











L'aire du secteur Village inclut les îlots situés de part et d'autre de la Grande Rue et comprend un seul secteur AP1 correspondant au tissu villageois proprement dit, bordant la Grande Rue, tissu tramé sur un front urbain continu.

Le règlement de l'AVAP prend en compte le Village dans ses espaces significatifs :











- Une première bande (bande A) de constructions principales construites à l'alignement de la Grande Rue ;
- A l'arrière de cette première bande, une seconde bande qui trouve sa façade côté Seine et assure ainsi le fond de vue depuis la Seine.



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 maraîchère 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 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

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Le tissu du Village est caractérisé par le fait qu'il ne se situe pas dans une logique d'îlot. En effet, de part et d'autre de la Grande Rue, le Village s'achève soit par la Seine, soit par les parcs des propriétés résidentielles. Les îlots n'ont pu se constituer pour des raisons historiques, le développement du Village étant arrêté d'un côté comme de l'autre. C'est ce qui a suscité la formation du Faubourg de la Vierge.

Les principaux éléments constitutifs du paysage du Village sont :

- Sa silhouette globale : sa trame, le volume et la forme de ses constructions, son velum. La rue est caractérisée par l'intimité de son échelle. Elle est marquée par une prégnance des lignes verticales et horizontales.

- Ses deux visages : côté Grande Rue, il offre le visage d'une rue de village, tranquille et préservée. Les constructions de bourg présentent des façades ornées de décors simples mais soignés, avec une modénature de bandeaux, corniches, chambranles.

Côté Seine, le paysage est formé par l'arrière de ces constructions qui prennent pour l'occasion parfois un petit air balnéaire.

VEGETATION

Le Village, centre traditionnel aggloméré est un secteur dans lequel la végétation est essentiellement une végétation privée, débordant des propriétés. Mais le végétal est très prégnant dans le paysage urbain de ce secteur, grâce aux vues sur la Seine.

ORIENTATIONS PATRIMONIALES

Les objectifs de l'AVAP pour le Village sont les suivants :

- assurer la pérennité du paysage de ce petit morceau de Village
- encadrer la restauration des constructions existantes dans la logique constructive originelle des bâtiments
- préserver le rythme et l'échelle urbaine du lieu et son architecture

> Conservation et mise en valeur de l'aspect villageois du secteur, dans sa trame, ses rythmes, ses alignements :

- > Protection, mise en valeur des alignements urbains à maintenir, à conforter
- > Repérage des séquences urbaines à maintenir

> Conservation et mise en valeur de l'aspect villageois du secteur, dans son architecture présente et à venir :

- > Repérage des constructions patrimoniales à maintenir
- Encadrement de l'évolution des constructions traditionnelles (ravalements, extensions...)
- > Mise en place de règles architecturales favorisant une architecture adaptée dans son volume, sa composition, ses matériaux des extensions et des constructions à venir ;

> Protection et mise en valeur des espaces libres, minéraux ou végétaux structurants :

- > Repérage des espaces libres publics et privés à maintenir et ne pouvant être construits ;
- > Définition d'orientations générales pour le traitement de ces espaces

AP1 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.

AP1 1.1 : Voirie, stationnement, mobilier urbain

A l'occasion de projet d'espace urbain, public ou privé (impasse privée), la nature des revêtements neufs, le dessin et l'aspect des différents éléments (trottoirs, etc.) et du mobilier urbain (lampadaires, bancs, abris, potelets, barrières, poubelles, etc.), les plantations. Tous les détails seront portés sur le permis d'aménager ou les déclarations préalables.

- Les aménagements et le mobilier urbains seront de lignes simples, évitant la profusion de matériaux.
- Sont proscrits les pavés de béton à pose à joint vif et les bétons colorés, les pavés de type «autobloquants».
- L'éclairage public pourra être posé en façade à condition de ne pas détruire ou masquer les éléments de modénature des immeubles.

Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager.

AP1 1.2 : Espaces libres et plantations

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).

En bordure de Seine, l'espace inconstructible délimité au plan graphique devra être traité en jardin.

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

AP1. 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**

D'une manière générale, on veillera à adapter l'implantation des constructions futures à celle des constructions implantées sur les parcelles contiguës latéralement.

Implantation des constructions par rapport à la voie :

Sur rue, les constructions seront implantées à l'alignement de la voie, sans retrait, à l'exception de celles, y compris les bâtiments annexes, situées dans les unités foncières ayant une façade le long de la voie de la Berge de la Grenouillère qui seront implantées en arrière mais au droit de la limite de constructibilité figurée au plan graphique.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Sur rue, les constructions seront implantées sur les deux limites séparatives.

Un retrait par rapport à une limite séparative pourra être accepté pour des raisons d'éclaircissement, d'accès ou préserver un cône de vue. Il devra être d'une largeur inférieure à 4 mètres. Pour assurer la continuité visuelle du front urbain sur la voie, l'alignement sera matérialisé par un traitement comportant mur et porche.

INTERDICTIONS

Les constructions futures ont pour but d'apporter une dynamique nouvelle au village, notamment sur les fonds de parcelle, que ce soit côté Seine ou côté grandes propriétés. Elles peuvent aussi avoir pour mérite de conforter le paysage urbain en remplaçant des constructions dont les caractéristiques (volume, implantation.) ne sont pas conformes à l'image souhaitée de la Grande Rue. Il s'agit de donner les moyens à la Grande Rue de redévelopper ses fonctions de centralité et d'urbanité.

Le paysage de la Grande Rue est caractérisé par l'alignement des constructions, sans retrait. Les quelques retraits existants créent des événements qui ne sont pas toujours bien assimilés par le paysage urbain. C'est pourquoi il importe que les constructions nouvelles viennent conforter la structure traditionnelle de la rue. De fait, les clôtures des constructions en retrait confirmeront par leur hauteur et leurs caractéristiques la structure traditionnelle de la rue. Les terrains bordant la Berge de Seine ne devront pas être bâtis afin de maintenir la qualité du paysage de la berge et de la transition entre la Seine et la ville.

-OBLIGATIONS

- Au-delà de la bande de 12m d'épaisseur à partir de la voie, les constructions seront obligatoirement adossées sur au moins une limite séparative, sauf les extensions aux constructions existantes.
- Côté Seine, elles pourront être implantées au droit de la limite de constructibilité figurée au document graphique. Dans ce cas, elles seront implantées parallèlement à cette limite. Les façades donnant sur la Seine devront être traitées avec la même qualité que les façades sur rue.

2.2 Murs et clôtures :

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 ;
- par un mur de clôture maçonné plein d'une hauteur de 2m environ ;
- dans certains cas (mur à protéger, grille existante, vue à maintenir etc.), la continuité urbaine sera assurée par un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60m et 0,90m surmonté d'un ouvrage de serrurerie, le tout d'une hauteur limitée à 2,00, sauf disposition existante attestée.
- Les maçonneries des murs de clôture seront en accord avec celles de l'immeuble, en général en maçonneries enduites, à l'exclusion des matériaux factices comme les fausses pierres, etc....
- Dans le cas d'une division parcellaire ou de travaux d'agrandissement et dans la nécessité de créer un nouvel accès, les portails créés devront respecter le type de la clôture percée (dessin, détails des matériaux en place (piles, couronnements). Ils devront être lus comme des accès secondaires et non principaux à la parcelle.

INTERDICTIONS

Les constructions ne pourront être implantées à l'intérieur de la bande d'inconstructibilité figurée au plan graphique réglementaire.

La démolition d'un mur repéré au plan réglementaire pour son intérêt patrimonial, ou sa transformation vers des dispositions autres que celles prescrites par le repérage, nonobstant la création ponctuelle d'accès secondaires à la parcelle.

AP1 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.

- Le principe est celui du maintien du paysage urbain défini par les hauteurs existantes. Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans les volumes généraux existants. D'une manière générale, la hauteur des constructions nouvelles devra prendre en compte par un traitement architectural approprié (mise en place d'éléments rotules) la hauteur des bâtiments mitoyens.

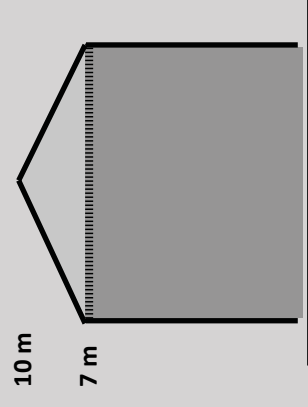
- La hauteur maximale des constructions est fixée par un gabarit-enveloppe limité à 10 m au faitage et qui se compose comme suit :

+ Une verticale de façade d'une hauteur de 7 m à l'égout au plus ;
 + Un plan incliné de pente comprise entre 30 et 40° pouvant porter saillies de type lucarne pour éclairage.

- 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 devront être respectés.

INTERDICTIONS

> Maintenir le velum du paysage patrimonial de Croissy sur Seine.



AP1 4 : Composition architecturale OBLIGATIONS

- Les nouvelles constructions devront clairement s'inscrire dans le dessin d'une architecture de bourg. Le projet devra s'articuler de façon cohérente avec les constructions voisines (bandeaux, corniches, etc.). Notamment, les différents niveaux devront traduire une composition d'ensemble et non une superposition : le principe traditionnel de décroissance des baies sera respecté.

- Les constructions seront conçues en respectant les trois éléments de composition suivants, dans la logique de l'architecture dominante de l'aire patrimoniale :

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 dans le village.
- Le corps de façade sera rythmé par des éléments traditionnels : encadrements de baies, bandeaux, corniches, tables saillantes, appareillages de brique, de pierre ou de meulière. Tous décors de type bas-relief moulés ou peints seront possibles.

INTERDICTIONS

Pour les façades donnant sur la rue :

- 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.
- la pose de boîtier de climatisation sur les façades sur rue.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.).



Couronnement

Corps de façade

Soubassement

Les nouvelles constructions doivent offrir une cohérence des enchaînements d'ouvertures (porches) et des éléments architecturaux horizontaux (corniches), afin de respecter les rythmes horizontaux et verticaux existants.

Les constructions futures prendront en compte les principes de composition des constructions existantes. Notamment, les différents niveaux devront traduire une composition d'ensemble et non une superposition : le principe traditionnel de décroissance des baies sera respecté.

OBLIGATIONS

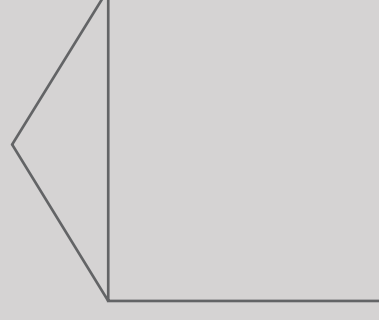
4.3 Un couronnement, venant achever le bâtiment sur sa partie supérieure.

4.3.1 Forme et matériaux :

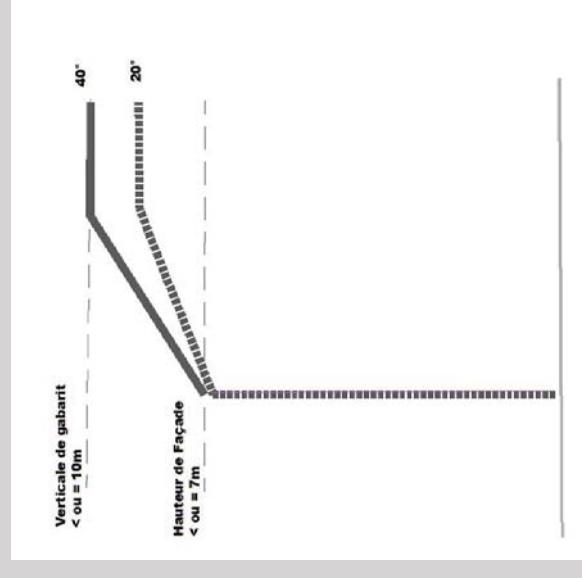
- Le couronnement sera compris dans les quatre derniers mètres du volume du bâtiment.
- La couverture sera traitée majoritairement d'éléments obliques – au moins 80%. Le reste pourra être couvert par des plans horizontaux.
- Les pentes des couvertures seront traitées en tuile de terre cuite plate, petit moule environ 65 unités au m², ou en petite tuile de terre cuite mécanique. La coloration de la tuile tendra vers l'ocre rouge.
- Toutefois, l'usage du zinc et de l'ardoise pourra être autorisé sur les parties de couverture non visibles du domaine public.
- 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 de tuile sombre.
- Toute mise en œuvre d'imitation de matériaux traditionnels de couverture (fausse tuile, fausse ardoise, faux zinc, etc.)
- L'emploi d'éléments plastiques pour les éléments de couverture et leurs équipements (descentes et gouttières).



Couronnement à bâtière



OBLIGATIONS

4.3.2 Éclairage des combles

- Les combles pourront être éclairés grâce à des **lucarnes** de type jacobine, à capucine, ou passante. Elles 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 15cm 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.

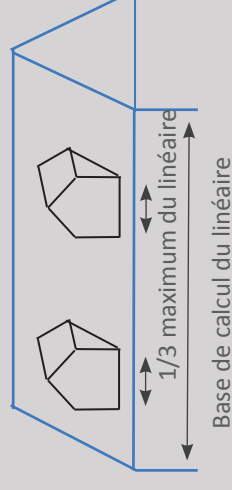
Ils seront disposés en fonction de la composition de façade, alignés sur les fenêtres des étages inférieurs. Un seul niveau de fenêtres de toit par rampant de toiture est autorisé, celui-ci devra être situé en partie basse du rampant de la toiture.

- **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.

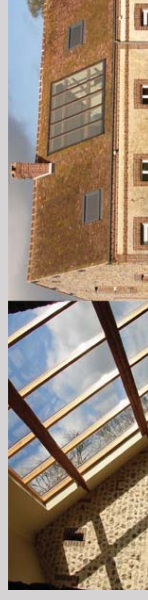
INTERDICTIONS

Les lucarnes ne pourront pas être plus larges que les baies des étages inférieurs.

La pose de châssis de toiture visibles depuis la voie publique.



Châssis de toiture intégré à la couverture sans saillie



Verrière profil acier intégrée à la couverture sans saillie

OBLIGATIONS**INTERDICTIONS****4.3.3 Panneaux solaires :**

+ les panneaux seront installés de préférence soit sur les fonds de parcelle, de plain pied non visibles de l'espace public, soit sur la couverture visible depuis la voie publique.

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.

Mauvais exemple :

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



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



4.4 : Menuiseries et serrureries des constructions

OBLIGATIONS

- Les coloris retenus pour une construction tiendront compte de l'ensemble urbain dans lequel s'insère la construction. Ils seront identiques sur tous les éléments de menuiseries de la construction.

- 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 recouvrement des vitrages, et ne pourront comporter plus de trois vitrages par vantail.

- 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 :

Aux étages, les volets des façades seront de type volets battants à la française en bois peints. Ceux-ci seront soit pleins sans écharpes, soit persiennés sur un tiers.

- 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.

- Les petits carreaux.

- L'installation de volets roulants extérieurs sur les façades visibles du domaine public.