





















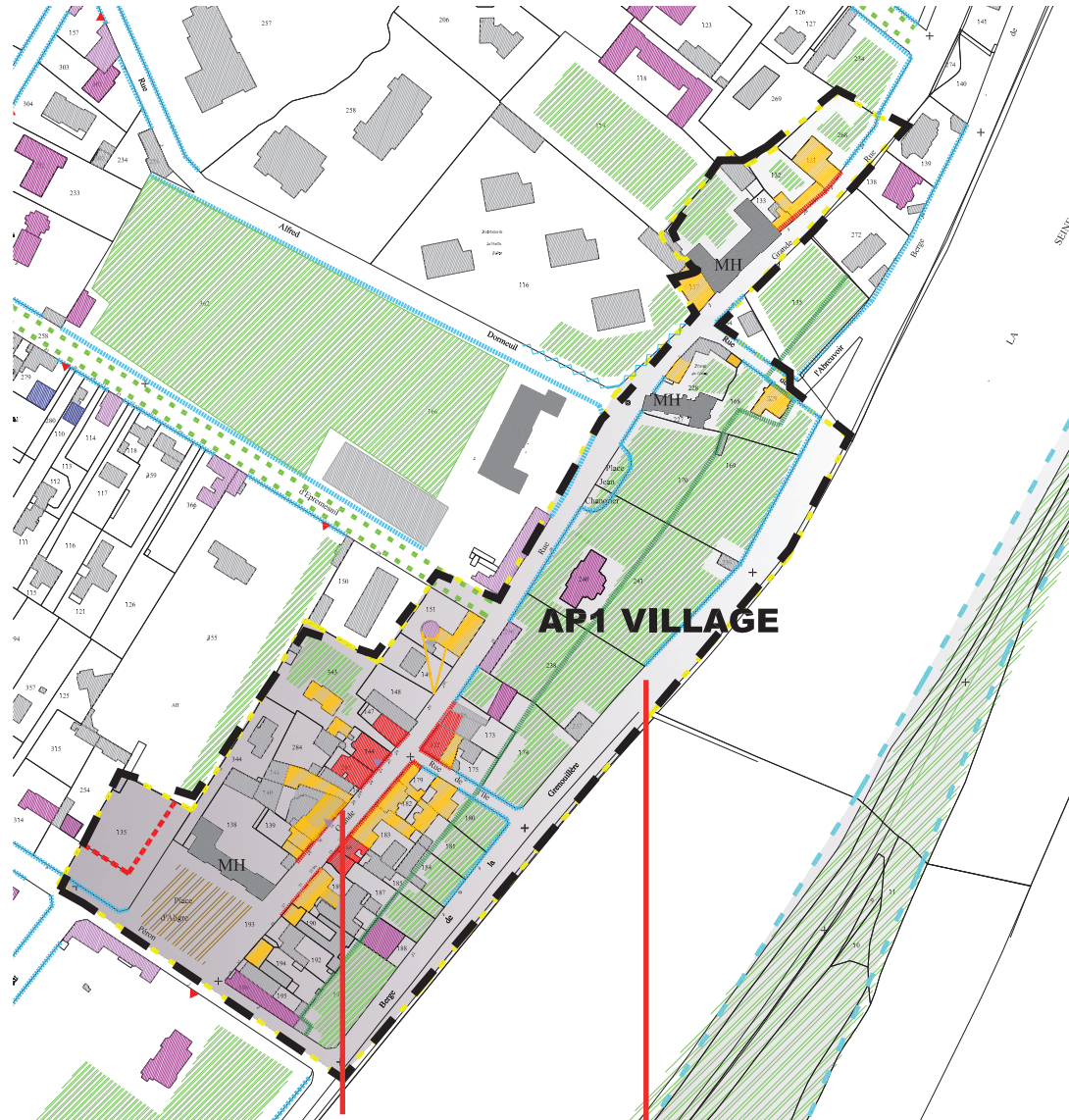
# VILLE DE CROISSY SUR SEINE YVELINES AVAP PLAN REGLEMENTAIRE

### Typologie des constructions à caractère patrimonial

-  Construction protégée au titre des Monuments Historiques (MH)
-  Construction de bourg rural ou classique
-  Construction de bourg urbain
-  Construction de bourg rural ou maraichère attachée au paysage des Gabillons
-  Villa, maison bourgeoise
-  Pavillon
-  Construction d'accompagnement Villa
-  Construction à caractère industriel
-  Devanture commerciale à conserver
-  Élément de Petit Patrimoine

### Patrimoine urbain et paysager

- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|  | Séquence urbaine à préserver                  |  | Espace libre à maintenir et mettre en valeur |
|  | Alignement urbain à recomposer                |  | Espace vert ou libre à maintenir             |
|  | Clôture, mur structurant, portail à préserver |  | Arbre à maintenir                            |
|  | Clôture, mur à recomposer                     |  | Alignement planté à préserver                |
|  | Cône de Vue à maintenir                       |  | Limite de constructibilité                   |



> Préserver et mettre en valeur les séquences homogènes

> Préserver et mettre en valeur les jardins des propriétés donnant sur la Seine

Le Village constitue la partie la plus ancienne de la ville.

L'objectif est d'en préserver les caractéristiques patrimoniales, tant architecturales que urbaines.

De fait, la protection patrimoniale (interdiction de démolir) est étendue à toutes les constructions repérées d'intérêt patrimonial.

Le paysage sur rue n'a pas fondamentalement vocation à évoluer en dehors de travaux de restauration et de mise en valeur du bâti repéré.

Ailleurs, de nouvelles constructions pourront prendre place en respectant les codes fondamentaux de l'écriture villageoise : gabarit, alignement, silhouette de la toiture, rythmes de la façade.

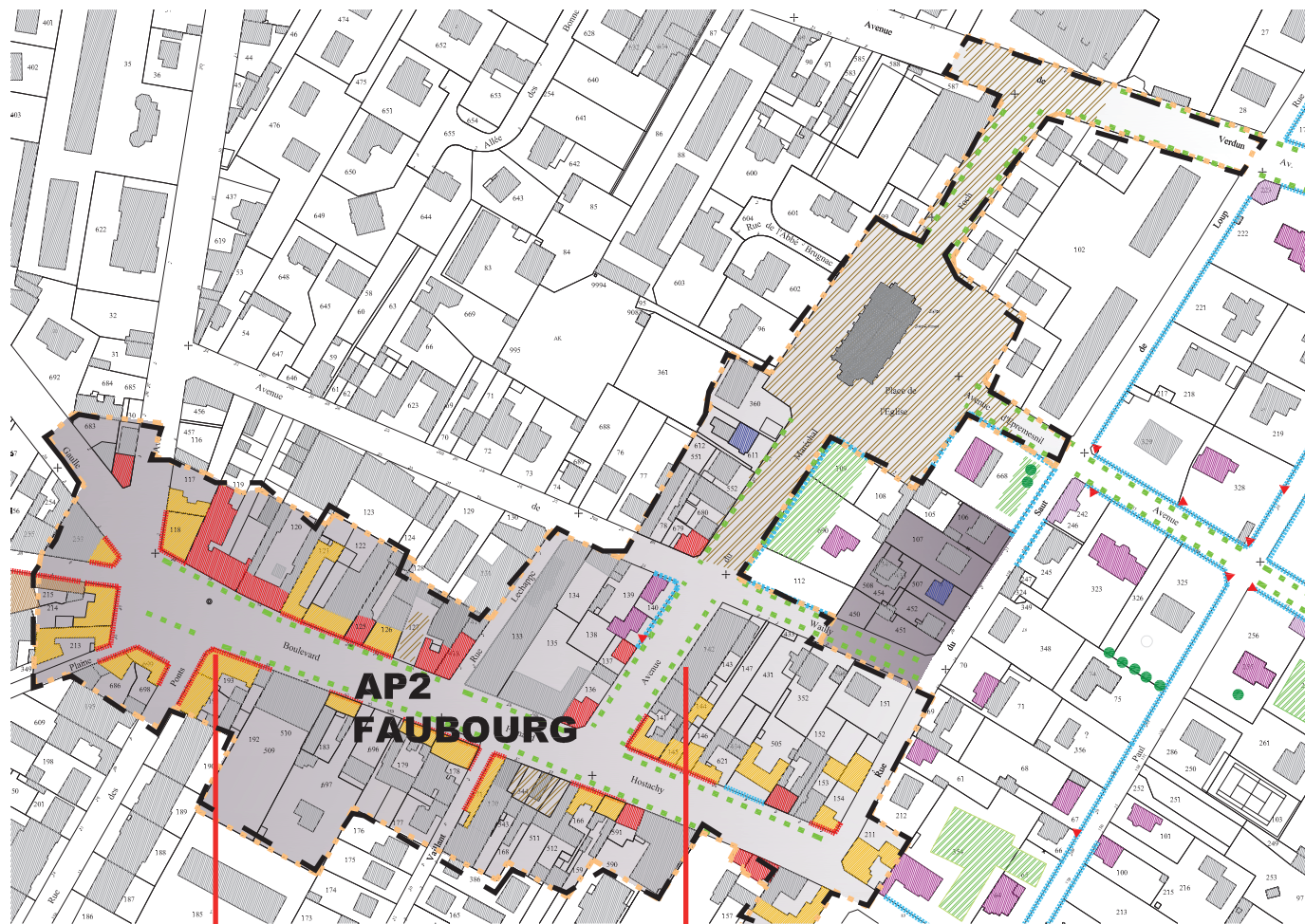
A l'arrière des constructions sur rue pourront se développer d'autres constructions dans le respect de l'identité villageoise et de ses gabarit.

Les règles portent donc sur l'implantation des constructions (le « rythme » urbain des constructions est une des caractéristiques de ce secteur), et sur leur architecture : réglementation des enduits, percements, etc.

Le maintien des caractéristiques urbaines du secteur passe aussi par une protection stricte des espaces paysagers d'accompagnement des constructions, en particulier côté Seine.

Enfin, le maintien de la qualité du site s'accompagne par une gestion des berges de Seine : la voirie devra recevoir un traitement compatible avec la qualité paysagère du site.

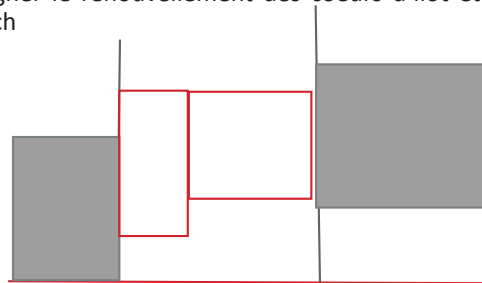
## 4 -AP2 LE FAUBOURG HOSTACHY



> Accompagner le renouvellement des coeurs d'îlot et de l'avenue Foch

> Préserver et mettre en valeur les séquences homogènes

Ci-contre: exemples d'implantation avenue Foch et mise en place d'éléments rotules



### Objectifs paysagers, urbains et architecturaux

Le faubourg correspond à l'extension du noyau originel, au cours du XIXe siècle. L'ambiance urbaine est donc plus marquée, le tissu comptant quelques belles compositions urbaines. L'objectif est de proposer une gestion permettant à la fois l'évolution du secteur et le respect de ses qualités patrimoniales.

L'architecture urbaine du XIXe siècle offre une qualité de décors (modénatures, briques, meulières), rendant nécessaire l'utilisation d'un outil réglementaire fin, permettant des prescriptions sur les matériaux. De fait, la protection patrimoniale est étendue à toutes les constructions repérées d'intérêt patrimonial.

Pour les constructions neuves, les règles portent principalement sur le gabarit et la hauteur afin d'assurer leur bonne intégration dans le paysage urbain. L'architecture des constructions neuves est peu encadrée : il s'agit ici de respecter le paysage urbain, et non le détail architectural.

Ce secteur urbain présente des vides ou des ensembles de constructions ne présentant pas de qualités particulières et qui de fait pourront évoluer et accueillir de nouveaux programmes. Les arrières du front sur rue sont souvent vétustes, occupés par des constructions très dégradées (constructions de services). Or, dans la logique du renforcement de la centralité et de sa densification mesurée telle que demandée dans le cadre du SCOT sur ce secteur, il est important d'autoriser le renouvellement de ces espaces.

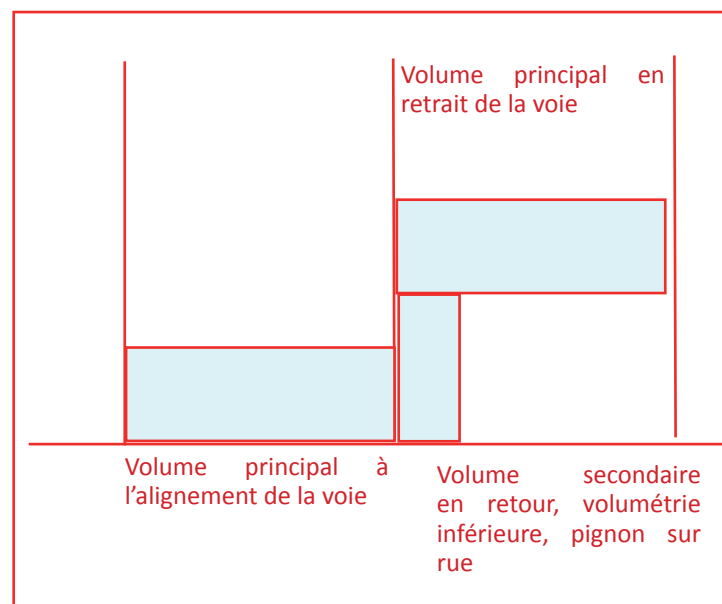
L'avap facilite l'évolution et la densification des ces fonds de parcelle en retirant l'inconstructibilité de ces espaces non bâtis. Dans le même but, l'avap retire la règle limitant l'épaisseur des constructions afin de faciliter d'un point de vue technique et financier le renouvellement du bâti non protégé.

De la même manière, le secteur Foch est modifié afin de faciliter l'évolution des espaces sans qualité patrimoniale particulière. Il s'agit de de les réintégrer dans une logique urbaine de qualité.

## 5- AP3 LE FAUBOURG DES GABILLONS



> ajustement architecture neuve (linteaux cintrés, lucarnes, encadrement de baies...)



Ce secteur correspond au développement de l'économie maraîchère avec des constructions implantées le long de la voie appartenant au type maraîcher. Il s'agit de préserver les alignements et les séquences cohérentes et de maintenir la particularité du tissu urbain. L'objectif est de proposer une gestion qualitative, permettant à la fois l'évolution du secteur et le respect de ses qualités patrimoniales.

Les règles portent principalement sur le gabarit et la hauteur des futures constructions. L'architecture des constructions neuves est peu encadrée : il s'agit ici de respecter le paysage urbain, et non le détail architectural.

En revanche, l'architecture maraîchère présente des détails subtils à maintenir (bandeaux, corniches, menuiseries, portes charretières, lucarnes...).

Ce secteur urbain présente des possibilités d'évolution de plusieurs ordres :

- remplacement de constructions sans qualité;
- densification des parcelles bâties ou non bâties;
- extension des constructions existantes.

L'AVAP précise les règles de la ZPPAUP :

-> modification des règles d'implantation des constructions afin de favoriser la mise en place d'un rythme urbain plus en adéquation avec celui des Gabillons : autoriser les volumes complexes comprenant une aile principale à l'alignement de la voie ou en retrait et une aile en retour, pignon sur rue, de volumétrie moindre.

> retrait de la règle limitant l'épaisseur des constructions afin de faciliter d'un point de vue technique et financier le renouvellement du bâti non protégé.

> adaptation de la règle sur les lucarnes afin de faciliter une composition cohérente sur la toiture et par rapport à l'ordonnancement de la façade

> Extension de la protection à toutes les constructions repérées d'intérêt type Gabillons

> Ajustement de l'architecture neuve (linteaux cintrés, lucarnes, encadrement de baies...) pour éviter les architectures pastiches disproportionnées.



Ce secteur couvre les secteurs résidentiels bordant les berges de Seine où implantés sur les parcs des anciennes grandes propriétés aristocratiques.

Il s'agit de préserver les qualités paysagères, urbaines et architecturales de ces « rues-paysage » par :

- > l'interdiction de démolir les constructions patrimoniales repérées,
- > l'encadrement des travaux : extensions, matériaux, menuiseries..
- > la préservation, le maintien des clôtures (murs, portails)
- > la maîtrise de leur densification pour préserver les espaces de jardins.

Pour autant, l'architecture des constructions nouvelles est peu contrainte (possibilité de proposer une architecture contemporaine) : les règles portent principalement sur les gabarits, les hauteurs, et l'implantation des constructions.

- > Extension du repérage des constructions protégées ou extensions de l'interdiction de démolition à toute construction repérée comme appartenant à un type patrimonial avéré.

- > Reconnaissance des qualités patrimoniales des séquences de villas et pavillons modèles

- > Modification et extension du périmètre :

- Rue Maurice Bertaux
- Rue du Saut de Loup
- Rue Emile Augier
- Rue de Wailly