

ZONE VH & VB: ZONE VILLE HAUTE ET VILLE BASSE
ZONE PR: ZONE DE PROTECTION DES REMPARTS

Zones Ville Haute, Ville Basse et de Protection des Remparts
Chap. IV - REGLES D'INSERTION ARCHITECTURALE
DES CONSTRUCTIONS NEUVES

Etendue et objectif du règlement

Les zones VB & VH et PR constituent l'ensemble de la ville historique, et en même temps le cœur économique de la ville actuelle. Les principaux bâtiments exceptionnels et monuments historiques y sont implantés.

Dans cette zone très sensible de la commune, l'objectif du règlement est de préserver l'homogénéité du bâti et de faciliter l'intégration des extensions et des constructions neuves.

Les constructions neuves feront référence à l'architecture traditionnelle d'ELNE par leur échelle, leur volumétrie, la composition de leurs façades et leur accompagnement paysager de manière en en faciliter l'intégration et à ne pas bouleverser l'identité de la commune.

Un projet d'architecture contemporaine, qui ne reposerait pas sur les principes de composition des constructions anciennes, pourra néanmoins être autorisé s'il s'agit d'un projet d'ensemble de qualité qui ne nuit pas à la cohérence générale du front bâti environnant.

1. Implantation et volumétrie

Règle :

Selon le secteur concerné, on se reportera aux règles des Chapitres "*Règles d'implantation, de volumétrie et d'aménagement paysager*" correspondant.

2. Façades, percements et vérandas

Rappel des dispositions traditionnelles:

- bâti traditionnel: les fenêtres sont disposées de façon régulière et superposée; il n'y a généralement pas de porte-fenêtre. La porte d'entrée à rez-de-chaussée est souvent désaxée.

- habitat bourgeois: les fenêtres respectent toujours un ordonnancement rigoureux et symétrique. Les baies sont de proportion verticale marquée. La menuiserie est placée en fond de tableau, de façon à pouvoir replier les persiennes en tableau. La porte d'entrée à rez-de-chaussée est souvent placée dans l'axe de symétrie et peut être une porte cochère

Le dernier étage comporte généralement des percements plus petits qu'aux étages inférieurs.

Règle :

- la composition des façades s'inspirera des principes de composition des constructions traditionnelles: perception des hauteurs d'étage, composition d'ensemble de la façade ou composition par travée, équilibre et proportion des percements,
- la modénature (décor de façade, bandeaux, corniches ...) devra rester simple et pourra être soulignée par la finition et la coloration plus claire de l'enduit.

Recommandations :

- réaliser les portes de garage, de grange et de locaux agricoles par assemblage de larges planches verticales ou horizontales.

Règle :

sont interdits:

- l'architecture de type pastiche,
- les éléments constituant saillie, tels que les vérandas en étage, et les surplombs importants.

sont autorisés:

- les auvents et vérandas à rez-de-chaussée
- les balcons en étage n'excédant pas env. 60 cm de débord sur le nu de la façade.

BAIES D'HABITATION

- les ouvertures principales seront de proportion verticale marquée

LINTEAUX

- les linteaux droits seront enduits, sauf s'ils sont en pierre
- les linteaux arqués seront appareillés, en pierre ou en cailloux.

3. Matériaux de façade et de finition

Règle :

sont autorisés:

- les maçonneries traditionnelles de pierre du pays, enduites ou non,
- les maçonneries traditionnelles en briques pleines, enduites ou non,
- les maçonneries de blocs préfabriqués à condition qu'ils soient enduits comme décrit ci-après,

Le métal, le béton, le bois en grande surface, et les autres matériaux ne pourront être employés que pour des constructions à caractère architectural très contemporain, concernant un projet d'ensemble de qualité.

sont interdits:

- les imitations de matériaux et les bardages réalisés avec des matériaux de couverture,

- les parpaings non enduits,
- les placages de schiste, cayroux, céramique ou autres matériaux.
- les joints à forte proportion en ciment.
- les joints creusés ou saillants.

Recommandation:

- les encadrements de baies, chaînes d'angles, et autres détails, devront être traités dans le même matériau que la façade, et ne pas excéder 5 cm de saillie,

LES ENDUITS :

Règle :

- les enduits devront être réalisés de façon traditionnelle à base de chaux et de pigments naturels,
- la finition des enduits sera finement talochée,
- les murs en moellons seront enduits à « pierre vue » sans creux ni saillie

sont interdits:

- les enduits à gros grains, projetés, à « la tyrolienne » ou écrasés
- les enduits à forte proportion en ciment.

Coloris

Ils seront choisis dans la palette des couleurs autorisées consultable en mairie.

Recommandation :

- dans la Ville Haute, les enduits seront de préférence des enduits traditionnels, entièrement à base de sable et de chaux aérienne naturelle, avec ajout éventuel de terre cuite pilée pour le décor ou la coloration, et réalisés en trois passes (gobetis, corps d'enduit, badigeon de finition).

PEINTURES DE FACADE

Recommandation :

Dans la Ville Haute on utilisera:

- les badigeons et peintures à base de chaux grasse, avec ajout de pigments naturels pour la coloration,
- les peintures minérales à la chaux, ou les peintures minérales au silicate.

Coloris

Ils seront choisis dans la palette des couleurs autorisées consultable en mairie.

PEINTURES DE MENUISERIES

Règle :

sont autorisés

- les peintures micro-poreuses ou autres peintures adaptées aux menuiseries extérieures
- les badigeons de lait de chaux
- les finitions vernies sont interdites

Coloris

Ils seront choisis dans la palette des couleurs autorisées consultable en mairie.

4 – Toitures

Caractéristiques :

Les toitures traditionnelles sont à double pente, comprise entre 28% et 33. Celles de la Ville Haute sont perceptibles depuis les espaces ouverts, tels que la place San Jordi, la montée porte Balaguer ou la tour du cloître; les toits de la Ville Basse et de la zone de Protection des Remparts forment une "nappe" continue visible depuis la place des Garaffes.

Règle :

- les toitures seront à double pente, comprise entre 28% et 33% ; ou à simple pente si la parcelle est peu profonde et que le bâtiment projeté est adossé à un mur; elles peuvent être à plusieurs pentes si l'édifice forme un angle de rue.
- si la construction projetée est située dans un front bâti continu et homogène, la pente à respecter sera celle de l'un des bâtiments contigus.
- l'égout du toit et le faîtage seront disposés en se conformant aux orientations dominantes du bâti environnant, le plus souvent parallèlement à la rue.

CREATION DE LOGGIAS SOUS TOITURE :

- la création de loggia couverte dans le niveau de comble est autorisée à partir du niveau R+2, sur tout ou partie de sa surface, à condition que l'ouverture s'étende sur toute la largeur de la façade ou soit centrée par rapport à l'axe de celle-ci, et conserve une hauteur d'allège en maçonnerie.

CREATION DE TERRASSES DANS LA TOITURE :

Ville Haute:

La création de terrasse découverte au niveau de comble est autorisée pour les immeubles à R+2 : la surface au sol de la terrasse doit être inférieure ou égale à 25 % de la surface au sol du niveau de comble, et l'ouverture en toiture doit être conçue pour être invisible depuis la rue.

On conservera un retrait de cinq rangs de tuiles minimum à partir de l'égout du toit et le garde-corps ne devra pas être saillant par rapport à la couverture.

Ville Basse et Zone de Protection des Remparts:

- la création de terrasse dans la toiture est autorisée si l'impact visuel, notamment depuis le Ville Haute, est minime; la surface au sol de la terrasse doit être inférieure ou égale à 20 % de la surface au sol du niveau de comble.

On conservera un retrait de cinq rangs de tuiles minimum à partir de l'égout du toit et le garde-corps ne devra pas être saillant par rapport à la couverture.

sont interdites :

- les toitures terrasse, sauf en cas de projet d'ensemble de qualité concernant un édifice public ; dans ce cas, les terrasses devront alors être accessibles et traitées avec soin, comme si elles constituaient la « cinquième façade » de l'édifice.

5. Couvertures

Caractéristiques :

Les toitures de la Ville Basse et de la zone de Protection des Remparts sont très visibles depuis la Ville Haute; les couvertures neuves doivent pouvoir se fondre avec les anciennes. Le matériau de couverture est la tuile canal traditionnelle en terre cuite, de petite dimension et de couleur " terre cuite rouge".

Règle :

- les couvertures seront réalisées avec de la tuile canal en terre cuite de petite dimension et de couleur "terre cuite rouge", ni orangé ni flammé.

- pas de sous-toitures ondulées et autres matériaux industriels visibles, de tuiles mécaniques, tuiles à emboîtement ou à glissement,

Recommandations :

- les tuiles couvrantes seront de préférence de fabrication traditionnelle, neuves ou récupérées,

- on privilégiera les techniques traditionnelles de mise en œuvre : tuile faitière, solins, gènoise, etc...

- les scellements seront exécutés au mortier de chaux naturelle.

LUCARNES:

Règle :

- la création de lucarne est interdite

CHASSIS A PROJECTION

Règle :

Les châssis à projection sont autorisés sous réserve :

- de respecter l'alignement des percements de façade,

- que leur dimension et leur nombre soient inférieurs ou égaux à ceux des fenêtres du dernier étage courant,

- qu'ils soient placés de façon non saillante dans le versant de toiture (5 cm maximum).

- qu'il soient situés sur le versant de toiture où l'impact visuel est le plus faible.

SOUCHES DE CHEMINEES

Règle :

- les souches de cheminée seront en maçonnerie enduite ; pas de pierre plaquée, ni de métal autorisés,

- elles seront installées dans la partie haute de la toiture, près du faîtage du pignon, en retrait d'au moins trois mètres par rapport au mur gouttereau.

- leur largeur ne sera pas inférieure à 40 cm et leur profondeur à 60 cm.
- les couronnements seront soit intégrés dans le volume des souches, soit réalisés en tuiles canal.

ANTENNES :

Règle :

- les antennes hertziennes seront dissimulées dans les combles, et les antennes paraboliques, peintes dans les teintes rouilles, ne devront pas être perceptibles depuis le domaine public.

RECUEIL D'EAU PLUVIALES

Règle :

- les descentes d'eau pluviales seront reportées en limites latérales
- les descentes et chenaux seront en zinc naturel, zinc pré patiné ou peinture de zinc,
- le PVC est interdit pour les descentes et les chenaux

6. Menuiseries

Règle :

- les menuiseries devront être d'aspect homogène sur la totalité du bâtiment, sauf pour les boutiques éventuelles en rez-de-chaussée
- les portes de garage ne comporteront pas de vitrage synthétique bombé.

matériaux autorisés :

- le bois peint ou chaulé
- l'aluminium et autre métal laqués, sauf pour les portes non vitrées

matériaux interdits:

- l'aluminium et autre métal anodisés
- les vitrages réfléchissants
- l'aluminium anodisé,
- le PVC est interdit dans la Ville Haute; il peut être autorisé ailleurs s'il respecte les épaisseurs et moulurations des profilés traditionnels, et les colorations autorisées.

FERMETURES:

sont autorisées:

- les volets bois rabattus en façade, sans écharpe en Z, à lames verticales larges, ou persiennés, ou à panneaux,
- les persiennes métalliques et les volets bois repliables, sur les portes-fenêtres munies de garde-corps, permettant de replier les volets dans l'épaisseur du tableau,
- les volets roulants sous caissons non visibles installés en linteau.

Coloris:

- à choisir dans la palette de couleur consultable en Mairie
- badigeon de lait de chaux autorisé
- pas de finition vernie.

7. Ferronneries et serrureries

Règle :

Les ferronneries et serrureries seront de facture simple et sobre.

Recommandations :

- peindre les ferrures dans le même ton que les menuiseries, ou d'un ton sombre
- laisser les ferronneries brutes, ou les peindre d'un ton sombre
- peindre les grilles et garde-corps métalliques dans des tons très soutenus.

sont interdits

- les grilles, garde-corps et autres ferronneries de style pastiche ou étranger à la région, en aluminium (ou autre métal) anodisé, en matières synthétiques, ou en verre réfléchissant
- ces matériaux pourront être autorisés dans le cadre d'un projet d'ensemble d'architecture contemporaine de qualité.