













Patrimoine urbain et paysager

-  Séquence urbaine à préserver
-  Alignement urbain à recomposer
-  Clôture, mur structurant, portail à préserver
-  Clôture, mur à recomposer
-  Cône de Vue à maintenir

-  Espace libre à maintenir en valeur
-  Espace vert ou libre à maintenir
-  Arbre à maintenir
-  Alignement planté à préserver
-  Limite de constructibilité

Le zonage proposé pour l'aire de la Seine Active comprend trois secteurs :

- Secteur Tertiaire
- Secteur Equipement
- Secteur Eau

CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur Seine active présente un visage de Croissy sur Seine tout à fait particulier, en lien direct avec la Seine qui offre ici un paysage resté longtemps très naturel. Ces secteurs ne sont pas longés, en bordure de Seine, par une voirie carrossable : c'est ici le royaume du promeneur, le long de l'ancien chemin de halage. Un tel traitement des berges de Seine est exceptionnel.

Ce secteur est voué aux activités et équipements qui bénéficient là d'un cadre de grande qualité.

Le regard porté par les promeneurs sur ces activités est ainsi particulièrement fort, justifiant de la prise en compte de ces secteurs par l'AVAP.

VEGETATION

Un secteur caractérisé par sa qualité de paysage en lien étroit avec la Seine. La végétation se lit à deux échelles :

- la végétation des berges de Seine,
- la végétation présente sur les parcelles d'activités et d'équipements, relais du paysage fluvial.

ORIENTATIONS PATRIMONIALES

L'objet de l'AVAP pour cette aire est de maintenir, de favoriser un paysage en lien avec la qualité du site. Cette qualité repose d'une part sur la qualité de traitement de la berge et du chemin de halage, et, d'autre part, sur la qualité architecturale des éléments bâtis qui constituent le fond de vue de la promenade. Le traitement des retraits et des clôtures est ainsi particulièrement important pour assurer une continuité paysagère entre les deux univers.

- > Protéger, mettre en valeur les berges de Seine
- > Encadrer le traitement paysager du chemin de halage
- > Intégrer les activités tertiaires, sportives et industrielles
- > Assurer une bonne qualité architecturale des constructions à venir
- > Assurer un bon traitement des clôtures délimitant le chemin de halage
- > Repérer les espaces libres à maintenir et ne pouvant être construits

AP5. 1 : Règles communes constructions existantes et constructions neuves**OBLIGATIONS****AP5. 1. 1 Conditions d'accueil des constructions à venir****Secteur équipements :**

Sont autorisés l'aménagement et la construction de toute installation, construction, aménagement de bâtiments à caractère public, en lien avec la destination principale du secteur. Une bonne intégration paysagère de ceux-ci sera exigée.

Secteur activités :

Sont autorisés les constructions et aménagement liés au développement économique de la zone d'activité, sous réserve de leur bonne intégration au paysage.

Secteur Eaux :

Sont exclusivement autorisés les aménagements et constructions liés au développement de l'usage actuel lié à l'exploitation des eaux de la Seine, sous réserve de leur bonne intégration au paysage.

AP5. 1. 1.1 : Implantation des constructions

Dans les espaces constructibles, les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 20 m de la berge de Seine.

AP5. 1. 1.2 Volumétrie des constructions

- Les constructions auront un volume propre à s'insérer dans le paysage - grand paysage des berges de Seine ou paysage plus restreint de l'environnement bâti existant, des vues depuis le chemin de halage et des séquences naturelles.
- La hauteur au faîtage des constructions sera limitée à 16m.

INTERDICTIONS

Le secteur Seine active, secteur de grande sensibilité paysagère en lien direct avec le paysage de la Seine, doit offrir un traitement des espaces tant libres que bâtis de grande qualité, vitrine du dynamisme communal.

Cette qualité devra trouver son expression :

- dans le traitement des clôtures sur berge,
- dans le traitement paysager des marges de reculement
- dans le traitement architectural des constructions.

AP5. 1. 2 : Composition architecturale

OBLIGATIONS

Les bâtiments à venir affirmeront une architecture contemporaine et exprimeront une qualité architecturale et durable forte.

1.2.1 Composition générale :

- Les constructions seront conçues selon une composition simple (volumétrie, ordonnancement des volumes) et dans des matériaux durables et de qualité, qui tant en teinte qu'en matière s'adaptent à l'environnement paysager.
- Les façades des constructions donnant sur la Seine devront être traitées comme des façades principales et devront exprimer une recherche de qualité architecturale avérée.
- Les grandes surfaces vitrées seront protégées du soleil soit par des avant toits marqués, soit par des pare-soleil afin de limiter leur impact sur le paysage.

1.2.2 Epidermes et traitement des façades :

- Les épidermes des constructions pourront être traités par tout type de matériaux non réfléchissants et garantissant un bon vieillissement.
- Les matériaux qui le requièrent devront être enduits ou peints. Les matériaux de façade présenteront, de façon majoritaire, l'aspect et le grain soit du bardage métallique, soit du bois, soit du béton architectonique, soit de la brique, soit du verre et des matériaux verriers.
- Les bardages métalliques seront posés verticalement, en lames larges et mats. Ils auront des coloris sombres dans les différents tons (gris, gris vert, brun) du paysage naturel environnant de manière à s'intégrer au maximum à ce dernier.

INTERDICTIONS

Les façades des constructions donnant sur la Seine ne pourront présenter un aspect de façade secondaire.

- L'utilisation en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.
- L'usage du PVC en menuiseries ou matériaux de façade.
- L'usage du bois vernis

Les espaces techniques seront agencés au mieux sur la parcelle :

- Des dispositifs d'écrans brise-vue permettent de cacher les espaces techniques (stockage,...)
- Positionnés à l'arrière du bâtiment, les espaces techniques (stockage,...) sont masqués depuis l'espace public



Promouvoir une architecture de qualité, vitrine économique de l'activité



1.2.3 Couvertures

OBLIGATIONS

- L'expression des toitures sera simple : l'usage de toitures terrasses est recommandé.
- Des ouvrages de serrurerie, tels que de grandes verrières permettant d'éclairer un volume par jour zénithal, sont également autorisés s'ils s'intègrent à la composition du projet et qu'ils reflètent l'expression d'une architecture.
- La pose d'antenne et de paraboles en façade est autorisée sauf sur les façades principales donnant sur la Seine. Pour toutes les installations nouvelles et renouvelées, elles devront être faites à l'intérieur, dans le volume du bâti, ou de toute autre manière qui les rendra invisible depuis l'espace public.
- Les installations de panneaux solaires devront participer à la composition architecturale de la construction, voire à sa qualité architecturale, y compris dans leur intégration en façade.

INTERDICTIONS

- Sur tous les immeubles, les machineries d'ascenseur ainsi que les boîtes de climatisation ne devront pas émerger de la couverture.

AP5. 2 : Traitement paysager**OBLIGATIONS**

Rappel : toutes les interventions sur l'espace public ayant pour effet d'en modifier l'aspect extérieur (revêtement, plantations, mobilier urbain, éclairage public...) sont soumises à l'autorisation spéciale délivrée après avis de l'architecte des bâtiments de France.

AP5. 2.1 Traitement du retrait

Le retrait par rapport à la berge devra traduire une composition paysagère simple mais affirmée, trait d'union entre la berge et les **constructions**.

Choix à privilégier d'essences végétales : aubépine, prunellier, houx, sureau, troène vulgaire, érable champêtre, merisier, chêne, frêne, pommier sauvage, noisetier, charme, lauriers, fusains et néfliers.

AP5. 2.2 : Traitement des clôtures

Les clôtures devront présenter une grande transparence, afin de ne pas fermer le paysage de la berge. Elles pourront être composées d'un grillage.

INTERDICTIONS

En aucun cas, les clôtures ne pourront être constituées d'éléments de maçonnerie.

OBLIGATIONS**AP5. 2.3 : Espaces libres et plantations****- Espaces verts et libres repérés au document graphique réglementaire**

Ces espaces ne pourront accueillir que de petits bâtiments liés à l'exploitation et à la mise en valeur de l'activité liée au traitement de l'eau. Ils devront conserver un aspect **naturel**.

- Traitement de la berge et du chemin de halage

- Le chemin de halage devra conserver un aspect naturel, dans son échelle, son profil et son traitement de sol. Les sols devront être constitués de matériaux naturels, non échantés : terres et sables, pouvant être stabilisés ou gravillonnés. Le liant utilisé pour la stabilisation devra présenter un aspect naturel (liant hydraulique incolore).
- La stabilisation des berges devra privilégier l'emploi de techniques douces, faisant de préférence appel au génie végétal, utilisant les aptitudes naturelles de certaines essences dont le système racinaire constitue une armature stabilisant la berge.
- Le chemin de halage pourra être agrémenté d'un mobilier urbain d'accompagnement homogène (bancs, poubelles...), choisi dans un registre simple et adapté au site.

INTERDICTIONS

Le chemin de halage bordant le secteur s'inscrit dans une continuité paysagère de la Seine jusqu'à la commune du Pecq. Il représente un réseau de circulations douces végétalisées qu'il faut maintenir et mettre en valeur.