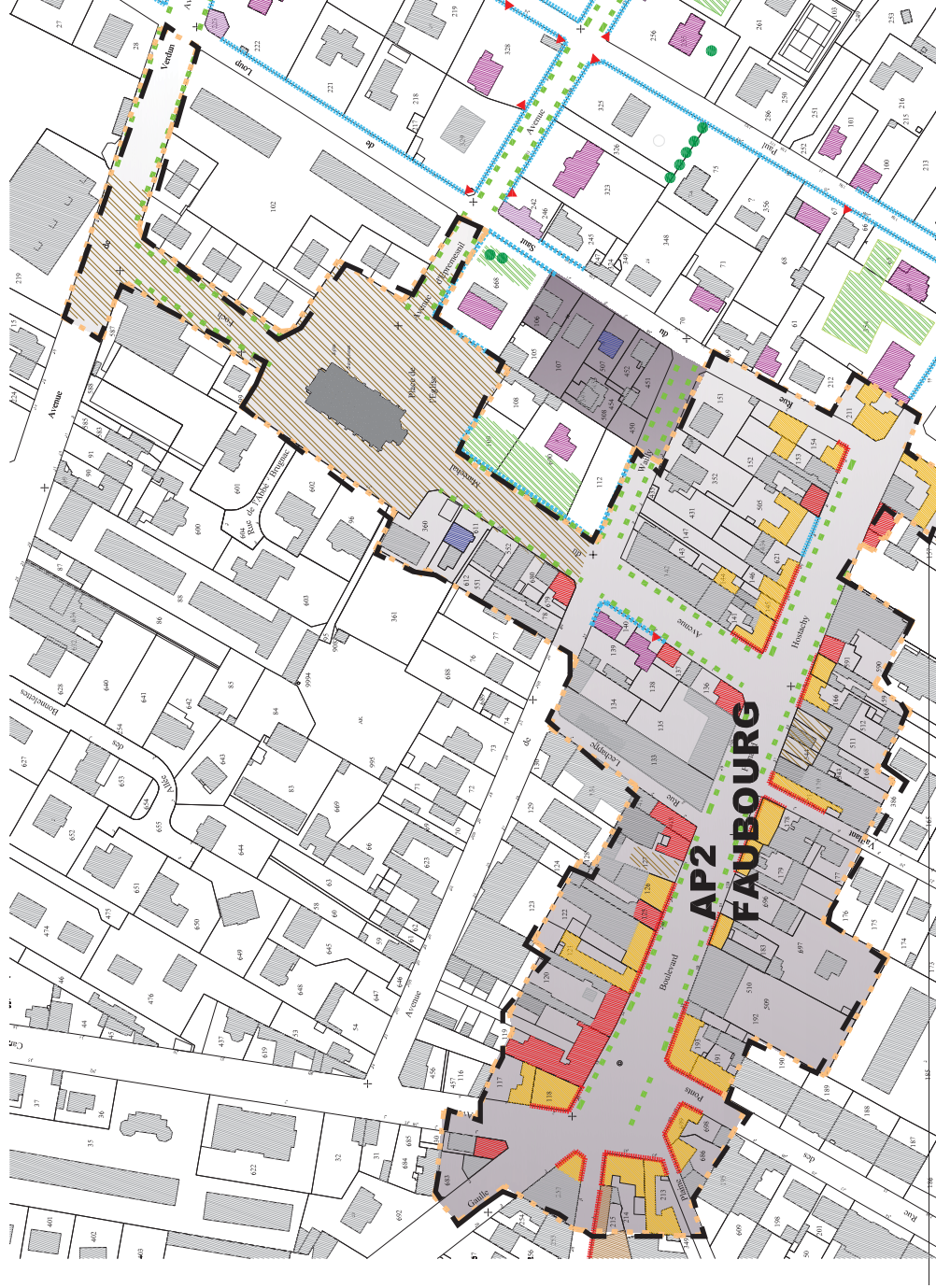


L'aire du Faubourg Hostachy prend en compte les îlots situés de part et d'autre du boulevard ainsi que partiellement l'avenue Foch : il s'agit pour celle-ci en particulier d'organiser la redéfinition de la voirie et de la place de l'église.



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 Gabillions
- 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
- 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

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Silhouette globale :

La rue est caractérisée par son ampleur, son échelle. Elle est bordée par un bâti globalement bas dessinant de nombreux décrochements des hauteurs de façades (ligne des corniches) et des faîtages de toitures, bien que la cartographie des hauteurs des bâtiments exprimées en niveaux de planchers dégage une image homogène.

Le tissu du Faubourg est également caractérisé par une forte densité des constructions côté rue, mais aussi par la présence sur les arrières de vides, provenant de l'ancien usage agricole des parcelles. La rue a en effet été bâtie d'abord en front, les arrières demeurant soit espaces agricoles, soit espaces de services. Ces arrières n'ont été construits que tardivement ainsi qu'en attestent les constructions ayant façade rue de Wailly. Ces espaces sont souvent occupés aujourd'hui par des constructions de faibles qualités (constructions adventices, bandes de garage...). Pour autant, ils constituent un réservoir foncier important pouvant permettre de répondre à des exigences de densification.

La protection et la mise en valeur du Faubourg dans la politique urbaine de Croissy soulèvent la nécessité de préserver le tissu urbain, d'assurer la pérennité de son image, sans entraver son affirmation en tant qu'espace de centralité, de vie, d'échanges. Ces deux objectifs ne doivent pas être interprétés et vécus de manière contradictoire. Il importe donc de préserver le paysage urbain en permettant son inscription dans le temps, son évolution, voire en ne l'écartant pas de mutations profondes.

VEGETATION

Le Faubourg Hostachy, est un secteur dans lequel la végétation est essentiellement une végétation publique, liée aux plantations d'alignement. Toutefois, la présence de retraits dans le front urbain permet une présence végétale ponctuelle dans ce tissu dense par les regards à l'intérieur de parcelles ayant des jardins.

ORIENTATION PATRIMONIALE

Préserver ce paysage urbain, cela signifie donc aussi y assurer une vie, de jour comme de nuit :

- > En permettant le maintien d'une population résidentielle
- > En renforçant la trame commerciale
- > En affirmant l'identité du tissu ancien, en préservant l'échelle urbaine du boulevard
- > En maintenant la silhouette urbaine rythmée des couronnements (toitures) et en préservant les lignes horizontales des façades : bandeaux, corniches
- > En maintenant la présence d'une végétation d'alignement mais aussi, ponctuellement, de cœur d'îlot.

AP2 1 : Espaces libres et plantations

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.

Au minimum 30% de la superficie totale de l'unité foncière doivent être traités en espace libre et comporter un aménagement paysager. Ne sont pas considérés comme «espace libre», les aires de stationnement extérieures ni les aménagements de voirie (accès).

Les aires de stationnement en surface devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

Les espaces verts sur dalle devront être constitués d'une épaisseur de terre de 0,60 m et de couche drainante de 0,20 m minimum.

Les espaces libres (hachures marrons) devront être maintenus : ils pourront faire l'objet d'aménagements paysagers.

AP2 2 : Conditions d'accueil des constructions à venir :

- Sont considérées comme constructions neuves :
- les constructions venant en extension d'une construction existante, ancienne traditionnelle ou contemporaine.
 - les constructions nouvelles sans lien physique avec une construction existante.

OBLIGATIONS**2.1 Implantation des constructions :**

-Boulevard Hostachy, sur rue, les constructions seront implantées à l'alignement sur l'espace public jusqu'aux limites séparatives, sauf dispositions particulières indiquées au plan graphique réglementaire (espace vert ou libre à maintenir ou à créer, clôture à maintenir).

Ainsi, sur les emprises repérées au document graphique réglementaire, les bâtiments seront implantés de manière à dégager un espace libre ouvert sur la voie. Dans ce cas, l'implantation à l'alignement de la voie ne sera pas requis.

- Avenue Foch, les constructions seront implantées de manière à s'insérer au mieux dans le paysage urbain et en continuité de l'existant : des éléments «rotules» pourront permettre de faire le lien entre des bâtiments à l'alignement ou en retrait. Les bâtiments comportant des saillies de type loggias ou balcon seront implantés en retrait, minimum 1,50 m de l'alignement.

- Dans tous les cas,

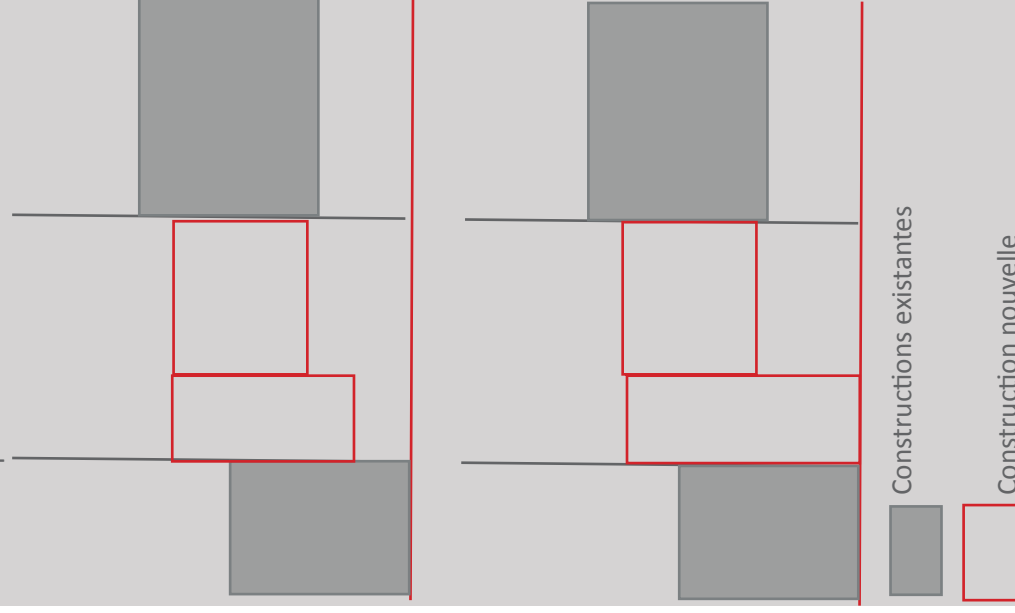
- + un retrait par rapport à une limite séparative pourra être accepté pour des raisons d'éclaircissement ou d'accès. Il devra être d'une largeur inférieure à 4 mètres.
- + afin de maintenir la continuité urbaine, la limite d'emprise publique sera toujours matérialisée, soit par une construction édifiée à l'alignement de la voie, soit par un mur de clôture.
- + Dans le cadre d'un regroupement de parcelles, le découpage du parcellaire historique sera maintenu lisible sur rue.

INTERDICTIONS

Sur rue, l'implantation de nouvelles constructions isolément de toute limite séparative ou de l'alignement sur la voie publique.

Il s'agit ici de donner les moyens au centre de développer ses fonctions de centralité et d'urbanité.

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



OBLIGATIONS**2.2 Clôtures des propriétés**

Murs de clôture sur rue :

La continuité urbaine sera assurée par des murs :

- soit mur maçonné plein d'une hauteur de 2 m environ, ne permettant pas la vue et couronné d'un chaperon pentu, réalisé en maçonnerie ou en tuiles.
 - soit mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 m et 0,90 m surmonté d'un ouvrage de serrurerie, le tout d'une hauteur limitée à 1,70 m sauf disposition existante attestée.
- Les maçonneries des murs seront en accord avec celles de l'immeuble, en général en maçonneries enduites, selon un coloris traditionnel et local.

INTERDICTIONS

La mise en oeuvre de matériaux d'imitation comme les fausses pierres, etc...

AP2 3 : Volumétrie des constructions**OBLIGATIONS**

Le point d'attache du gabarit-enveloppe est pris au niveau du sol naturel au milieu de la façade sur rue. Le gabarit-enveloppe des constructions ne prend pas en compte les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, pas plus que les bandeaux, corniches et autres décors.

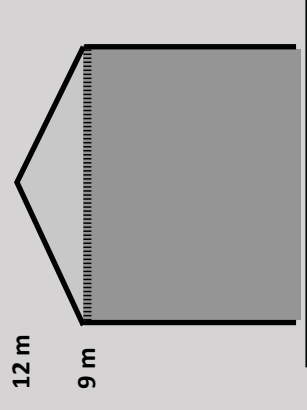
La hauteur maximale des constructions est fixée par :

- une hauteur maximale au faîtage (verticale de gabarit) limitée à 12 m maximum du niveau du sol
- une hauteur maximale à l'égout (verticale de façade) limitée à 9 m du niveau du sol.

Le nombre et les hauteurs d'étage seront établis en référence au registre des immeubles avoisinants, établis comme référence

Cas particuliers :

Constructions participant d'une séquence urbaine repérée au plan réglementaire : en cas de remplacement d'un élément bâti appartenant à une séquence urbaine, le maintien du volume existant, de son rythme, et en particulier des caractéristiques de la silhouette de sa couverture devra être respecté.

INTERDICTIONS

AP2. 4 : Composition architecturale

OBLIGATIONS

Les constructions futures prendront en compte le principe de composition des constructions existantes. Elles seront conçues en respectant les trois éléments suivants :

4.1 Un soubassement pour asseoir le bâtiment

Il pourra se développer dans la hauteur du rez de chaussée ou dans la hauteur de la vitrine commerciale et sera au moins constitué d'une saillie en maçonnerie de quelques décimètres de haut sur laquelle s'appuient les fenêtres.

4.2 Un corps de façade affirmant plutôt des verticales.

- Les percements seront toujours verticaux et reprendront le même rythme que celui des constructions existantes.
- Les matériaux de façade, toujours d'origine minérale, seront de couleur neutre et mate, dans la gamme des blancs cassés et des ocres. Les enduits utilisés devront appartenir à la même gamme de couleur que les enduits utilisés traditionnellement à Croissy-sur-Seine.
- Le corps de façade sera rythmé par des éléments traditionnels : encadrements de baies, bandeaux, corniches, tables saillantes, appareillages de brique, de pierre ou particulièrement de meulière. Tous décors de type bas-relief moulés ou peints seront possibles.

INTERDICTIONS

Sur les façades donnant sur la rue, à l'exception des façades donnant sur l'avenue Foch :

- les balcons en saillie ou les loggias ;
- toute saillie sur l'alignement du mur de façade supérieure à 30 cm, exception faite des corniches et débords de toitures.

L'architecture future sera issue de l'architecture locale. Marquant son époque, elle devra être dans la modeste, discrète et patiente continuité des maîtres d'oeuvre et de leurs ouvrages qui ont façonné le boulevard Hostachy. Les constructions nouvelles doivent s'inscrire naturellement dans le tissu urbain du Faubourg.

Corps de façade :

L'importance des pleins éloigne toute veillesité de percements vitrés excessifs. Elle interdit aussi l'emploi de matériaux tout à fait étrangers à la ville et qui, pour des raisons d'entretien, auraient un aspect brillant.



Couronnement

Corps de façade

Soubassement

4.3 Un couronnement, venant achever le bâtiment sur sa partie supérieure.

OBLIGATIONS

- Sur rue, le principe est le maintien du paysage urbain caractérisé par les pentes de couvertures. Le couronnement des constructions sur rue sera constitué de toitures à plans obliques composées soit :

+ à bâtière : toiture constituée de deux pentes comprises entre 20 et 40°, avec des différences d'altitude n'excédant pas 3,50 m. 80% au moins de la couverture sera traitée avec des pentes. Le reste pourra être couvert en terrasse, bien intégrée. Les pentes des couvertures seront traitées en tuile plate, petit moule environ 65 unités au m², ou en petite tuile mécanique. La coloration de la tuile tendra vers l'ocre rouge.

+ de toitures à combles brisés (« à la mansart ») à brisis et terrasson qui s'inscriront dans un arc de cercle appuyé sur les égouts du toit.

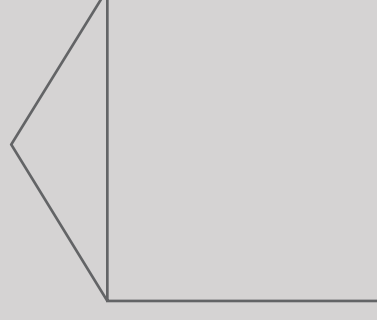
Les pentes seront traitées avec des matériaux de couverture «classiques», tels que tuile de terre cuite, zinc, ardoise, cuivre, plomb. La coloration de la tuile tendra vers l'ocre rouge et non sur le brun. Les ardoises utilisées seront des ardoises naturelles fixées au crochet, de coloration bleu gris

- Le couronnement des constructions devra intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souche de cheminée et ventilation, cage d'ascenseur, locaux techniques, etc.

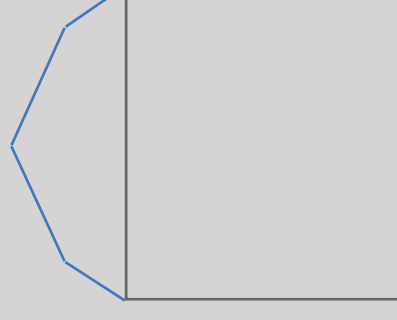
INTERDICTIONS

Toute coloration sombre de la tuile.

Le couronnement comprend le dernier niveau de la construction.



Couronnement à bâtière



Couronnement à comble brisé

-4.3.1 Eclairage des combles

OBLIGATIONS

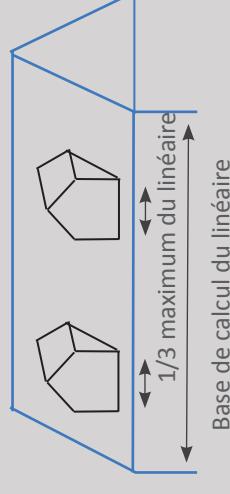
- Les combles peuvent être éclairés grâce à des **lucarnes** de type jacobine*, à capucine*, ou passante*.
Les lucarnes devront rentrer dans la composition générale de la façade et dans la logique de son écriture architecturale. Elles seront implantées dans la partie basse de la toiture et axées par rapport aux autres fenêtres de la façade situées aux étages inférieurs, ou dans l'axe du trumeau. Elles ne représenteront pas plus du 1/3 de la longueur du linéaire de façade.
Elles devront être plus hautes que larges, leurs montants ne dépasseront pas 15 cm d'épaisseur.
Leur pente et matériaux de couverture seront identiques à ceux du pan de couverture sur lequel elles seront implantées. Leurs jouées seront en maçonnerie enduite.
Les lucarnes rampantes sont autorisées à condition d'être à ouverture unique.

- **Les châssis de toiture** seront de type encastré, sans saillie dans la couverture, et plus hautes que larges. Leur format ne dépassera pas 80 X100 cm. Ils seront en très petit nombre sur la toiture.
Ils seront disposés en fonction de la composition de façade, alignés sur les fenêtres des étages inférieurs. Un seul niveau de fenêtres de toit par rampant de toiture est autorisé, celui-ci devra être situé en partie basse du rampant de la toiture.

- **Les verrières** devront s'inscrire dans la composition de la façade : leur structure sera fine, de teinte sombre, et intégrée à la couverture, sans saillie. La verrière devra exclusivement employer des produits verriers et des structures métalliques.

INTERDICTIONS

La pose de châssis de toiture lorsqu'ils sont visibles depuis la voie publique.



Ci-dessus : lucarnes sur maison type bourg rural



Ci-dessus : lucarnes sur maison type bourg urbain

-4.3.2 Panneaux solaires :**OBLIGATIONS**

La pose de panneaux solaires devra répondre aux conditions suivantes :

- + les panneaux seront installés de préférence soit sur les fonds de parcelle, de plain pied non visibles de l'espace public, soit sur les parties de couverture des constructions basses, extensions basses, appentis, annexes, garages, auvents, marquises, etc...
- + les panneaux installés sur les pans de couverture seront encastrés dans la toiture et positionnés au plus près et parallèlement au faîtage du toit. Ils devront être intégrés à la composition architecturale des constructions et être disposés harmonieusement sur la toiture.

INTERDICTIONS

La pose de panneaux solaires lorsqu'ils sont visibles depuis la voie publique.

Mauvais exemple :

- panneaux en saillie sur le pan de toiture;
- absence de composition, disposition anarchique, sans respect de l'ordonnement de la façade



Exemple d'intégration sur toitures en tuiles, châssis solaire et auvent solaire



4.4 : Menuiseries et serrureries des constructions

OBLIGATIONS

Le principe est le maintien d'une écriture classique des percements et de leurs menuiseries, plus hauts que larges :

- **Fenêtres :**
- Les menuiseries des fenêtres des constructions à venir seront constituées d'ouvrants plus hauts que larges, à la française, réalisées selon un principe de recoupement des vitrages, et ne pourront comporter plus de trois vitrages. Les petits bois seront au moins posés à l'extérieur du vitrage.
- Les matériaux de menuiserie employés posséderont des dimensions et des profils identiques à une menuiserie traditionnelle en bois (section fine).
- Les menuiseries et leurs parties métalliques devront être peintes.
- Les garde-corps à créer devant les fenêtres devront être en métal peint et seront de préférence scellés dans le tableau des fenêtres.

Volets et contrevents :

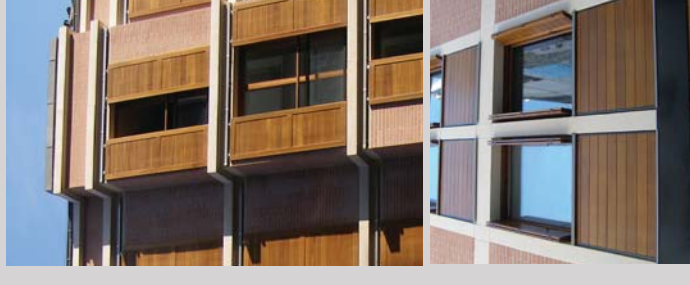
- Aux étages, les volets des façades pourront être en bois ou métal, de type :
 - volets battants à la française en bois peints, soit pleins sans écharpes, soit persiennés sur un tiers.
 - volets constitués d'un panneau coulissant en bois ou métal.
- Dans ce cas, le rail devra être traité avec soin et intégré dans une démarche architecturale (type bandeau).
- volets métalliques ou bois repliables en tableau.

- Portes :

- Les portes et portails devront s'harmoniser avec la composition d'ensemble de la façade.

INTERDICTIONS

- L'usage de PVC pour les menuiseries extérieures des façades (portes, volets, fenêtres).
- Les petits carreaux.
- Le vitrage de type miroir, réfléchissant.
- Les coffrages de volets roulants extérieurs sur le domaine public.
- L'utilisation du PVC pour les rails.



Différents systèmes d'occultation possibles : volets bois à simple ou double battant, volet coulissant...