

PLAN LOCAL D'URBANISME DE VALMONDOIS

Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 22 mars 2016



5.8. Cahier de recommandations architecturales et paysagères



Commune de Valmondois

I. Prendre en compte le contexte urbain et environnemental

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. A cet égard, il est nécessaire de se référer au cahier de recommandations architecturales.

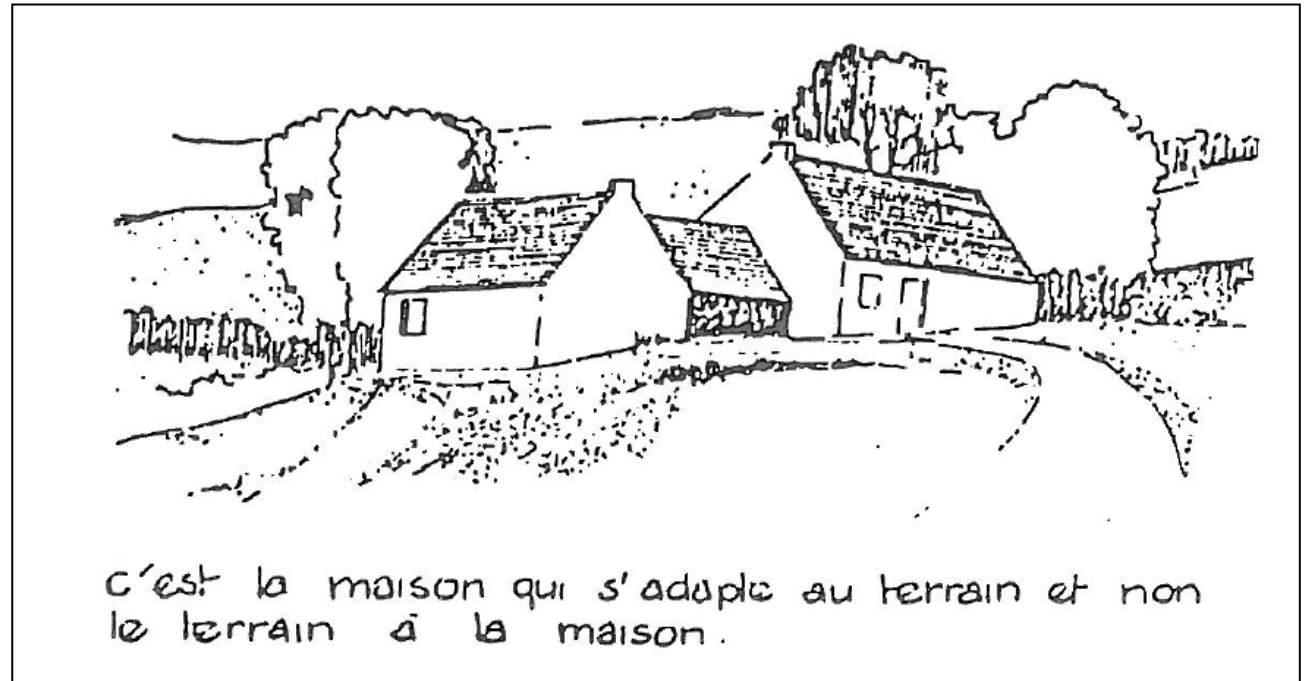
Recommandation n°1

Ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Recommandation n°2

Limiter au maximum les travaux de terrassement, et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

Les constructions doivent éviter toute agressivité en s'intégrant dans le paysage naturel ou bâti à l'intérieur duquel elles s'insèrent. Cette intégration doit respecter, au lieu donnée, la végétation existante, le site bâti ou non. Des prescriptions d'ordre général, dégagées de l'observation systématique des constructions traditionnelles, doivent être respectées pour protéger le patrimoine ancien, rechercher une harmonie entre architecture traditionnelle et contemporaine, tout en conciliant les impératifs fonctionnels des bâtiments et leur aspect esthétique. A cet égard, toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.



Pour permettre l'adaptation de ces prescriptions à chaque cas, les demandes de permis de construire seront accompagnées de tous documents permettant de se rendre compte de l'aspect des propriétés voisines, en particulier :

- Les constructions et les clôtures existantes,
- Les éléments architecturaux identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2°,
- Les éléments de la Trame Verte et la Trame bleue identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2°,
- La pente du terrain naturel et éventuellement les détails et remblais souhaités.

Les projets de qualité architecturale ou innovant, particulièrement bien intégrés dans l'environnement, sont autorisés, à condition de reprendre des caractères architecturaux propres à la région. Toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

Recommandation n°3

Tenir compte de l'implantation, du volume, de la forme et de l'aspect extérieur des constructions existantes pour établir les caractéristiques du projet

Recommandation n°4

Prendre en compte les objectifs de performances énergétiques dans le cadre d'un projet de qualité architecturale ou innovant.

Dans le cas où la construction s'inspire du style régional traditionnel, il est rappelé que celui-ci est fait de maisons sans toits débordants, longues et basses, aux toitures bien inclinées aux pignons droits. En saillies, les auvents, les verrières et les vérandas sont autorisés, à l'exception de ceux pouvant porter atteinte aux éléments architecturaux identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2°.

Des proportions harmonieuses bien inscrites dans le paysage naturel ou bâti

Si votre maison est dans un centre ancien vous devrez rechercher une unité d'aspect pour préserver l'harmonie d'ensemble

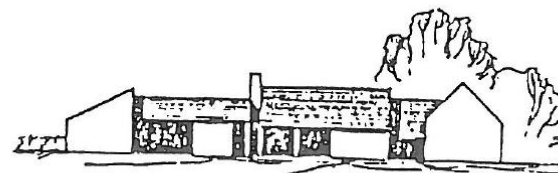
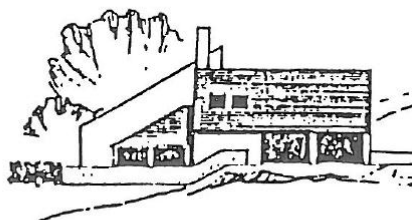


• Votre maison se trouve dans une zone résidentielle vous pouvez avoir soit :

- une maison traditionnelle, respectant toutes les règles du style Ile de France
- une variation s'inspirant du style traditionnel



• cependant les possibilités techniques d'aujourd'hui permettent des solutions nouvelles. Mais n'oublions pas que une bonne réalisation dépend surtout du concepteur. Une architecture contemporaine ne peut être le fait que d'un créateur ayant reçu une formation artistique et technique.



• L'architecture contemporaine doit répondre aux critères d'intégration au site et respecter les règles concernant le jeu de volumes, le choix de matériaux, couleurs.

Recommandation n°5

Préserver la qualité des paysages en privilégiant une implantation des constructions agricoles sur des secteurs appropriés.

Carte de sensibilité paysagère pour l'implantation des bâtiments agricoles

Légende :



Secteur de très grande sensibilité paysagère (espaces ouverts, points hauts, lignes de crêtes et pentes, covisibilité avec les éléments ou ensembles bâtis remarquables).



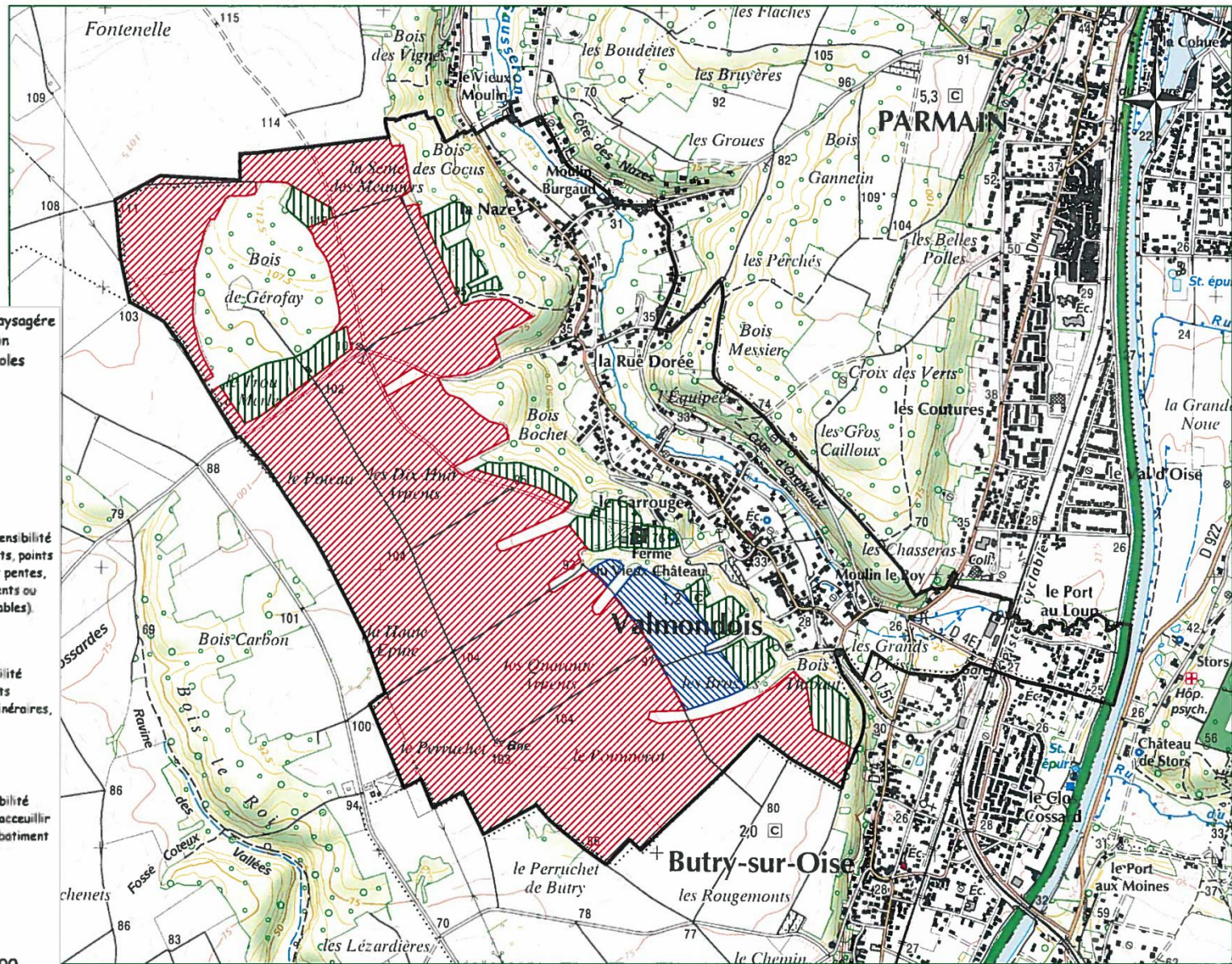
Secteur de grande sensibilité paysagère (espaces ouverts éloignés des principaux itinéraires, espaces de transition...)



Secteur de moindre sensibilité paysagère, en capacité d'accueillir un aménagement de type bâtiment agricole moderne.

— Limites communales

Echelle : 1 / 12 000



PRÉFET DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE
Service Régional et Interdépartemental de l'Environnement et de l'Énergie



Service Nature, Paysage et Ressources

Porter à connaissance
Elaboration ou révision du PLU

Commune de VALMONDOIS

Carte de sensibilité paysagère pour l'implantation des bâtiments agricoles

Légende :



Secteur de très grande sensibilité paysagère (espaces ouverts, points hauts, lignes de crêtes et pentes, covisibilité avec les éléments ou ensembles bâtis remarquables).



Secteur de grande sensibilité paysagère (espaces ouverts éloignés des principaux itinéraires, espaces de transition...)



Secteur de moindre sensibilité paysagère, en capacité d'accueillir un aménagement de type bâtiment agricole moderne.

— Limites communales

Echelle : 1 / 12 000

Ce document est édité à titre informatif, il n'a pas de valeur juridique

Données : DRIEE 2015
IGN 2009

© IGN-2009-SCAN25

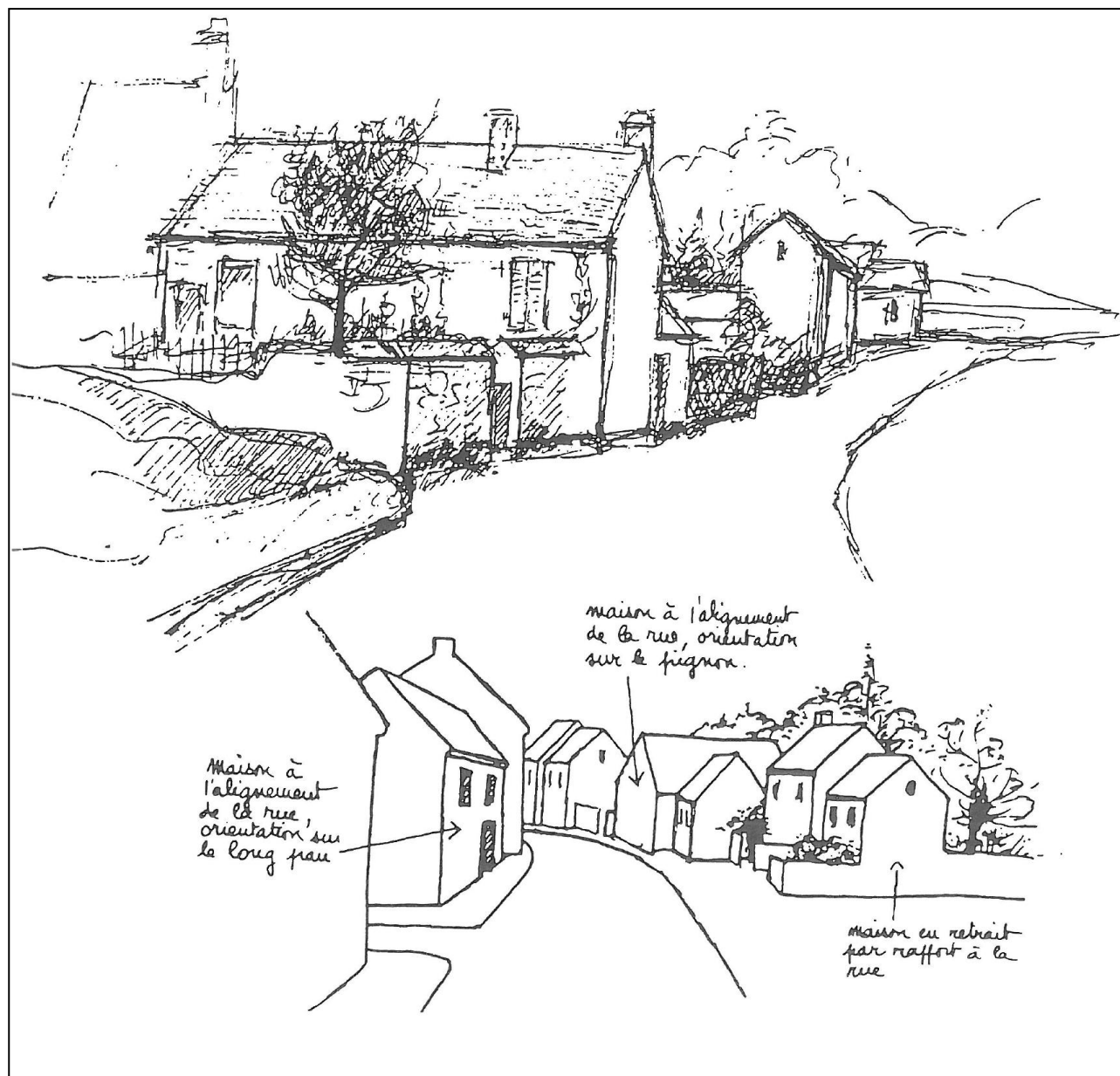
Mai 2015

II. Valoriser le paysage urbain en respectant l'implantation et les volumes traditionnels

Recommandation n°1

Respecter l'implantation des constructions existantes, notamment par des projets contribuant à mettre en valeur le front bâti traditionnel.

A Valmondois, le village et les hameaux comprennent principalement des maisons traditionnelles situées en ordre continu le long des rues et connectées entre-elles par un mur de clôture. Ce front bâti, caractéristique d'une implantation des constructions à l'alignement des villages-rues d'Ile-de-France, est à mettre en valeur. Ainsi, il faut prendre en considération leurs implantations marquées par une alternance de façades principales et de pignons tournés vers la rue. Ainsi, les implantations, soit de constructions nouvelles entièrement isolées, soit de constructions s'insérant dans un milieu bâti, doivent toujours donner l'impression d'un plan concerté.

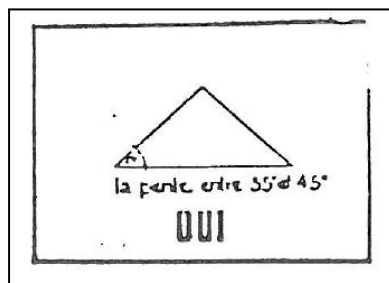


Recommandation n°2

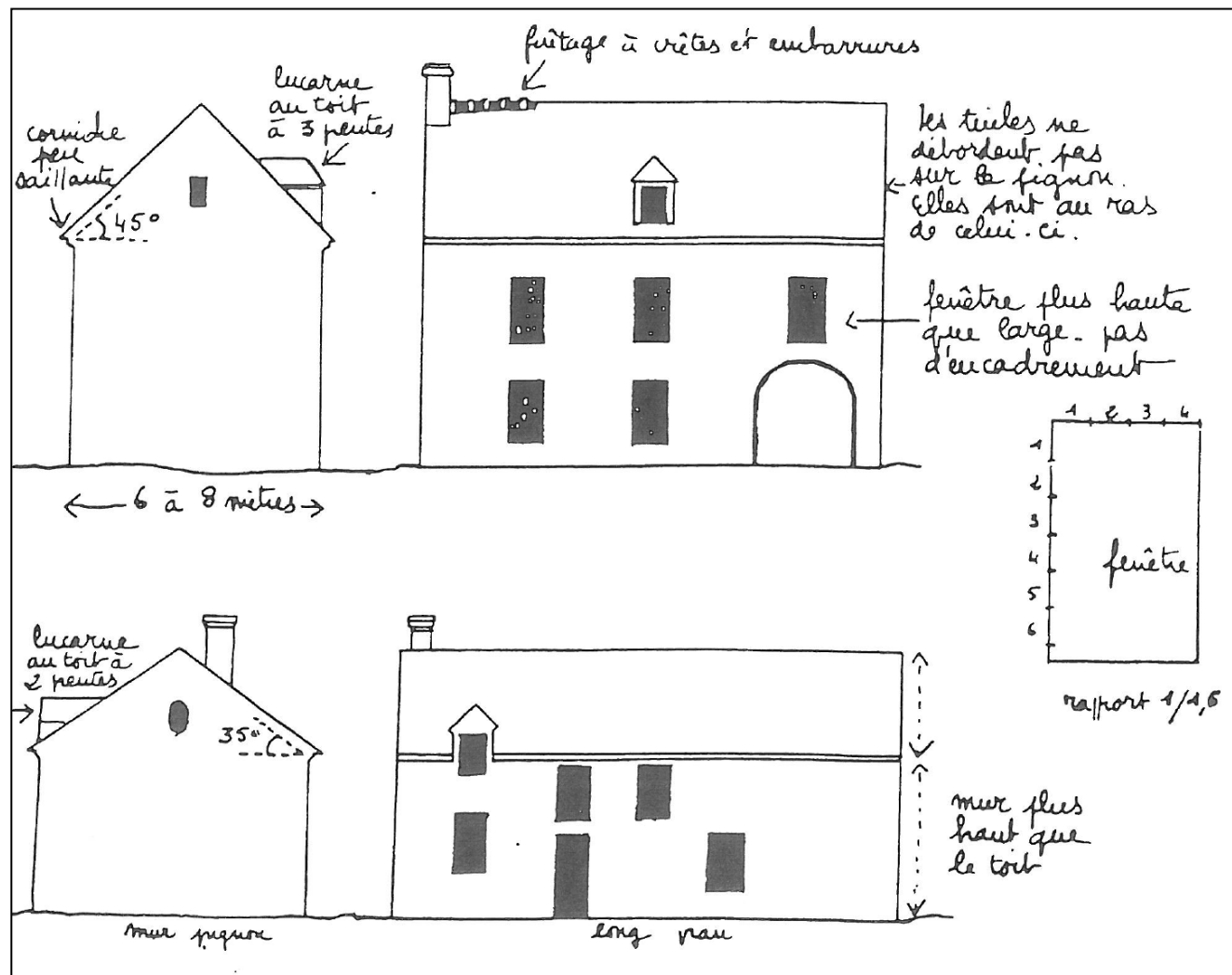
Respecter les volumes des masses bâties en s'inspirant du style traditionnel régional.

Recommandation n°3

Respecter la forme des toitures en s'inspirant du style traditionnel régional.



En se référant aux constructions de style traditionnel régional existantes à Valmondois et dans toute la mesure du possible, il est recommandé de respecter certaines prescriptions. Généralement, la façade principale (ou long pan) est une fois et demi plus longue que les façades latérales (ou murs pignons). Par ailleurs et sur rue, les façades pleines sont nettement dominantes par rapport aux vides. La trop grande symétrie des ouvertures dans la façade est déconseillée. Les linteaux, les appuis de fenêtres comme les seuils sont de préférence en pierre calcaire de carrières, ou en béton façon pierre. Les encadrements ciments ou peints sont proscrits. Les fenêtres peuvent avoir des dimensions différentes, mais toujours plus hautes que larges dans le rapport 1,5 à 1,6 à 1. La fenêtre classique à 6 carreaux est recommandée.

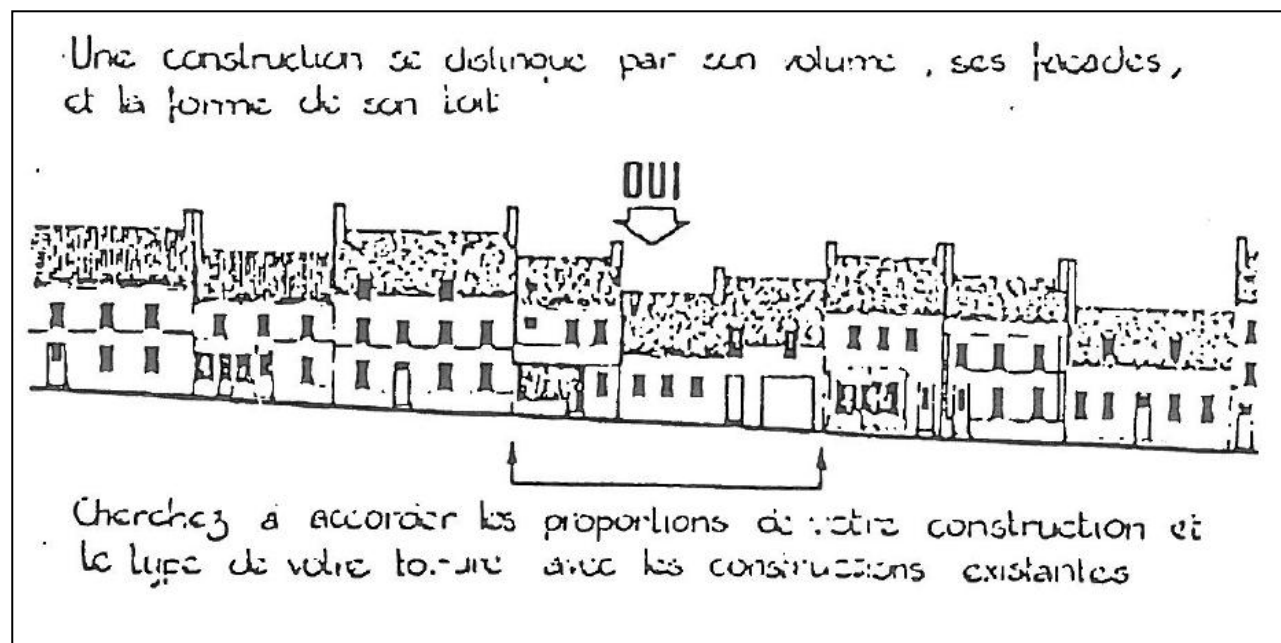


Les portes sont placées dans le même sens que la façade, pleines ou en partie vitrées, avec ou sans imposte. Les caissons sont proscrits. Les volets sont en bois plein, avec trois renforts horizontaux. Les renforts en Z sont proscrits. Les murs sont plus hauts que le toit. Généralement, les ferrures sont de simples barreaux de section carré de 25mm X 25mm placés entre les tableaux. Les couleurs de menuiserie sont uniformes et non vives. Les toitures locales traditionnelles sont de forme régulière et simple, non débordante sur les pignons. Le toit est à deux pentes, variant entre 35° et 45°. Le faitage est parallèle au bâtiment.

Les percements en toitures sont constitués soit par les châssis vitrés posés dans le pan du toit, soit par des lucarnes. Les châssis vitrés sont généralement situés sur la façade postérieure des constructions (opposée à la rue). L'encombrement des lucarnes n'excède pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel elles s'inscrivent. De plus, les lucarnes sont couvertes par un toit à deux pans en bâtières sans rebord en façade ou à bout rabattu (lucarne à la capucine). Les couvertures se composent de tuiles plates traditionnelles (80/m² environ) ou de tuiles mécaniques petit moule (22/m² environ).

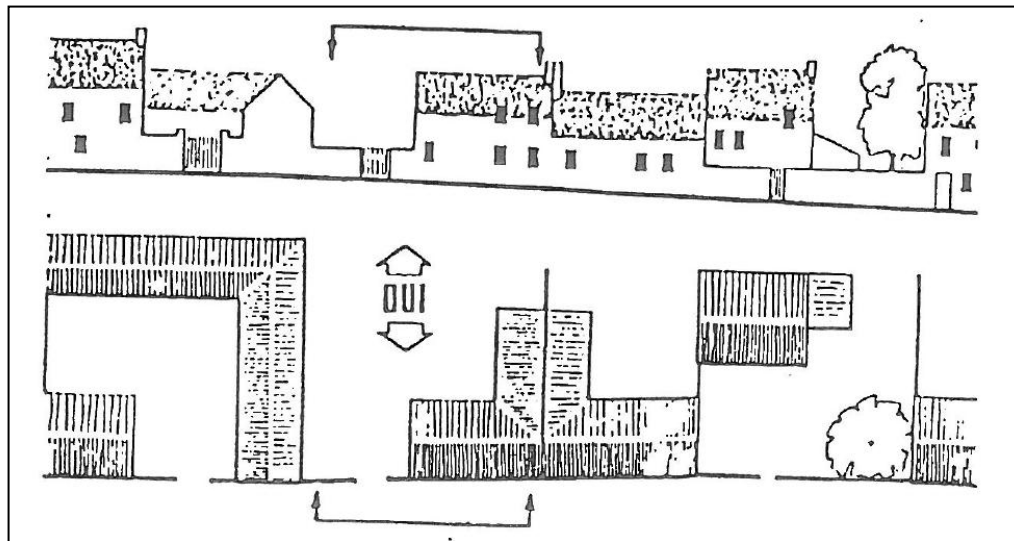
Recommandation n°4

Respecter l'hétérogénéité des hauteurs de construction en s'inspirant du style traditionnel régional.



Recommandation n°5

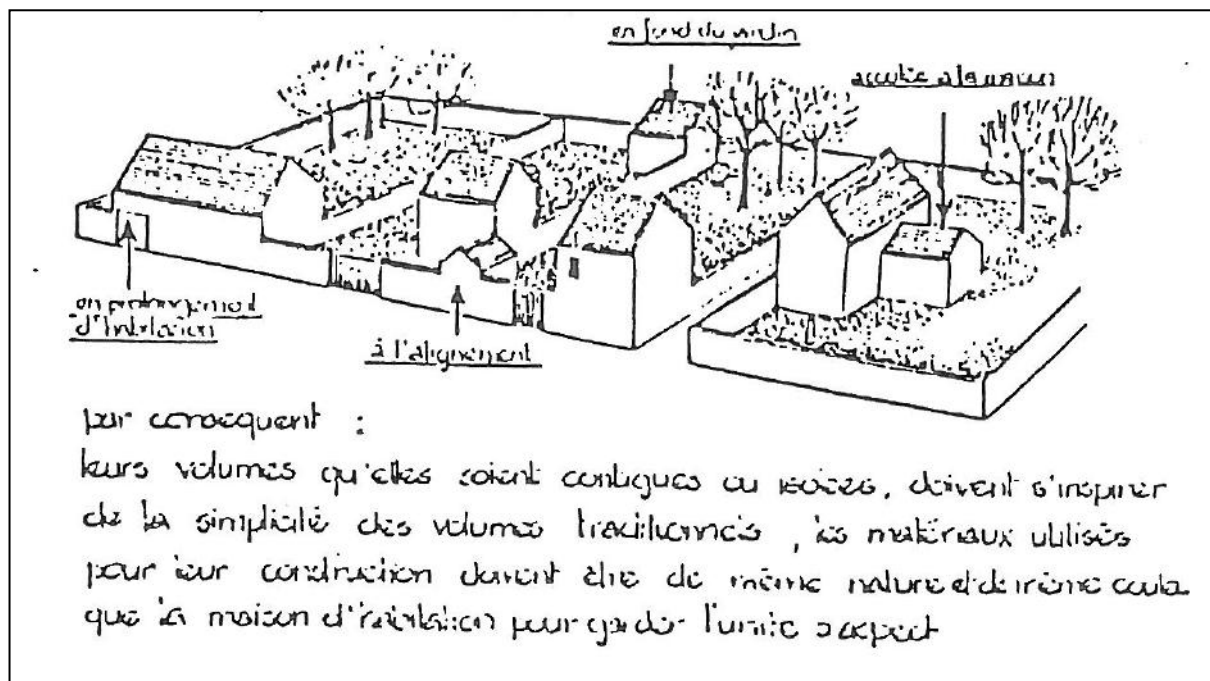
Respecter l'alternance entre le front bâti et les clôtures en s'inspirant du style traditionnel régional.



Recommandation n°6

Valoriser les constructions existantes lors de travaux d'extension ou de création d'une annexe.

Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur d'une construction existante doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de ladite construction. Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les annexes pourront être traitées différemment de la construction principale dès lors que leur dimension, leur forme et les couleurs choisies ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.



Recommandation n°7

Privilégier une extension mesurée en respectant la morphologie de la construction d'origine.

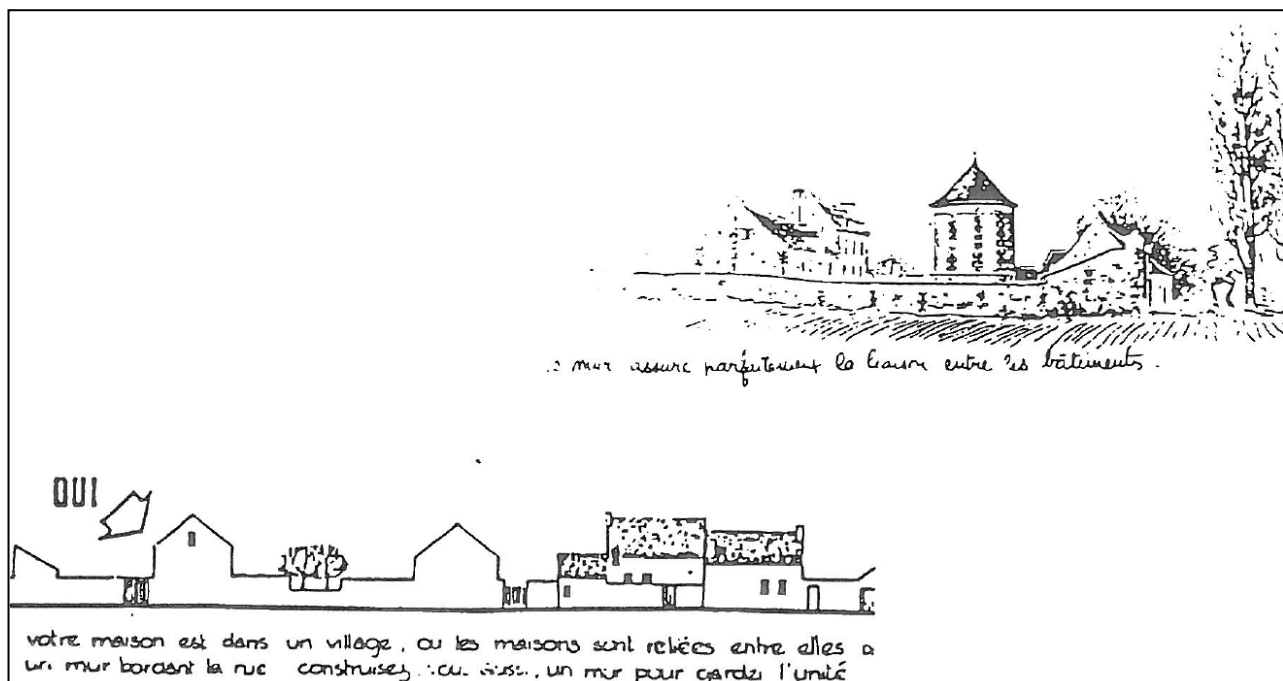
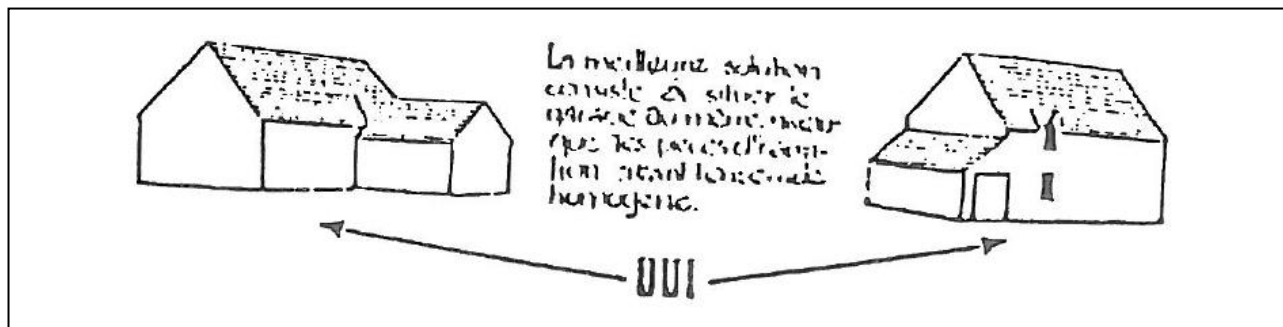
Recommandation n°8

Assurer la continuité du bâti en imposant la construction de clôture à l'alignement.

La hauteur, la nature et l'aspect des clôtures doivent permettre de valoriser les éléments architecturaux identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme. La hauteur des clôtures doit être homogène et comprise entre 1,5 et 2 mètres. Un dépassement de 50 cm est autorisé pour les piliers de porte. Sont uniquement autorisés :

- les murs pleins enduits,
- les murs mixtes avec muret bas de 60cm de haut maximum avec superstructure en bois ou métallique,
- les haies végétales plantées doublées ou non d'un grillage,
- les bosquets d'arbres.

Les dispositifs visant à réaliser un pare-vue constitués de matériaux non autorisés sont strictement interdits en limite de l'espace public (voies, espaces verts, équipement...) et le long des voies ouvertes à la circulation publique. Dans les secteurs concernés, les clôtures faisant obstacles au libre écoulement des eaux sont interdites.



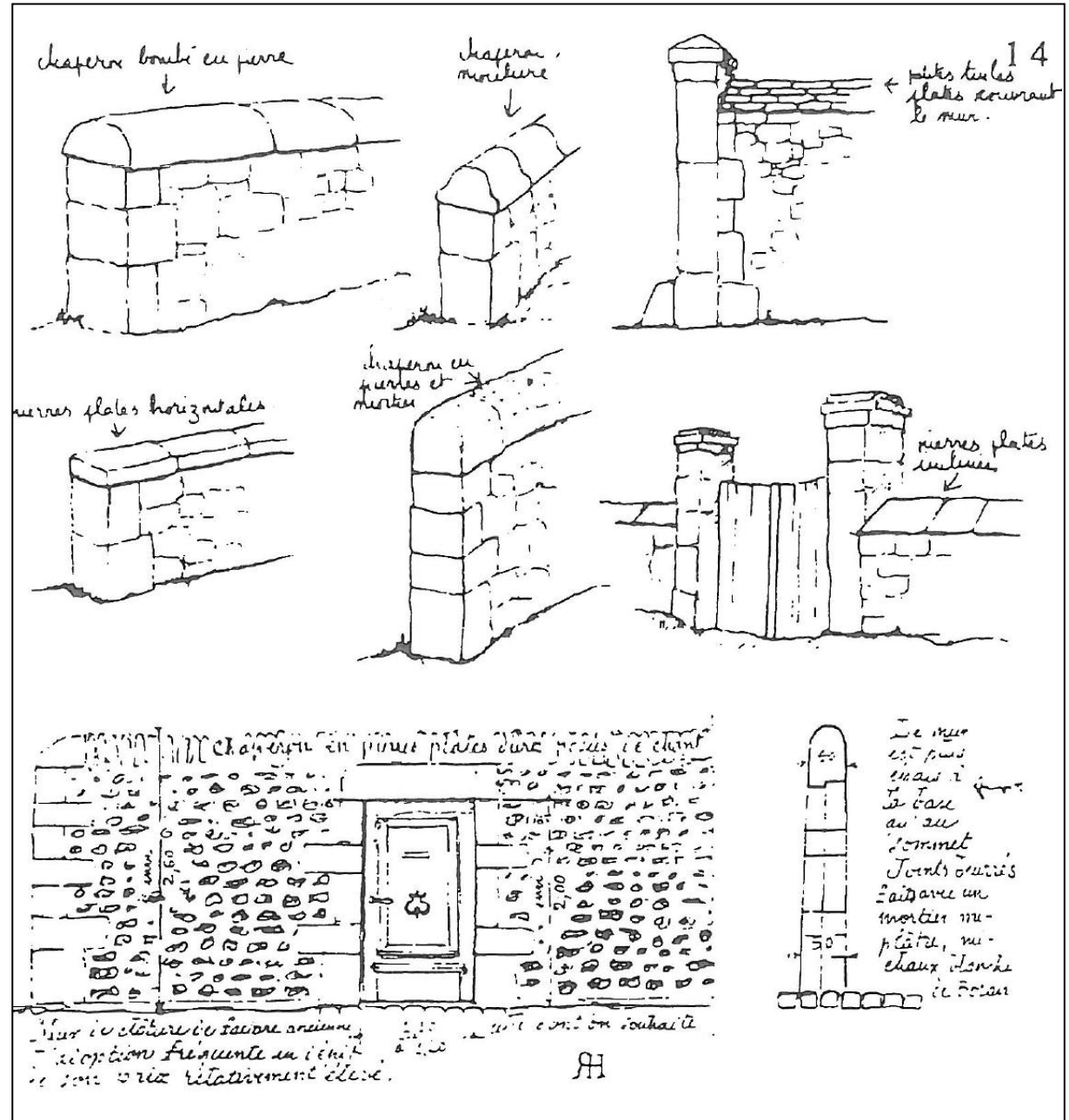
Recommandation n°9

Valoriser les murs de clôtures en employant des matériaux compatibles avec les éléments architecturaux identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2°.

Les murs de clôture traditionnels existants en pierre de pays devront être entretenus dans leur aspect extérieur et leur hauteur d'origine sous peine pour le propriétaire qui les aurait laissés périr ou détruire, de les reconstruire. Ils pourront conserver l'encadrement portes en pierres et être remplacés par un mur enduit traditionnel lisse de même hauteur. Dans le cas de mur en perdition, un permis de démolition devra être sollicité avant reconstruction à l'identique.

De manière générale, les matériaux utilisés pour l'édification de clôtures doivent s'harmoniser avec ceux des façades des constructions et le paysage dans lequel s'insère la propriété. A Valmondois, les clôtures se composent traditionnellement :

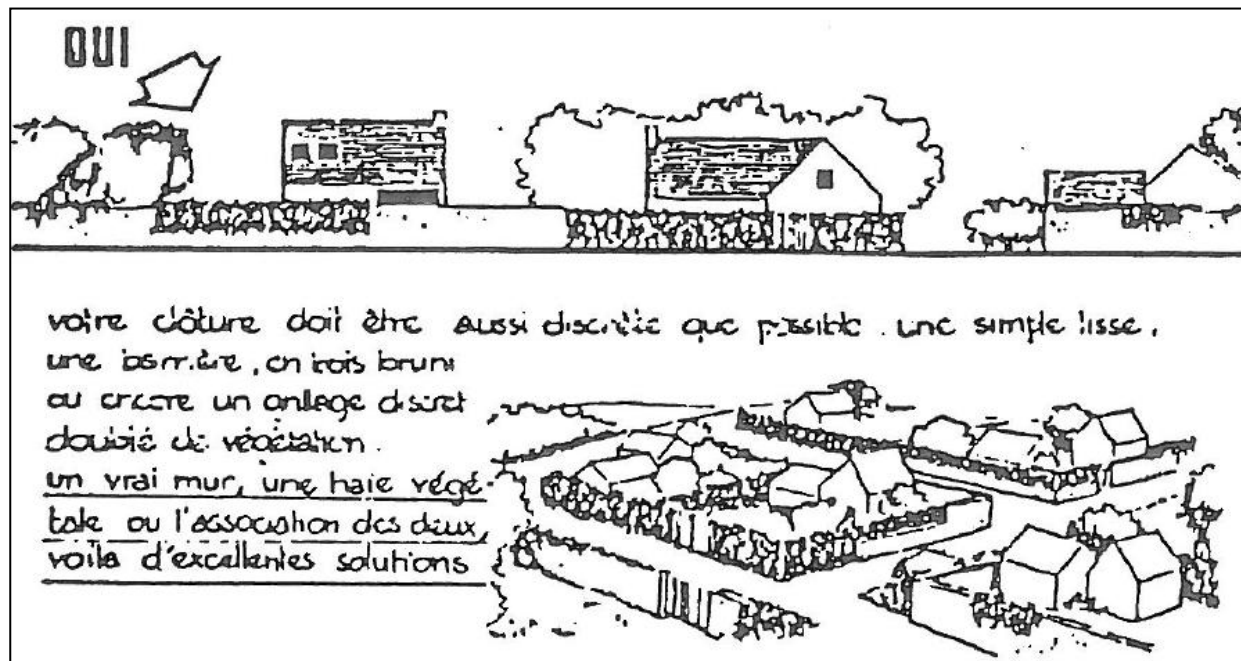
- de mur en pierre,
- de mur enduit lisse,
- de haies végétales plantées côté extérieur (côté voie publique),
- d'un muret d'au plus 60cm surmonté d'un grillage vert, doublé d'une haie vive, ou grille verticale tubulaire de diamètre 2 à 3 cm peinte, dites « clôtures mixtes ».



Si des clôtures sont prévues, le dossier de permis de construire comportera leur dessin. Toutes clôtures empruntant leurs motifs à une architecture étrangère ne sont pas admises. Il en est de même pour les clôtures en :

- paillons ou canisses,
- plaque de béton,
- parpaings, briques creuses ou tout autre matériau non enduit.

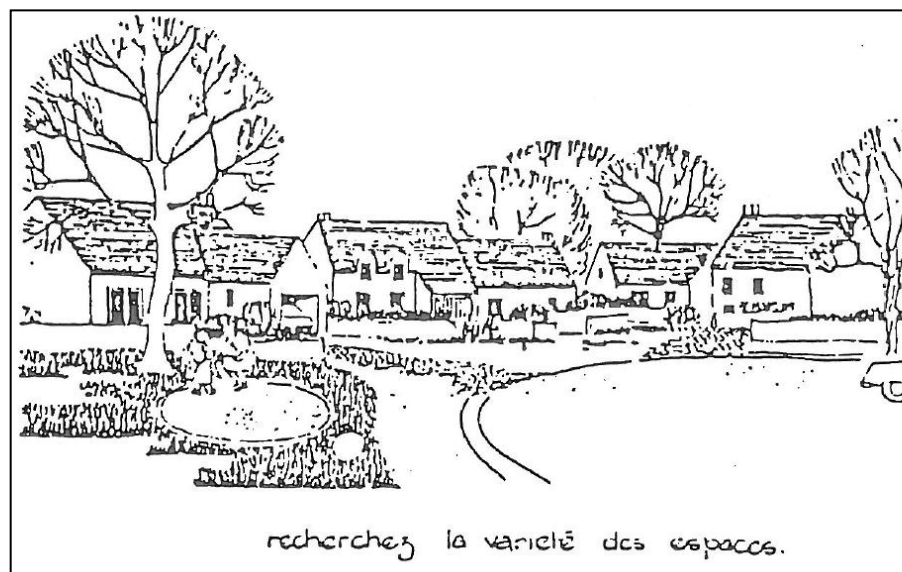
Pour les clôtures constituées de haies végétales, il est recommandé d'utiliser : les troènes, les aubépines, les charmes, les lauriers, les cerisiers, les pruneliers et les épines noires.



Recommandation n°10

Respecter l'emprise minimale d'espaces libres et plantations fixées par l'article 12 en recherchant à préserver la diversité écologique locale.

Dans les propriétés, il est conseillé d'employer des arbres fruitiers ou des arbres d'origine locale (bouleaux, châtaigniers, tilleuls, marronniers, érables, sycomores, frênes, charmes,...). Dans tous les cas, il faut éviter d'utiliser en grande quantité les conifères, étrangers à la région, sauf quelques lieux où l'on trouve des pins sylvestres.



Recommandation n°11

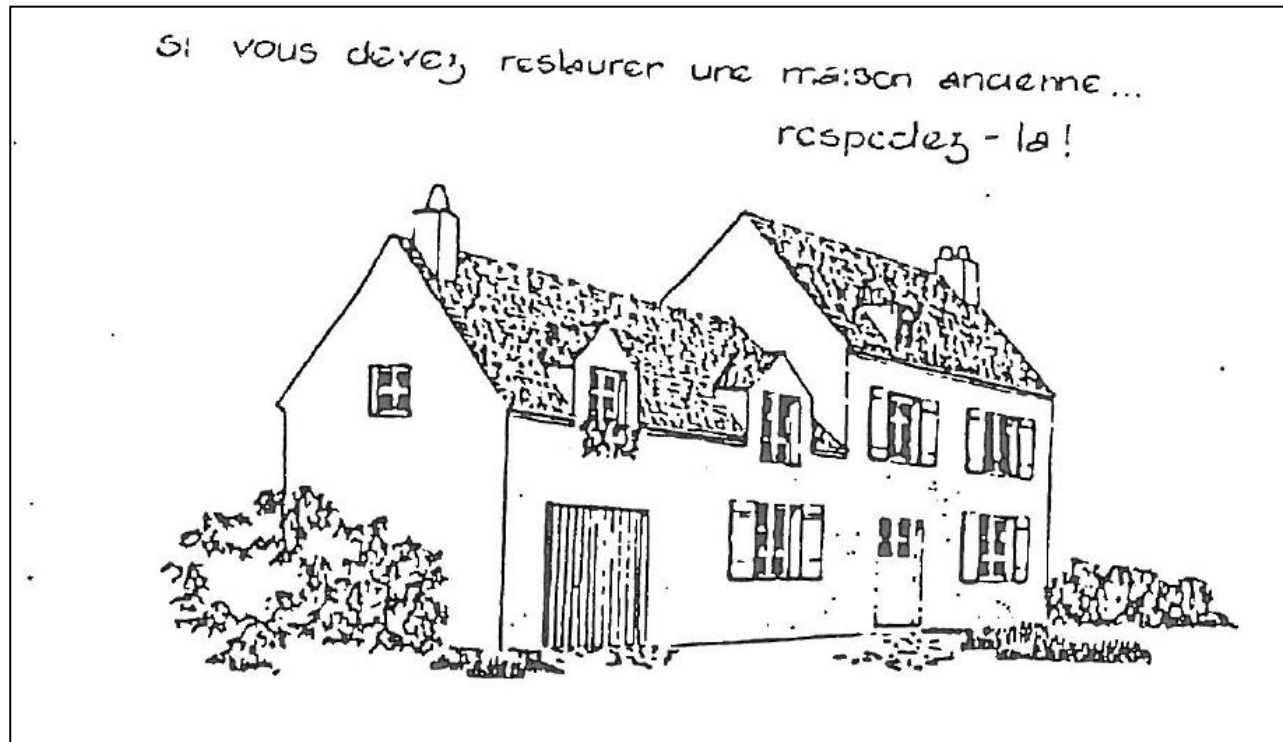
Respecter les matériaux d'origine dans le cadre de travaux de restauration d'une construction ancienne, notamment d'un élément identifié au titre de l'article L.123-1-5-III-2°.

La restauration d'un bâtiment exige, au préalable, un examen attentif de celui-ci afin de déterminer les techniques initiales de sa construction. En effet, toute restauration qui ne respecte pas les principes généraux de mise en œuvre de la construction la met en péril, tant sur le plan de son aspect que de sa conservation dans le temps.

Principes généraux de restauration :

- les pentes de la toiture existante ne devront pas être modifiées,
- la couverture de toit ne devra pas déborder en pignons et devra être refaite avec son matériau d'origine (généralement de la tuile plate),
- les proportions initiales des lucarnes devront être conservées,
- les proportions d'origine des ouvertures de façades (toujours plus hautes que larges) devront être préservées,
- le traitement initial des maçonneries et des murs extérieurs doit être refait à l'identique,
- les coloris des enduits seront ocrés ou rosés dans une palette large,
- les menuiseries en bois seront peintes,
- les clôtures, ainsi que les bâtiments annexes existants, seront conservés.

En grande majorité les murs sont totalement recouverts d'enduits au plâtre ou à la chaux grasse. Il est très important, pour la bonne conservation des maçonneries, de refaire au mieux cet enduit, en veillant à ne pas employer de matériaux qui enferment l'humidité dans les murs, tels que les enduits au ciment ou comportant un élément durcisseur ou plastifiant. En aucun cas, les murs recouverts initialement par un enduit devront être dégradés, rendant ainsi les moellons ou les pièces de bois apparents. En effet, toutes les pièces de bois, telles que les linteaux, seront, elles aussi recouvertes d'enduit. Les murs de certaines constructions sont enduits « à pierre vue », laissant ainsi apparaître la pierre par endroits seulement. On ne trouve, en aucun cas, des joints creux ou en relief.

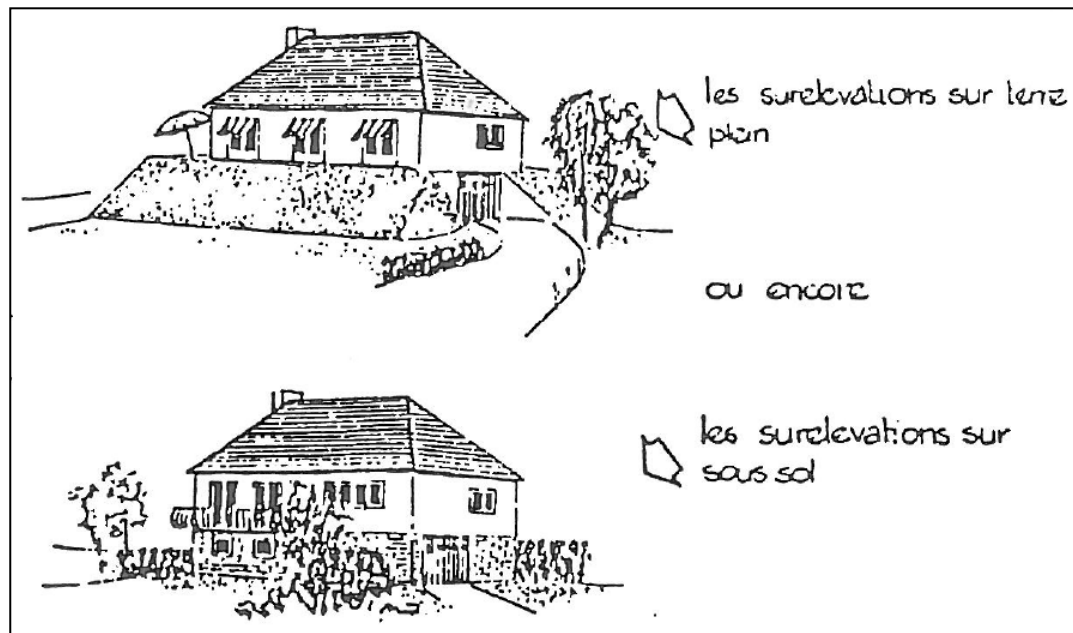
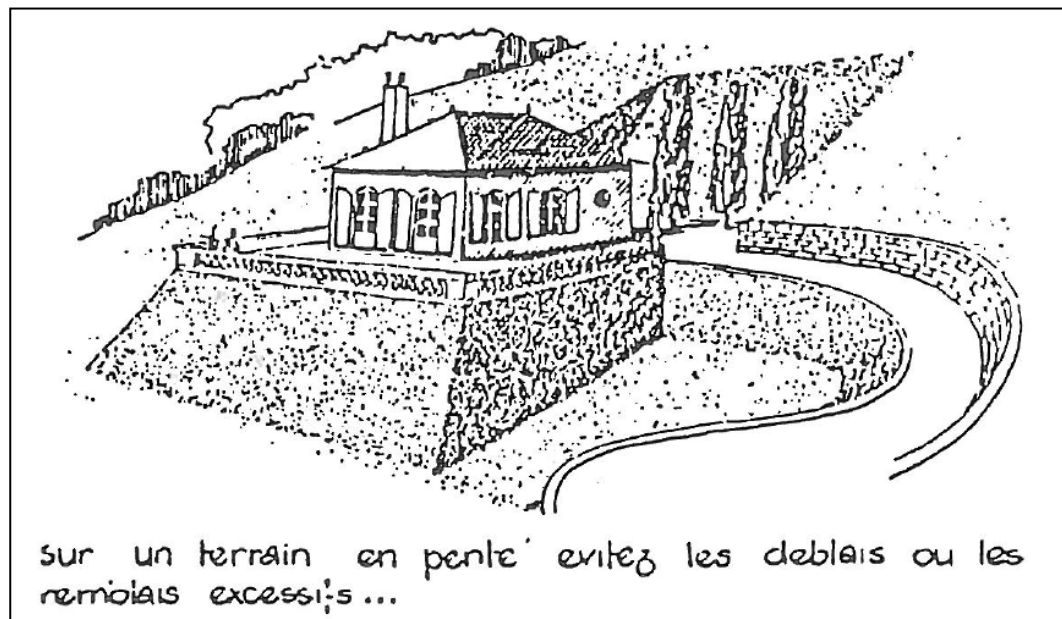


Si de nouvelles ouvertures doivent être percées en façades ou en toitures, celles-ci seront limitées. Elles devront également respecter les proportions des ouvertures existantes en les prenant comme modèle. A cet égard, il est rappelé que les linteaux situés au-dessus de baies ne sont généralement pas apparents. Les bâtiments annexes seront rénovés en respectant les mêmes règles que pour le bâtiment principal.

III. Les projets à éviter

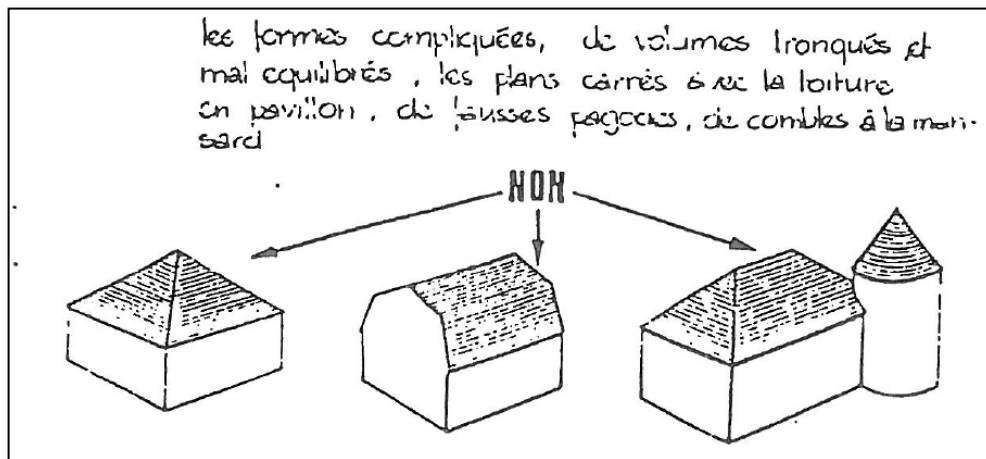
Recommandation n°1

Eviter les travaux d'exhaussement et d'affouillement du sol trop importants.



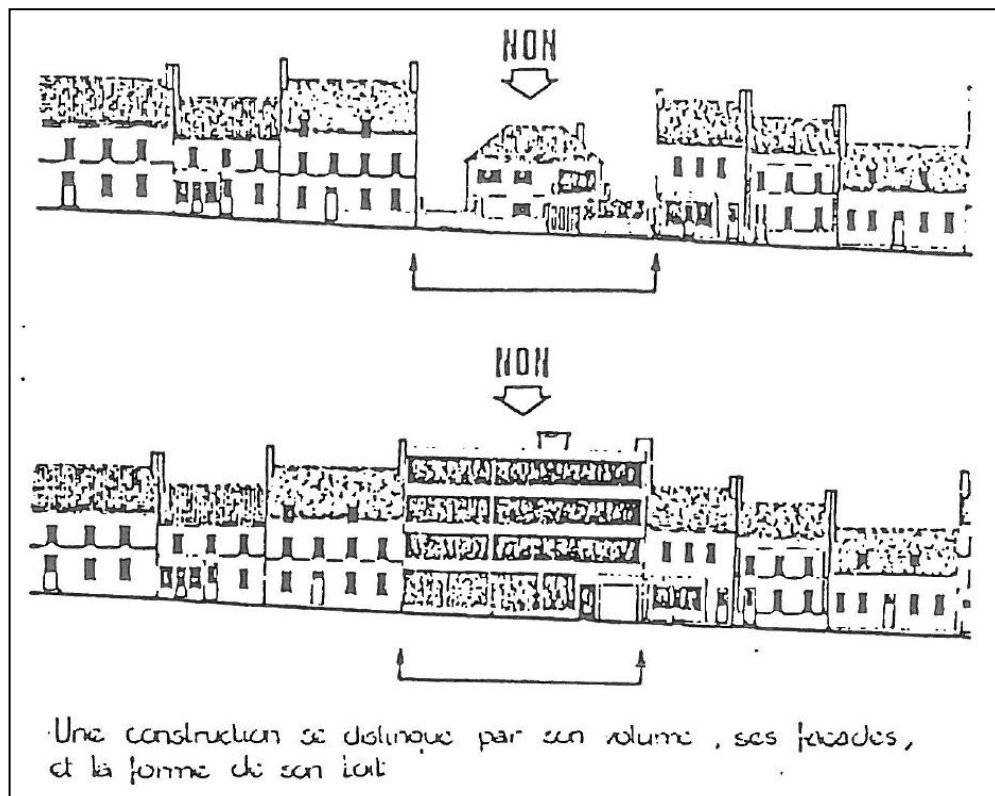
Recommandation n°2

Eviter les formes et volumes trop compliqués.



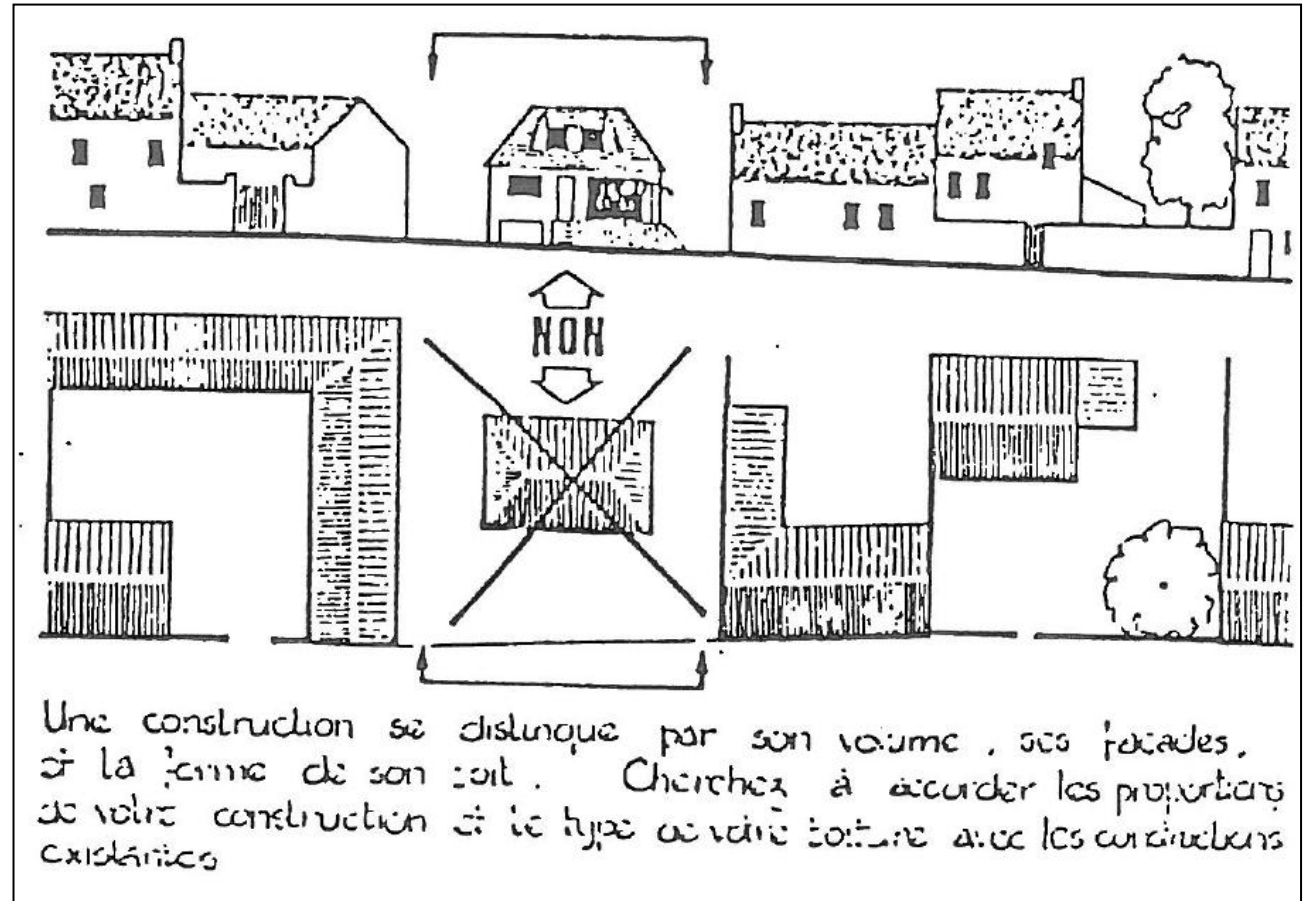
Recommandation n°3

Eviter une morphologie des constructions qui porterait atteinte à la valorisation des éléments architecturaux identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2°, au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.



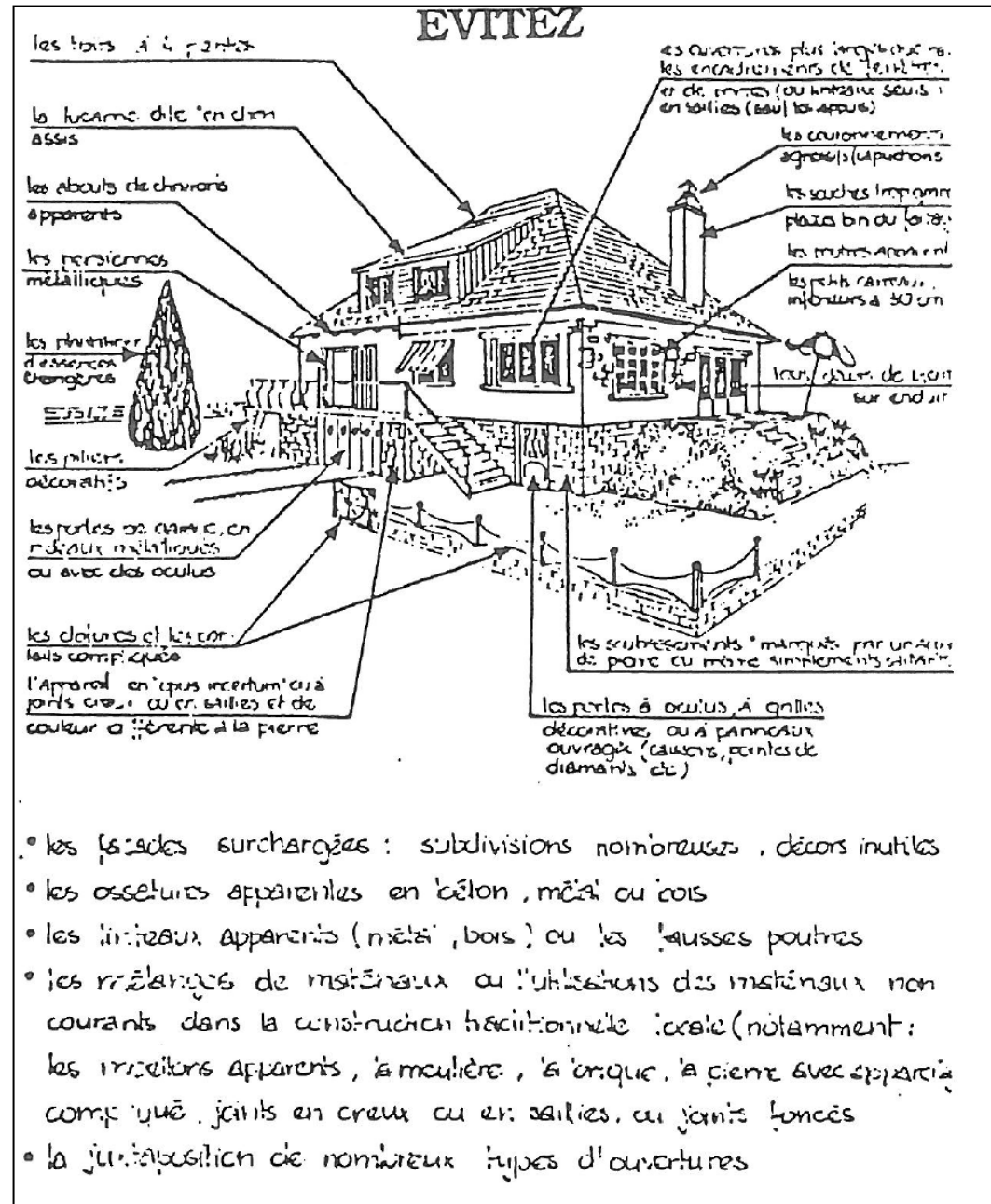
Recommandation n°4

Eviter une implantation des constructions incompatibles avec le paysage urbain caractéristique de Valmondois.



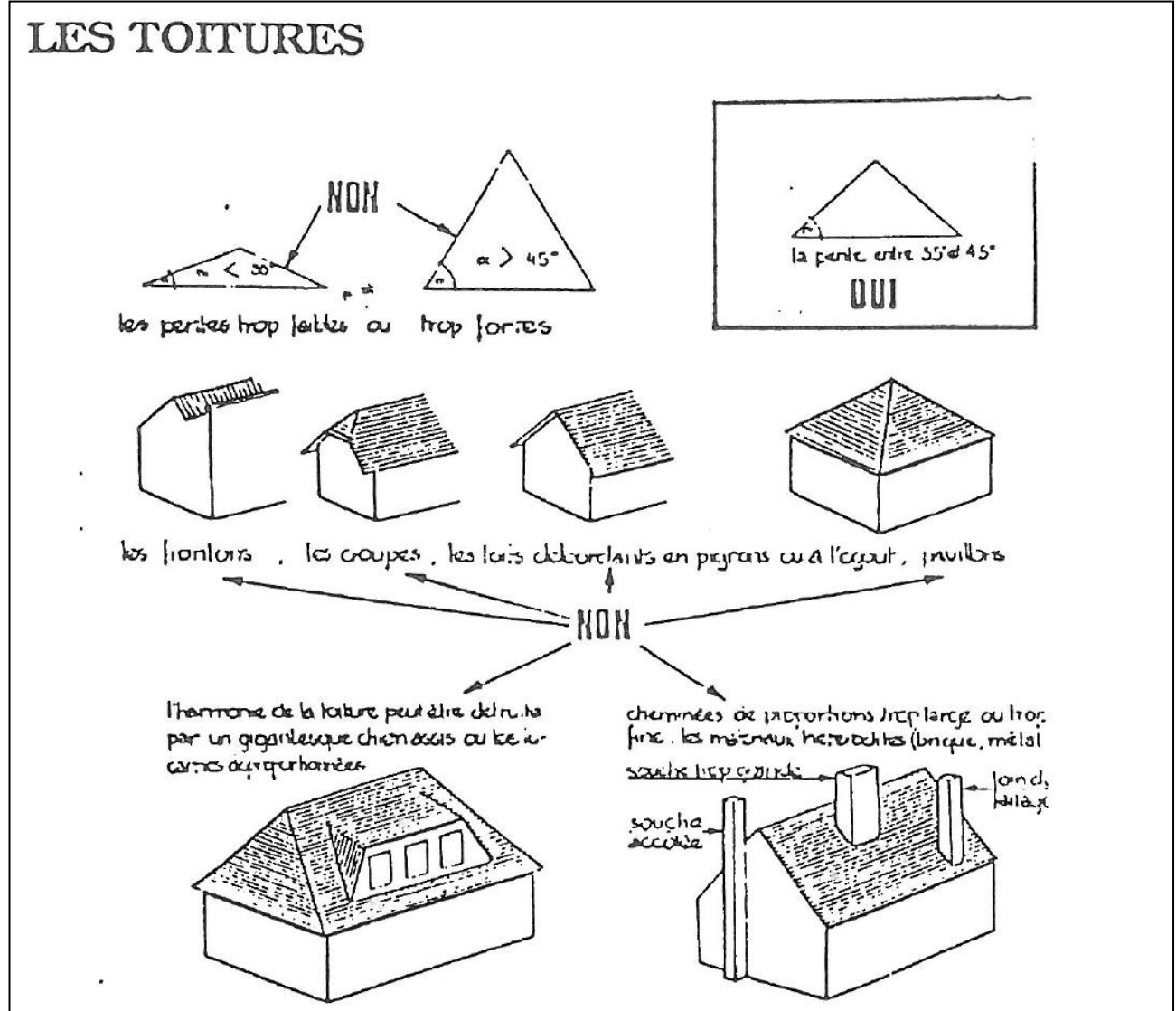
Recommandation n°5

Eviter des aspects extérieurs trop encombrés et des clôtures inadaptées.



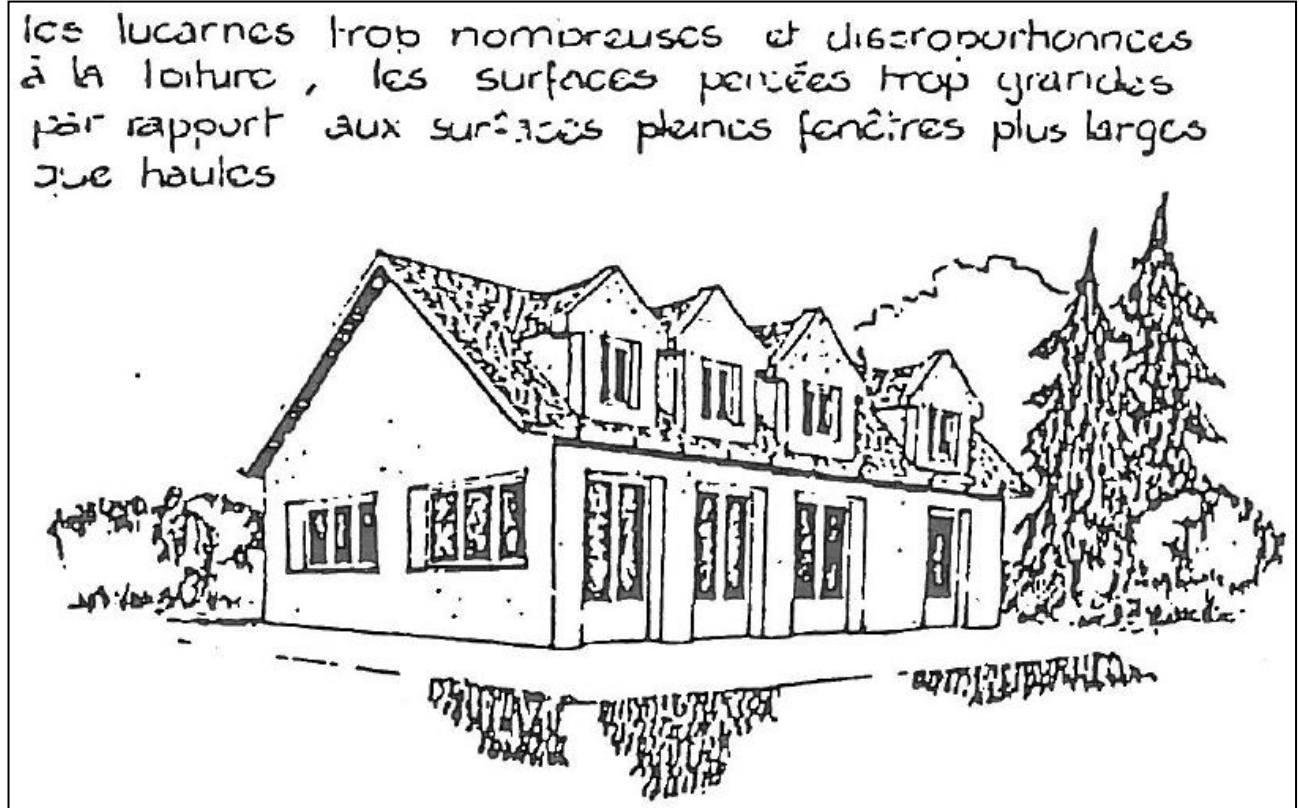
Recommandation n°6

Eviter des formes de toitures trop complexes.



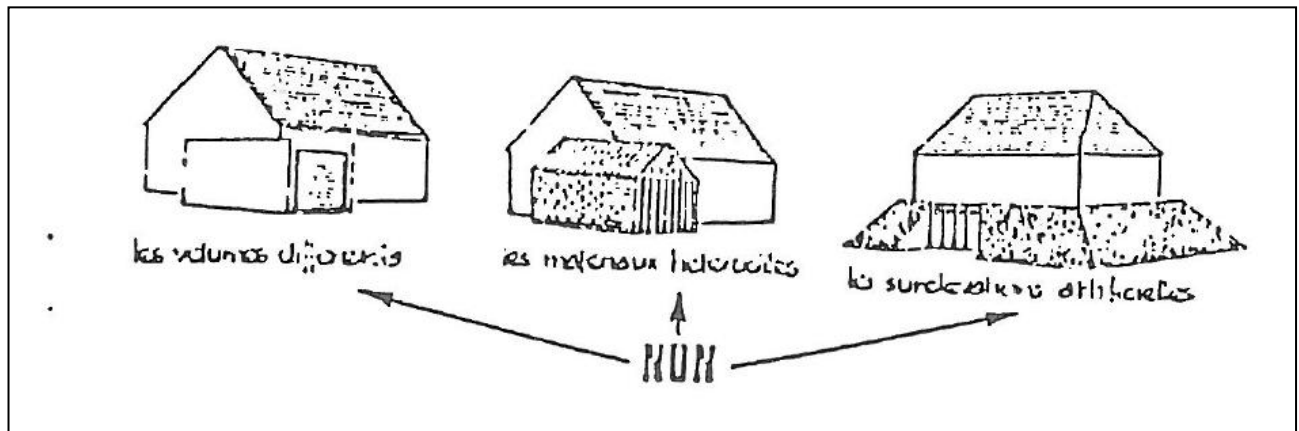
Recommandation n°7

Eviter des ouvertures de toit trop nombreuses.



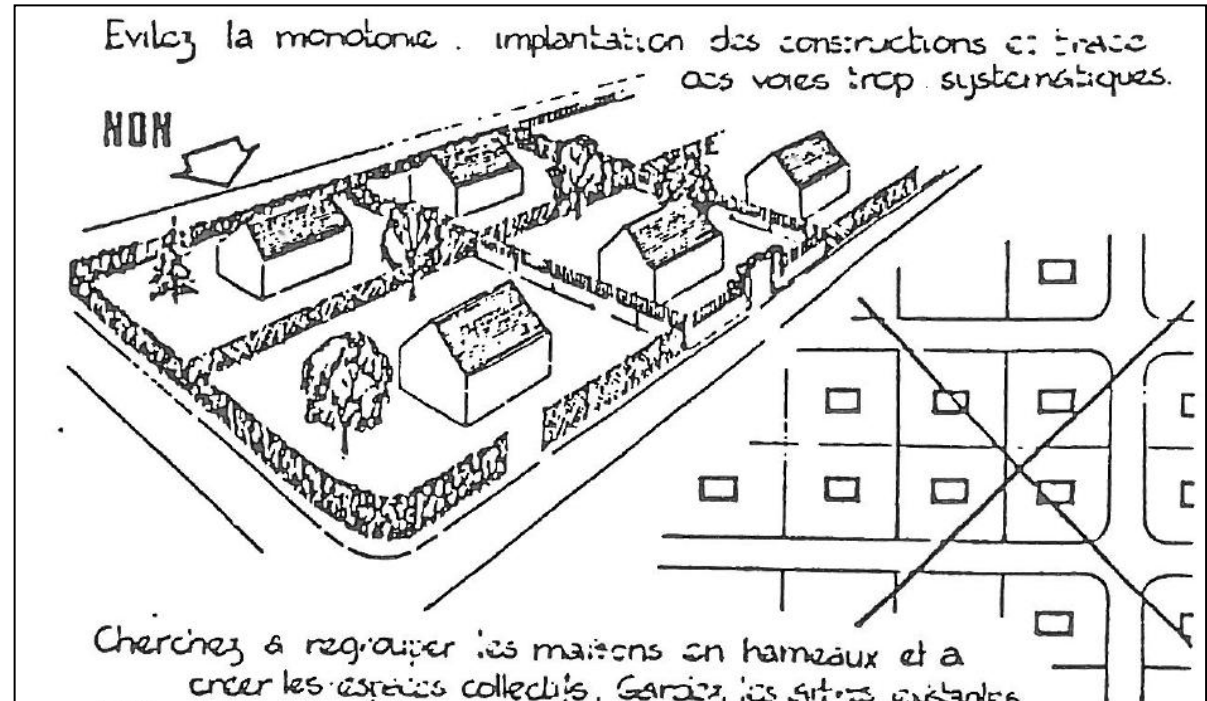
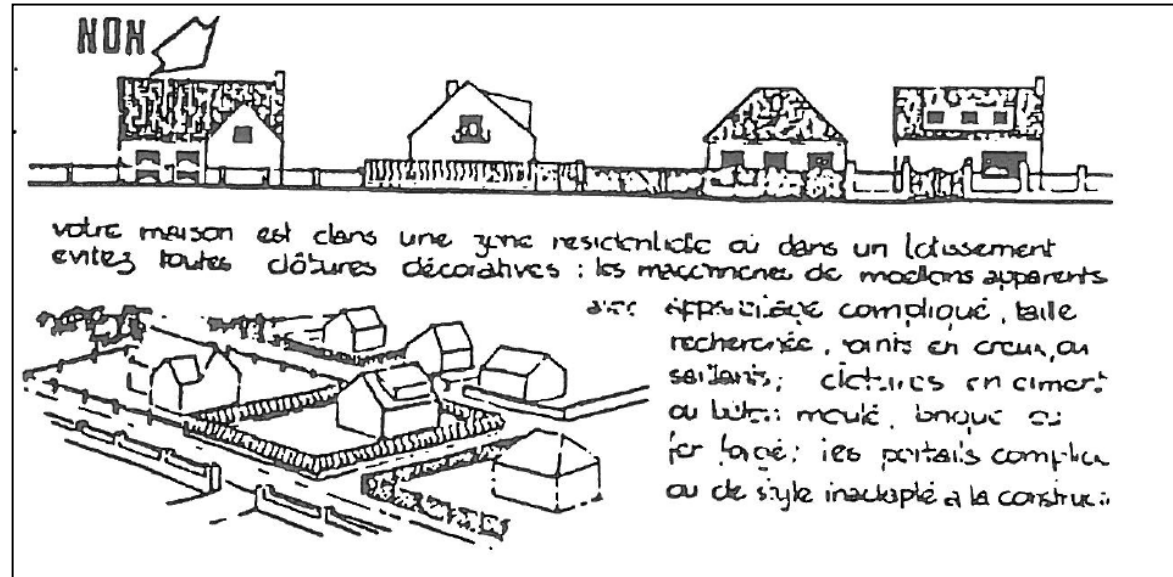
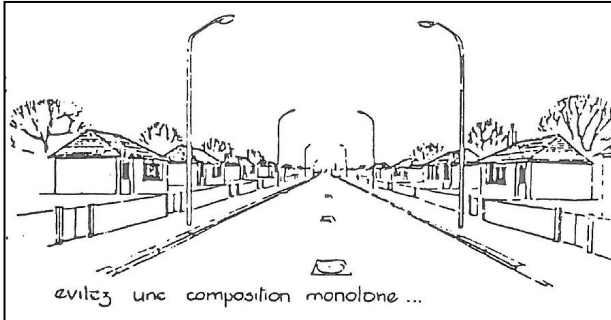
Recommandation n°8

Eviter des travaux d'extension et la création d'annexe inadaptés aux caractéristiques des constructions existantes.



Recommandation n°9

Eviter la monotonie des paysages urbains dans le cadre de projet d'aménagement.



Recommandation n°10

Eviter tout projet abusif qui porterait atteinte à la valorisation des éléments architecturaux identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2°, au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

