
COMMUNE de SEICHEPREY

Département de Meurthe & Moselle

Plan Local d'Urbanisme

RECOMMANDATIONS PAYSAGERES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

Document conforme à celui annexé
à la délibération du conseil municipal du

28/02/2008
M. LE MAIRE

APPROBATION
du plan local d'urbanisme

Le Maire,



ANDRÉ Gérard

cadre
de
ville

L.B. Lebrun architecte d.p.l.g. urbaniste
17, rue du Breuil - 54180 Heillecourt - tél 03.83.51.38.72 - fax: 03.83.54.10.12

L. Jacquey architecte paysagiste d.p.l.g.
2, rue Tour de Village - 88200 Raon-aux-Bois - tél : 03.29.62.61.94

Recommandations paysagère, urbanistiques et architecturales

Ce cahier de recommandations paysagère, urbanistiques et architecturales est un document de sensibilisation qui explicite certaines dispositions facilitant l'atteinte des objectifs inscrits dans le P.A.D.D..

Leur respect, par ailleurs, peut faciliter l'obtention des différentes autorisations d'occupation du sol.

Rappel des orientations générales d'aménagement urbain du P.A.D.D.

- Favoriser un développement urbain mesuré à l'échelle de la commune, ne portant pas atteinte au caractère de "village parc" et "reconstruction".

Recommandations applicables dans la zone U

- respecter les formes urbaines "reconstruction"

- conserver le rapport domaine public / propriété privée préexistant

Abords

* s'il n'existe pas de clôture, cette disposition est maintenue

- accès piétons et véhicules sont stabilisés par des matériaux sobres naturels ou manufacturés;
- pas de plantations buissonnantes fragmentant la perception de l'espace, engazonnement et fleurissement en pleine terre. La plantation ou le maintien d'un bel arbre est possible.
- les coffrets renfermant compteurs, raccordements, sont encastrés dans les maçonneries de façade.

* s'il existe une clôture, elle peut être conservée, confortée ou renouvelée dans les dispositions et l'esprit d'origine (muret, couronnement, grille...)

- une végétation buissonnante sporadique derrière ce type de clôture est autorisée.

- respecter le bâti "reconstruction"

- conserver le volume général des bâtiments
 - toutefois des volumes trop considérables ou présentant une trop grande profondeur, pour une maison d'habitation, peuvent amener à réaliser des démolitions partielles sur les arrières des bâtiments. La reconstruction de cette façade, qui peut être d'esprit contemporain, favorise l'entrée de la lumière et offre des vues sur la parcelle.
 - les conduits de fumée sont intégrés dans le volume de la construction avec une souche en maçonnerie traditionnelle;
- respecter les pentes de toitures.
 - le matériau exclusif de couverture est la tuile de couleur rouge ou brun rouge.
 - l'apposition sur les toitures de dispositifs de captation d'énergie solaire est possible en restant dans le plan de référence du pan de la toiture support.
 - les couvertures terrasses partielles sont possibles si elles permettent un traitement ou

un passage en volume intéressant sur le plan architectural entre toitures.

- les couvertures terrasses et toitures à une pente sont possibles pour les adjonctions réduites à des bâtiments existants ou pour de petits édifices sur cour et jardin.

- maintenir l'esprit des façades principales sur rue

maçonnerie

- les percements, baies et portes, sont respectés dans leurs dispositions et leurs proportions. Si de nouvelles ouvertures devaient être pratiquées, elles sont intégrées à la composition préexistante.

- les enduits présentent un aspect taloché feutré, une formulation traditionnelle à la chaux est préférée.

- le ton général est donné par le sable (produit local) et les liants hydrauliques (chaux).

On peut y substituer des peintures sur enduit de ciment et de chaux dont les coloris sont choisis dans une même palette de teintes que les enduits naturels. Se référer au document du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (C.A.U.E.) "Le ravalement en Meurthe et Moselle".

menuiseries extérieures

- les menuiseries extérieures sont, de préférence, en bois naturel clair ou peint.

- les croisées quels que soient leurs modèles restent posées en ménageant un tableau.

- les croisées reçoivent des colorations en harmonie avec les enduits.

les fermetures

- les volets et persiennes sont conservés.

- les volets roulants sont envisageables, en doublon, mais posés en ménageant un tableau et sans coffre ou enroulement visible à l'extérieur.

- les portes charretières sont respectées dans leur forme et leur situation dans la maçonnerie: pieds droits, linteau droit ou surbaissé. Si elles gardent une fonction d'accès de véhicules, les portes battantes en bois sont conservées avec portillon et occuli éventuels. Il peut leur être donné une fonction contemporaine, en créant derrière celle-ci des pièces de vie (séjour, entrée, ...) autorisant la réalisation d'ensembles menuisés largement vitrés.

- Insérer les constructions nouvelles dans la trame urbaine "reconstruction"

- reconduire le rapport domaine public / propriété privée des fonciers contigus

abords

- s'il n'existe pas de clôture, cette disposition est maintenue

* accès piétons et véhicules sont stabilisés par des matériaux sobres naturels ou manufacturés;

* pas de plantations buissonnantes fragmentant la perception de l'espace, engazonnement et fleurissement en pleine terre. La plantation ou le maintien d'un bel arbre est possible.

* les coffrets renfermant compteurs, raccordements, sont encastrés dans les maçonneries de façade.

- s'il existe une clôture, le principe peut être reconduit

* en reprenant les dispositions et l'esprit (muret, couronnement, grille...)

* une végétation buissonnante sporadique derrière ce type de clôture est autorisée.

- maintenir un principe de simplicité de volume général du bâti

volume, implantation

- une simplicité de volume est demandée, tout en exprimant l'organisation de la vie intérieure du bâtiment;
- aux abords des bâtiments, les dénivelés ou talus, et en règle générale, toutes modifications de profil du terrain naturel, devront être modelées et traitées de façon à éviter toute rupture brutale avec le terrain naturel (déblais -0.70m maxi, remblais +0.70m maxi). Les perrons et emmarchements extérieurs n'ont pas plus de quatre hauteurs;
- sont prohibés les retraits de façades d'un étage sur l'autre et ne sont pas comptés comme retrait d'un étage sur l'autre : les loggias et les aménagements liés à l'accès des constructions.
- les conduits de fumée sont intégrés dans le volume de la construction avec une souche en maçonnerie traditionnelle;

toitures

- la toiture présente une dominante de deux pans principaux;
- les toitures présentent des pentes comprise entre 25 et 35 % et évitent une trop grande complexité;
- les lignes principales de faitage ont une orientation parallèle à la voie;
- une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faitage dans l'alignement général;
- les couvertures terrasses partielles sont possibles si elles permettent un traitement ou un passage en volume intéressant sur le plan architectural entre toitures;
- le matériau exclusif de couverture est la tuile de couleur rouge ou brun rouge;
- l'apposition sur les toitures de dispositifs de captation d'énergie solaire est possible en restant dans le plan de référence du pan de la toiture support.

façades

- maintenir l'esprit des façades principales sur rue
- les façades seront conçues dans l'esprit de celles existant dans le village et composées selon le modèle très simple de murs percés de baies rectangulaires verticales (proportions : environ 1 de large x 1,5 de hauteur) réparties selon le rythme des travées de la maison;
- cette règle ne s'applique pas aux portes de garages, aux ceils-de-boeuf ou aux petites fenêtres de greniers ou de combles qui peuvent présenter des proportions différentes;
- en fonction de la situation et des vues offertes sur les bâtiments, les façades perçues du type pignon, non en limite séparative, seront animées et traitées comme les façades dites principales;
- les enduits présentent un aspect taloché feutré, une formulation traditionnelle à la chaux est préférée;
- les couleurs des matériaux offriront une harmonie et une bonne insertion dans les contextes bâtis et naturels environnants, en excluant les teintes primaires et le blanc pur. Se référer au document du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (C.A.U.E.) "Le ravalement en Meurthe et Moselle" en ce qui concerne les harmonies de coloration.

menuiseries extérieures

- les menuiseries extérieures sont, de préférence, en bois naturel clair ou peint ou en aluminium laquées ou en pvc;

- les murs en pavés translucides resteront réservés à leur emploi habituel de "jour de souffrance" et ne seront pas posés en façade principale sur rue.

- le paysage arrière des parcelles

- il s'agit de retrouver un paysage d'arrière de parcelle se référant à l'image du jardin traditionnel potager, verger. Il est limité tant en marges latérales qu'en fond par des plantations de haies dites mélangées, variées colorées et parfumées. Elles sont maintenues en port libre ou mises en forme. Elles s'adaptent bien aux situations de contact avec un environnement naturel ou agricole.

- s'il existe sur la parcelle des arbres remarquables ou des groupes d'arbres (vergers) repérés au plan de zonage comme "éléments remarquables du paysage" ils seront respectés à ce titre. Leur suppression éventuelle sera l'objet d'une replantation compensatoire par un élément de même nature..

- les haies de thuyas, d'ifs, sont interdites.

Dispositions particulières aux maisons à l'architecture contemporaine

Pour les projets innovants ou présentant un intérêt architectural particulier, le Maire prendra l'avis du C.A.U.E. De Meurthe et Moselle pour motiver son autorisation ou son refus.

Recommandations applicables dans les zones AU.

Une des spécificités de Seicheprey, à savoir, son caractère de "village parc et reconstruction", où le bâti et son foncier support possède un certain rapport d'échelle et dont l'environnement végétal sert de médiation entre le paysage et le bâti. Il n'est pas souhaité reproduire un développement urbain du type périphérie de ville avec leurs opérations de lotissement étriquées.

- retrouver une forme urbaine proche de celle de la reconstruction

taille de foncier

- la surface des parcelles constructibles ne sera pas inférieure à 1.000 m² conformément à l'article 5 du règlement d'urbanisme;

abords et clôture

- conserver un rapport propriété privé et domaine public de type ouvert faisant référence à l'espace usoir;

- s'il existe une clôture, elle sera conforme au règlement municipal s'appliquant à l'édification de clôture;

- accès piétons et véhicules en matériaux sobres naturels ou éléments manufacturés;

- pas de plantations buissonnantes fragmentant la perception de l'espace, engazonnement et fleurissement en pleine terre. La plantation d'un bel arbre est possible.

- les coffrets renfermant compteurs, raccordements, sont en limite de propriété et peuvent être insérés dans quelques éléments buissonnants;

- les haies seront du type mélangé plutôt que persistant (thuyas, d'ifs,) ces derniers sont étrangers à la région.

implantation

- aux abords des bâtiments, les dénivelés ou talus, et en règle générale, toutes modifications de profil du terrain naturel, devront être modelées et traitées de façon à éviter

toute rupture brutale avec le terrain naturel (déblais -0.70m maxi, remblais +0.70m maxi). Les perrons extérieurs n'auront pas plus de quatre hauteurs, soit trois emmarchements.

volume, toiture

- une simplicité de volume est demandée, tout en exprimant l'organisation du bâtiment;
- sont prohibés les retraits de façades d'un étage sur l'autre et ne sont pas comptés comme retrait d'un étage sur l'autre : les loggias et les aménagements liés à l'accès des constructions;
- vu les sites, il est recherché des silhouettes assez basses avec de long-pan de toiture accompagnant la topographie du terrain;
 - * les toitures présentent des pentes comprises entre 25 et 35 % et évitent une trop grande complexité;
 - * une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine;
 - * les lignes principales de faîtage ont une orientation parallèle à la voie;
 - * la toiture présente une dominante de deux pans principaux;
 - * les couvertures terrasses partielles sont possibles si elles permettent un traitement ou un passage en volume intéressant sur le plan architectural entre toitures.
 - * le matériau exclusif de couverture est la tuile de couleur rouge ou brun rouge;
 - * les lucarnes et chien-assis sont prohibés;
 - * les dispositifs de captation d'énergie solaire sont possibles posés dans le plan de la couverture support;
 - * les conduits de fumée sont intégrés dans le volume de la construction avec une souche en maçonnerie traditionnelle;

Façade

- les façades sont composées avec la même simplicité que celle qui aura présidé à l'élaboration des volumes; les percements animent ces façades en exprimant la vie interne du bâtiment;
 - * les baies en pavés en verre translucides sont interdites.
 - * en fonction de la situation et des vues offertes sur les bâtiments, les façades perçues du type pignon sont animées et traitées comme les façades dites principales.
 - * les couleurs des matériaux offrent une harmonie et une bonne insertion dans les contextes bâtis et naturels environnants, en excluant les teintes primaires et les blancs purs.
 - * se référer au document original du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (C.A.U.E.) "Le ravalement en Meurthe et Moselle".

• le paysage arrière des parcelles

- il s'agit de retrouver un paysage d'arrière de parcelle se référant à l'image du jardin traditionnel potager, verger. Il est limité tant en marges latérales qu'en fond par des plantations de haies dites mélangées, variées colorées et parfumées. Elles sont maintenues en port libre ou mises en forme. Elles s'adaptent bien aux situations de contact avec un environnement naturel ou agricole.
- les haies de thuyas, d'ifs, sont à éviter au profit de haies diversifiées. Se référer au document du Parc Naturel Régional de Lorraine "Quelques idées pour planter autrement"