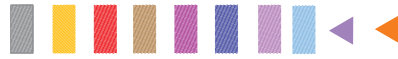
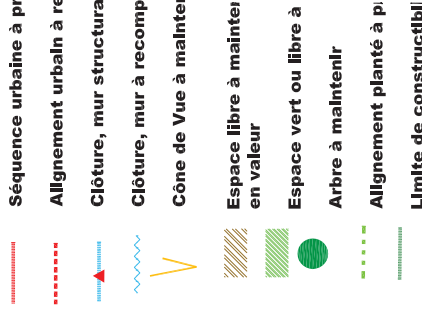


Typologie des constructions à caractère patrimonial



- 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
- 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 pi
- Limite de constructibilité

L'aire des Gabillons inclut les parcelles situées de part et d'autre de la rue, en co-sensibilité directe avec elle.

Pour rendre lisible la cohérence de la rue et son image fortement rurale, la rue des Gabillons est couverte par une zone unique permettant un traitement paysager homogène.



CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Tissu urbain discontinu correspondant à un parcellaire d'origine agricole devenu progressivement parcellaire résidentiel. Ce parcellaire est caractérisé par des lanières de largeur variable et mono-orientées au nord de la rue des Gabillons.

Les constructions sont implantées traditionnellement soit parallèlement à la voie et à l'alignement, soit en retrait de l'alignement (environ 20 mètres) et perpendiculairement aux limites séparatives latérales.

La rue des Gabillons reflète l'ancienne économie maraîchère de la ville avec des parcelles en lanières et des constructions simples caractéristiques de l'architecture rurale de l'ouest de l'île de France. Cette rue est marquée par des séquences d'ensembles de constructions présentant des traits semblables (implantation, hauteur, décors.) et dont l'image urbaine, très forte, est profondément structurante.

VEGETATION

Les caractéristiques urbaines de la rue des Gabillons, héritées d'un usage maraîcher des parcelles, ont commandé des parcelles peu arborées, en dehors de la végétation vivrière des parcelles. Aujourd'hui, la fonction résidentielle a permis la plantation d'une végétation essentiellement arbustive dans les parcelles privées.

ORIENTATIONS PATRIMONIALES

La conservation de ces ensembles existants appelle à :

- encadrer la restauration et l'évolution des constructions existantes remarquées comme appartenant à un ensemble urbain de qualité.
- créer de nouveaux ensembles répondant aux mêmes caractéristiques urbaines et architecturales
- donner une réponse aux demandes du marché de constructions individuelles de type pavillonnaire, tout en préservant l'image globale du paysage de la rue.

Cette conservation incite à apporter un soin particulier aux clôtures situées à l'alignement sur la voie publique, afin de structurer le passage du vide public au vide privé.

- encadrer la mise en place de constructions nouvelles s'intégrant au paysage sans le bouleverser, voire lui apporter une qualité nouvelle.



AP3 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 40% 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).
- Dans le cas d'implantation des constructions en retrait de l'emprise publique, le frontage laissé libre entre la construction et l'alignement devra être traité avec le plus grand soin. Notamment, dans le cas de clôtures laissant une transparence (mur bahut avec grille), l'arrière de la clôture devra comprendre une bande végétalisée. Les haies en thuya seront interdites.

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 0,20m minimum.

- > Encadrer l'évolution des espaces libres ou verts et conserver une mémoire des parcelles où traditionnellement l'espace libre voué au maraîchage était important.
- > Préserver le rapport entre l'espace public et l'espace privé dans le cas d'une implantation des constructions en retrait, afin de ne pas laisser donner l'impression que les constructions reposent sur une seule pelouse.
- > Privilégier la plantation d'espèces végétales locales, reprenant notamment l'héritage identitaire de Croissy, avec notamment des arbres fruitiers.

AP3 2 : Conditions d'accueil des constructions à venir :**OBLIGATIONS****AP3 2.1 Implantation des constructions****- Implantation des constructions par rapport à la voie**

- Les constructions principales devront être implantées parallèlement à la voie :
- + soit à l'alignement de la voie
- + soit en retrait de l'alignement, d'un minimum de 15m.
- Sur les terrains ayant une largeur de façade sur voie d'au moins 15m et dans le cas d'une implantation en retrait de l'alignement de la construction principale, une construction secondaire pourra être adossée à une limite séparative. Ce retour sur rue sera contigu avec le bâtiment principal. L'épaisseur maximale de ce bâtiment en retour sera limitée à 7m.

- Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions seront implantées sur au moins une limite séparative. Dans le cas de constructions implantées à l'alignement de la voie, le retrait devra être traité avec mur et porche pour assurer la continuité visuelle du front urbain sur la voie.

AP3 2.2 Densité des constructions

L'emprise au sol des constructions futures est limitée à 40% de la surface de la parcelle.

INTERDICTIONS

L'implantation de constructions nouvelles isolément de toute limite séparative ou de l'alignement sur rue.

La rue des Gabillons est caractérisée par des ensembles traditionnels implantés soit à l'alignement de la voie, soit avec un retrait, mais de limite à limite séparative. Seules les constructions pavillonnaires récentes sont implantées en position centrale et isolées sur leur parcelle, dessinant un paysage urbain, sans « solidarité paysagère ». Il est important, pour assurer la préservation du paysage des Gabillons, de retrouver les modes d'implantation traditionnels. De même, en cas de morcellement des parcelles, il est souhaitable de conserver l'orientation générale du parcellaire, avec des parcelles plus profondes que larges, héritage d'un parcellaire maraîcher.

Les constructions neuves ont pour but d'apporter une dynamique nouvelle à la rue, tout en respectant l'image et la trame du quartier. Chaque construction nouvelle doit participer au maintien des rythmes et de la silhouette urbaine générale de la zone.



1 Implantation à l'alignement de la voie

2 Implantation en retrait

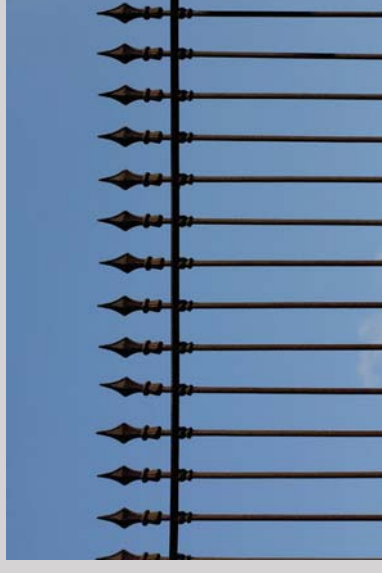
3 Implantation en retrait avec volume en retour sur rue

OBLIGATIONS**AP3 2.3 Clôture des propriétés**

- En cas d'implantation en retrait, la clôture sur voie sera constituée :
 - + Soit de murs pleins, d'une hauteur de 2 m environ, ne permettant pas la vue et couronnés d'un chaperon pentu, réalisé par un ouvrage de maçonnerie ou de tuiles.
 - + Soit d'un mur bahut d'une hauteur de 60cm minimum, complété d'une grille.
- Dans tous les cas, les maçonneries des murs de clôture seront en accord avec celles de l'immeuble, en général en maçonneries enduites. Ces ouvrages seront enduits selon un coloris traditionnel et local.
- Les ouvrages de serrureries seront d'une typologie locale, réalisés en barreaudage verticaux rappointis ou portant une pointe simple.
- Des pare-vues en tôle sont admis. La hauteur par rapport au niveau fini des trottoirs des pare-vues sera limitée à :
 - + 1,20m sur les clôtures.
 - + 2,00m sur les portails et portillons.
- Les portails et portillons seront d'un modèle de serrurerie simple et encadrés de piles en maçonnerie en accord avec le mur de clôture.
- Ces ouvrages seront peints selon un coloris traditionnel et local.

INTERDICTIONS

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



Ouvrage de serrureries une pointe simple rappointie.

AP3 3 : Volumétrie des constructions

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.

OBLIGATIONS

La hauteur maximale des constructions implantées parallèlement à la voie, est fixé par :

- une hauteur maximale au faîtage (verticale de gabarit) limitée à 10m du niveau du sol,
- une hauteur maximale à l'égout (verticale de façade) limitée à 7m du niveau du sol.

La hauteur maximale des constructions implantées perpendiculairement par rapport à la voie est fixé par :

- une hauteur maximale au faîtage (verticale de gabarit) limitée à 7m du niveau du sol,
- une hauteur maximale à l'égout (verticale de façade) limitée à 4m du niveau du sol.

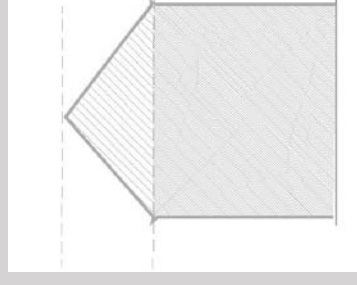
Le couronnement sera organisé dans les 3 derniers mètres de la verticale de gabarit.

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

L'objectif de la règle est de conserver les très faibles écarts des hauteurs de façade des constructions "type "maraîchères" à R+1+C. Les constructions "type Gabillons" et les constructions individuelles moins caractéristiques répondent aux mêmes règles de volume afin de ne pas poursuivre la juxtaposition dans ce tissu d'origine maraîchère de constructions hautes et de constructions basses, créant des ruptures dans le paysage de la rue.



Verticale de gabarit : 10m

Verticale de façade : 7m



Séquence urbaine à maintenir

AP3. 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.

- 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.

Les linteaux des percements devront être droits, sans arrondis.

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.



Au titre du contexte urbain, les constructions futures prendront en compte le principe de composition des constructions existantes..

OBLIGATIONS**4.3 Un couronnement, venant achever le bâtiment sur sa partie supérieure.****4.3.1 Forme, matériaux**

Le couronnement sera organisé dans les 3 derniers mètres de la verticale de gabarit. Il sera constitué d'une toiture à bâtière comprenant des pentes de 30° à 40° maximum. 80% au moins de la couverture seront traités avec des pentes. Le reste pourra être couvert en terrasse.

- 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.

Toutefois, l'usage du zinc et de l'ardoise pourra être autorisé sur les parties de couverture non visibles du domaine public.

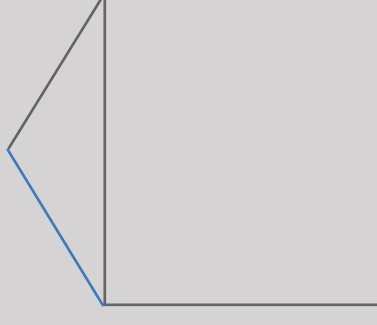
- Les constructions annexes implantées en retour des constructions principales parallèlement aux limites séparatives pourront avoir des toitures à 2 ou 3 pentes.

- 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.

L'implantation en façade des antennes, paraboles, éléments techniques tels que boîte d'air conditionné...



Couronnement à bâtière

4.3.2 Eclairage des combles

OBLIGATIONS

- Les combles peuvent 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.

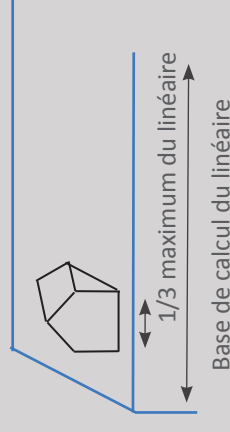
- **Les châssis de toiture** seront de type encastré, sans saillie dans la couverture, et plus hauts que larges. Leur format ne dépassera pas 80 X100 cm. Ils seront en très petit nombre sur la toiture.

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

Leur pose lorsqu'ils sont visibles depuis la voie publique.



-4.3.3 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

Leur pose 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



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



OBLIGATIONS**4.4 : Menuiseries et serrureries des constructions**

- 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.
 - 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 (portes, fenêtres, volets)
- La mise en oeuvre de petits carreaux.
- Les volets roulants extérieurs sur les façades donnant sur le domaine public.