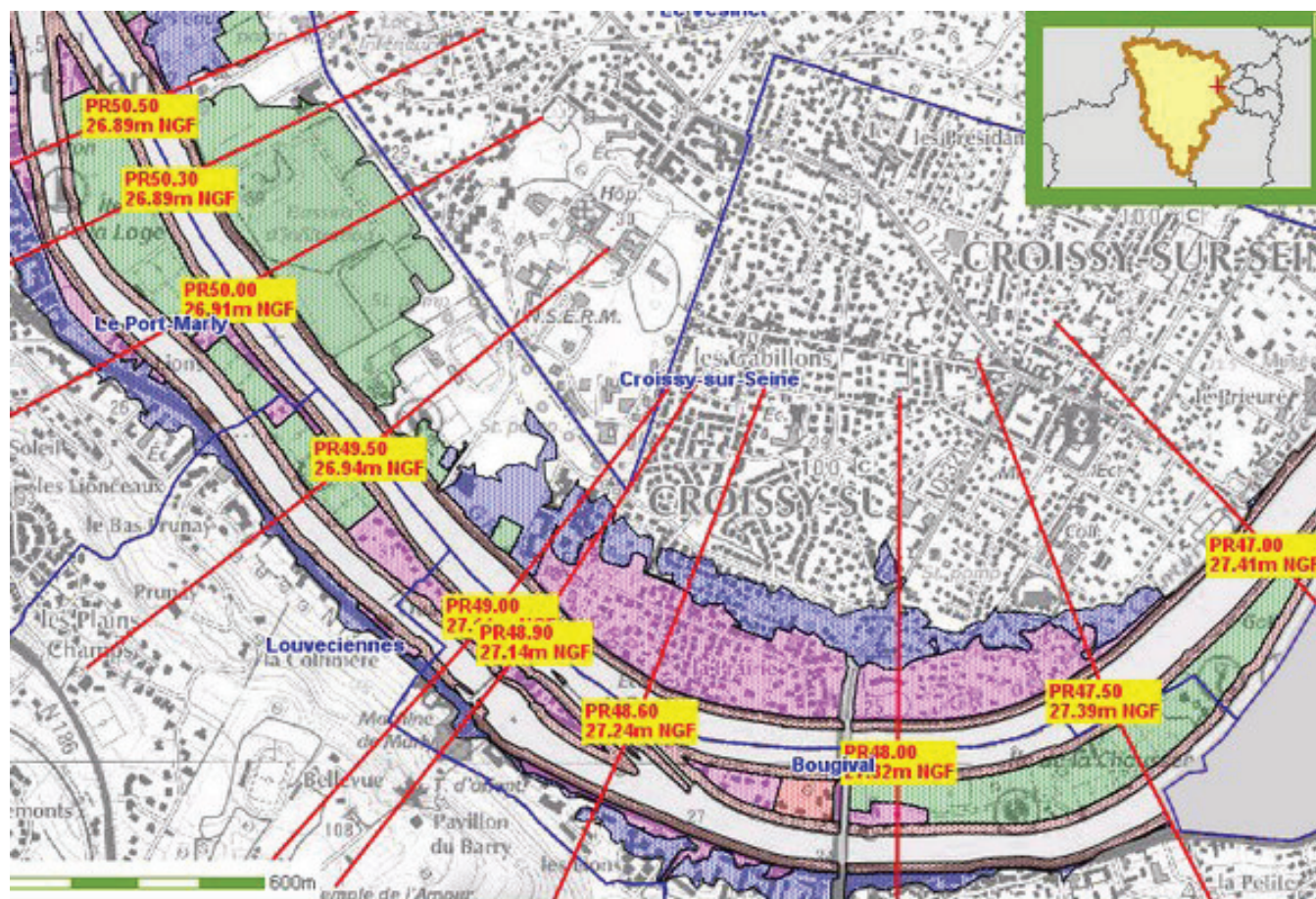
La rivière est l'entité majeure du territoire par son échelle de bassin versant de la Seine et son potentiel de corridor biologique. En effet, la Seine et ses berges sont un axe de communication majeur pour les espèces qui permettrait une diffusion sur le territoire communal. Cet axe forme un lien entre les terres amonts et aval.

Sur le territoire de Croissy, la Seine présente une qualité dégradée : problèmes de qualité de l'eau (plusieurs paramètres physico-chimiques déclassant sont observés : nitrate, phosphate, taux de saturation et pesticide, ...), problèmes de faible diversité d'espèces, de cloisonnement, ... Ses berges artificialisées et abruptes ne permettent pas l'installation d'un gradient hydrique et donc une diversification d'essence pour les milieux aquatiques et les zones humides. La végétation des berges est dégradée (clématite, ortie...) et inadaptée avec la présence d'espèce dite de jardin comme le buddleia mais aussi la présence de la renouée du japon qui est dite espèce invasive.

Bien que l'aménagement des berges doive supporter le batillage dû au passage des nombreux bateaux, certains sites ont été réaménagés avec des techniques de génie végétal augmentant leur potentiel écologique.

A l'extrême aval de la commune, la berge présente une banquette inondable où s'installent une roselière et plusieurs espèces inféodés aux milieux humides (carex, iris, ...). Ceci donne une image de ce que pourrait être la Seine le long de la commune, augmentant ainsi son potentiel écologique, son rôle de corridor biologique, ainsi que sa fonctionnalité dans la trame bleue.





- Le territoire communal est partiellement recouvert par un plan de prévention des risques approuvé par arrêté préfectoral N° 07-084 en date du 30 juin 2007 . Croissy-sur-Seine est concernée par les zonages suivants :

- Zone marron : située le long des berges du fleuve. A pour objectif de préserver les zones de grand écoulement de la Seine en raison des courants et d'y interdire toute construction (construction neuve, extension et changement de destination pour un usage d'habitation).
- Zone verte indiquée : seuls sont autorisés les travaux d'aménagement nécessaires à la mise en conformité des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, les affouillements, les installations temporaires et amovibles liées à des manifestations culturelles ou sportives, les clôtures sous certaines conditions.
- Zone rouge clair : elle recouvre les zones urbanisées exposées à un risque d'inondation d'une hauteur d'eau comprise entre 1 et 2 m. Il s'agit d'arrêter l'urbanisation nouvelle mais de permettre le renouvellement urbain . Y sont permis constructions et extensions sous conditions.
- Zone bleue : centre urbain exposé aux aléas modérés ou forts (entre 0 et 2 mètres) et autre zone urbanisée exposée aux aléas modérés (entre 0 et 1 mètre). Il s'agit des secteurs actuellement urbanisés qui ne sont pas les plus exposés aux risques d'inondation. Des constructions nouvelles peuvent y être implantées sous réserve du respect d'un ensemble de prescriptions. Les parties de la ville située en zone inondable sont majoritairement comprises en zone rouge clair.

Dans L'AVAP, ces secteurs correspondent soit :

- à des espaces urbains résidentiels donnant lieu à des restrictions de constructibilité ou à des obligations de maintien des espaces végétalisés en pleine terre ;
- à des espaces d'activités, en particulier de l'usine des eaux, classée en partie en ZNIEFF et donnant lieu à une interdiction de construire.





 **ZNIEFF continentale de type 1 de l'USINE DES EAUX DU PECQ**

Initié en 1982 par le Ministère de l'Environnement, l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour but la localisation et la description des sites présentant un intérêt écologique, faunistique et floristique particulier. La prise en compte d'une zone dans le fichier ZNIEFF ne lui confère aucune protection réglementaire.

L'inventaire distingue deux types de zones :

- Les ZNIEFF de type 1 correspondent à une ou plusieurs unités écologiques homogènes. Ces zones abritent obligatoirement au moins une espèce ou un habitat caractéristique, remarquable ou rare, justifiant le périmètre.

- Les ZNIEFF de type 2 recouvrent des milieux naturels formant un ou plusieurs ensembles possédant une cohésion élevée et entretenant de fortes relations entre eux. Elles se distinguent de la moyenne du territoire régional environnant par leur contenu patrimonial plus riche et leur degré d'artificialisation plus faible.

**Croissy-sur-Seine compte une ZNIEFF continentale de type 1, sur le terrain de l'usine des eaux (dénomination : USINE DES EAUX DU PECQ, Identifiant national : 110001473).**

Elle identifie des enjeux patrimoniaux liés à une qualité écologique et faunistique particulière par la présence d'oiseaux qui viennent nicher ou hiverner.

La ZNIEFF de l'usine des eaux du PECQ représente 46 ha regroupant plusieurs habitats : eau douces stagnantes (habitat déterminant), pelouses et prairies et enfin eaux courantes. Elle accueille plus de 20 espèces patrimoniales.

Groupe	Code Espèce (CD_NOM)	Espèce (nom scientifique)
Espèces déterminantes	1956	<a href="#"><i>Anas strepera</i> Linnaeus, 1758</a>
	1998	<a href="#"><i>Aythya fuligula</i> (Linnaeus, 1758)</a>
	2506	<a href="#"><i>Ardea cinerea</i> Linnaeus, 1758</a>
Espèces autres	977	<a href="#"><i>Tachybaptus ruficollis</i> (Pallas, 1764)</a>
	3136	<a href="#"><i>Charadrius dubius</i> Scopoli, 1786</a>

Espèces à statut réglementé

Groupe	Code Espèce (CD_NOM)	Espèce (nom scientifique)
Oiseaux	977	<a href="#"><i>Tachybaptus ruficollis</i> (Pallas, 1764)</a>
	1956	<a href="#"><i>Anas strepera</i> Linnaeus, 1758</a>
	1998	<a href="#"><i>Aythya fuligula</i> (Linnaeus, 1758)</a>
	2506	<a href="#"><i>Ardea cinerea</i> Linnaeus, 1758</a>
	3136	<a href="#"><i>Charadrius dubius</i> Scopoli, 1786</a>





 Site inscrit

 Site classé

La protection au titre des sites des berges de Seine et de l'île de la Grenouillère s'inscrit dans un contexte global de protection et de mise en valeur des paysages de la Seine.

Elle couvre ainsi des milieux différents : l'île de la Grenouillère, au caractère naturel d'une part, et les berges de Seine accueillant une urbanisation résidentielle de grandes villas avec leurs parcs et jardins.

#### LES SITES CLASSES

> Le site de la Grenouillère est classé par arrêté du 19 novembre 1986 sous le n°7190 pour une superficie de 10,93 ha.

Tous travaux ou aménagements risquant de modifier l'état des lieux doivent obtenir l'approbation de l'Etat.

#### LES SITES INSCRITS

> Les rives de la Seine sont inscrites par arrêté du 22 mars 1946 sous le n°5626 représentant une superficie total de 32,98 ha.

Tous travaux ou aménagements risquant de modifier l'état des lieux doivent faire l'objet d'un examen auprès du ministère.



## 5. ENVIRONNEMENT PATRIMONIAL BATI

## LES EDIFICES PROTEGES



### BATIMENTS PRESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-17 DU CODE DE L'URBANISME

- |                                |                              |
|--------------------------------|------------------------------|
| 1 : 1 av. des Tilleuls         | 18 : Allée des Marronniers   |
| 2 : 2 av. des Tilleuls         | 19 : 1 av. Emile Augier      |
| 3 : 4 av. des Tilleuls         | 20 : 3 bis av. Emile Augier  |
| 4 : 11 rue Paul Démange        | 21 : 7 av. Emile Augier      |
| 5 : 13 rue Paul Démange        | 22 : 10 berge de la Prairie  |
| 6 : 1 av. de Verdun            | 23 : 16 berge de la Prairie  |
| 7 : 2 av. de Verdun            | 24 : 18 berge de la Prairie  |
| 8 : 27 av. d'Eprenesnil        | 25 : 2 quai de l'Ecluse      |
| 9 : 4 av. du Maréchal Foch     | 26 : 6 quai de l'Ecluse      |
| 10 : 3 bis Grande Rue          | 27 : 8 quai de l'Ecluse      |
| 11 : 38 Grande Rue             | 28 : 34 quai de l'Ecluse     |
| 12 : 11 rue Péron              | 29 : 36 quai de l'Ecluse     |
| 13 : 9 rue Péron               | 30 : 36 bis quai de l'Ecluse |
| 14 : 25 rue de la Procession   | 31 : 14 rue Charles Bémont   |
| 15 : 2 rue Charles Bémont      | 32 : 20 rue Charles Bémont   |
| 16 : 13 bis rue Charles Bémont | 33 : 1 rue Péron             |
| 17 : 1 rue Centrale            | 34 : 12 avenue Gounod        |

### CONSTRUCTIONS NON PROTEGEES PRESENTEES DANS LE RAPPORT DE ZPPAUP

- |                            |
|----------------------------|
| 35 : 20 rue Jean Mermoz    |
| 36 : 28 av. de Verdun      |
| 37 : 3 av. de Gounod       |
| 38 : 10 rue Charles Bémont |
| 39 : 6 berge de la Prairie |
| 40 : 38 quai de l'Ecluse   |
| 41 : Avenue des Machines   |
| 42 : 9 av. Carnot          |
| 43 : 3 bd. Hostachy        |
| 44 : Rue Maurice Berteaux  |
| 45 : 3 av. du Colifichet   |
| 46 : Rue du Saut-de-loup   |

### MONUMENTS INSCRITS A L'INVENTAIRE SUPPLEMENTAIRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

- |  |
|--|
| 47 : Château de Croissy                    |
| 48 : Place d'Alligre, maison de la Charité |
| 49 : Grande Rue, Chapelle Saint-Léonard    |
| 50 : 6 bis Grande Rue, maison Joséphine    |

— ZONE DE PROTECTION DE MONUMENT INSCRIT

— ZONE DE PROTECTION DE MONUMENT CLASSE

— SITE INSCRIT DES RIVES DE LA SEINE

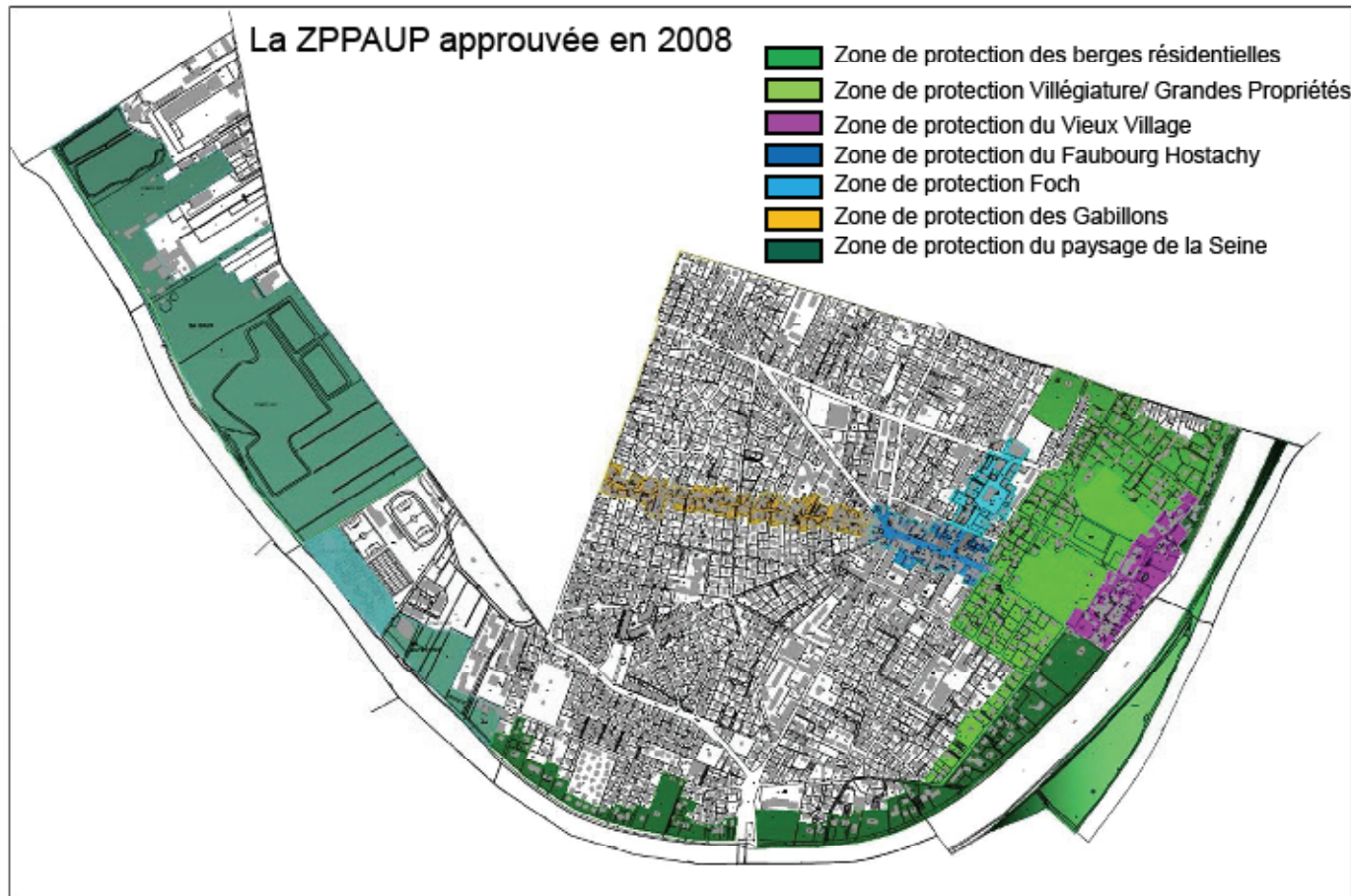
— SITE CLASSE DE LA GRENOUILLERE

Le territoire communal est couvert par plusieurs types de protections du patrimoine bâti :

+ au titre des Monuments historiques, portant sur des immeubles situés ou non sur la commune, et engendrant des périmètres de 500m de rayon.

+ au titre du PLU : repérage et protection de bâtiments





Faubourg Hostachy : la cohérence a été reprise dans l'architecture des ensembles les plus récents : renouvellement de l'îlot de la Poste

Le patrimoine communal est pris en charge depuis 2008 par une ZPPAUP. Celle-ci couvre des secteurs urbains et naturels aux patrimoines diversifiés :

- Secteur du Village : écriture villageoise traditionnelle du bourg autour de son château;
- Secteur du Faubourg Hostachy, correspondant au développement du bourg à partir du 19ème siècle, proposant une architecture urbaine très cohérente.
- secteur du Faubourg des Gabillons, correspondant aux emprises des maraichers : il offre un parcellaire en lanières orientées nord-sud accueillant des alignements de maisons de maraichers;
- Secteur Villégiature-Grandes Propriétés : il correspond au développement d'un urbanisme paysager de grandes villas à partir du 19ème siècle sur les berges de Seine et sur l'emprise des parcs des grandes propriétés aristocratiques.
- Secteur Seine Active : à l'ouest de la commune, sur les berges de Seine, secteur accueillant des activités et des grands équipements sportifs et marqué par la présence de l'usine des eaux.
- Secteur de l'île de la Grenouillère, secteur très paysager.

L'application de la ZPPAUP a permis de renforcer la conscience de la valeur patrimoniale du patrimoine bâti et paysager du territoire et de faciliter les prises de décision aussi bien pour la restauration et la mise en valeur du bâti que pour l'insertion de programmes neufs, en particulier Boulevard Hostachy (renouvellement de l'îlot de la Poste).

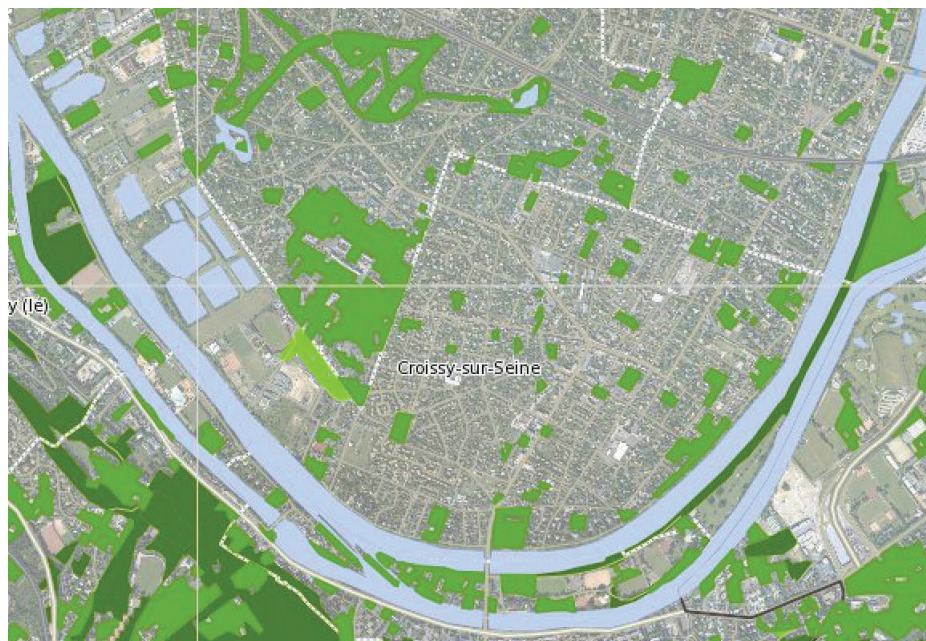
La ZPPAUP a également joué un rôle important d'encadrement des aménagements réalisés sur les berges de Seine, y compris dans le secteur Seine Active dont la partie accueillant des bâtiments d'activité s'est fortement développée.



II- OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR  
DU PATRIMOINE, DE QUALITÉ DE L'ARCHITECTURE ET DE  
TRAITEMENT DES ESPACES







Le végétal est très présent à Croissy sur Seine, dans toutes ses formes, ses représentations, ses échelles : il constitue un fil conducteur liant les différents éléments constitutifs du territoire d'inscription de Croissy : la Seine, ses îles et ses coteaux...



Ce végétal s'offre en effet sous des formes variées, parfois monumentales, parfois minimales, des avenues plantées sur le domaine public ou privé aux arbres remarquables des grandes propriétés, en passant par les banquettes plantées de certaines rues et dans la permanence des jardins particuliers.

Bien qu'aujourd'hui fragmenté par les nappes pavillonnaires et résidentielles, le territoire offre un caractère très vert, grâce à la prégnance de la végétation :

- des frontages végétalisés en avant des constructions;
- des coeurs d'îlot
- des berges de Seine et des îles;
- des alignements plantés;
- des banquettes végétalisées sur les trottoirs ou des végétaux en pied de murs.



Le Parc Chanorier permet de retrouver un parc dans le village



Les alignements plantés écrivent une continuité dans la ville



Les Banquettes végétales constituent une continuité végétale

Relayée par le Plan Local D'Urbanisme, l'AVAP a pour objectif la conservation de cette caractéristique, en particulier en réglementant les extensions en avant des constructions et la conservation des jardins.



### ► Valoriser la trame verte et les continuités écologiques

Le paysage de Croissy est largement végétalisé : berges de Seine, parcs, jardins, alignements plantés, mais aussi banquettes végétalisées... autant d'éléments ponctuels ou linéaires qui écrivent des continuités écologiques.

### ► Maintenir les différentes strates constitutives de cette trame verte :

- + jardins, parcs
- + alignements plantés + arbres ponctuels
- + banquettes végétales

### ► Un paysage fluvial à revaloriser

Les berges de Seine offrent un grand développement à la commune, offrant un cadre «naturel» exceptionnel à la commune.

Ce paysage des berges est culturellement fondamental d'une part avec l'histoire de l'impressionnisme et d'autre part, par l'intermédiaire des vues dégagées sur les coteaux ou sur des éléments bâtis monumentaux sur les coteaux (pavillon de la du Barry par exemple). Ces dégagements visuels tendent aujourd'hui parfois à être occultés par des écrans végétaux.



Vues sur les coteaux de Seine et l'île



Les berges ont fait l'objet au cours des dernières années de certains travaux, dont l'aménagement de la halte fluviale.

► Préserver les ambiances de jardins : lutter contre la densification excessive des parcelles, les remembrements :

+ repérage et protection d'espaces de jardins supplémentaires à l'échelle de tous les secteurs

+ réglementation d'une emprise au sol et d'un coefficient d'espaces verts favorisant de larges emprises végétales de pleine terre

+ Maintien des alignements plantés (repérage, protection, + remplacement en cas de besoin

+ protection d'arbres remarquables

+ maintien, développement de banquettes végétalisées

### ► Un paysage fluvial à revaloriser

+ Poursuite de la mise en valeur des berges

+ Dégagements ponctuels des vues

+ Gestion différenciée

+ Mise en valeur de la ripisylve

+ poursuite des travaux de protection des berges

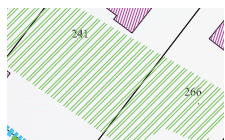


# 1 RENFORCER LA PRISE EN COMPTE DU PAYSAGE

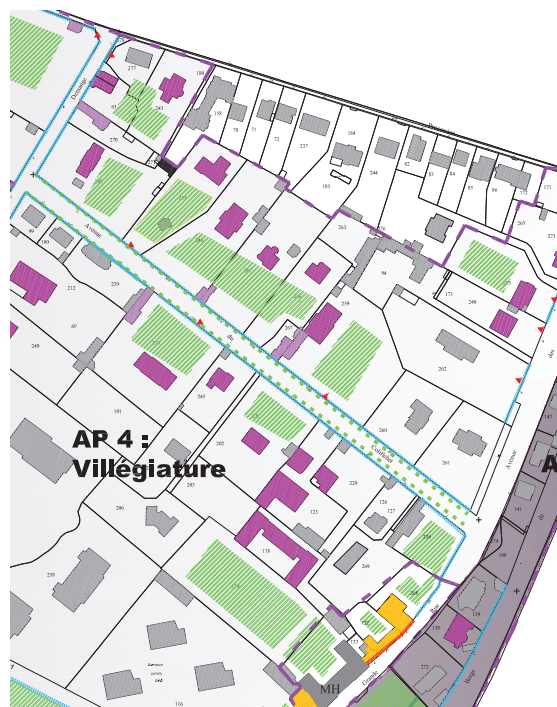
## ► Maintenir les emprises des jardins et des parcs et leur qualité

Les quartiers résidentiels sont caractérisés par les vastes emprises de parcs et jardins accueillant une végétation de haute tige importante formant des masses végétales imposantes.

Au-delà de leur participation à la qualité paysagère de Croissy, ces vastes espaces de jardins, en bordure de Seine, assurent une continuité transversale de la trame verte.



Extrait du plan réglementaire : jardins et parcs protégés



Vues sur les coteaux de Seine et l'île

# OBJECTIFS AVAP

La végétation remarquable et à préserver peut être classée en quatre types différents :

- Les parcs et jardins privés, de l'habitat individuel et des résidences de logements collectifs.
- Les arbres remarquables des jardins privés sélectionnés pour la rareté de leur essence, leur taille, leur âge et leur port ;
- Les alignements plantés anciens ;
- La végétation des berges et de l'île, pour l'ensemble qu'elle représente (pas de sujets remarquables)  
Cette végétation se distingue entre une végétation ripisylve de basse strate (végétation basse) et végétation de haute tige. Cette végétation doit faire l'objet d'un suivi permettant de veiller à son surdéveloppement (fragilisation des berges, occultation des vues).

- Sur l'ensemble du territoire de l'AVAP
- > Protection des arbres remarquables
  - > Repérage et protection des alignements plantés anciens
  - > repérage et protection de parcs et jardins