

VILLE D'ELNE EXTRA-MUROS  
ZONE FA: ZONE DES FAUBOURGS

*Zone Des Faubourgs*  
**Chap. V - REGLES ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

**Etendue et objectif du règlement**

*La zone des Faubourgs est une zone de transition entre la ville ancienne et les quartiers nouveaux. Elle est constituée de différentes zones de bâti mixte visibles en plusieurs endroits depuis la Ville Haute.*

*Elle est également traversée par toutes les voies d'accès menant vers le centre ancien. Certains de ces axes correspondent aux tracés historiques d'anciennes voies romaines, et offrent des vues remarquables convergeant vers les tours de la cathédrale et du cloître; celles-ci se dressent comme un signal au bout des alignements de platanes qui encadrent encore certaines de ces vues.*

*La réglementation sur ce secteur vise d'une part à assurer l'homogénéité de l'aspect général du bâti, perçu depuis la Ville Haute et depuis les entrées de la ville, et d'autre part à protéger les vues remarquables qu'offrent les routes de Perpignan, d'Alenya, de Latour Bas Elne, et de Collioure.*

**1. Protections**

Règle :

Les édifices repérés sur le Plan d'Intérêt Patrimonial de la Ville, ainsi que leurs jardins et plantations, seront conservés et entretenus.

Pour toute intervention sur ces édifices, on appliquera la réglementation du Chapitre III: "*Règles d'entretien et de restauration des constructions existantes*".

Recommandation:

Dans les axes de vue convergeant vers la cathédrale repérés sur le Plan de Zonage, on s'efforcera de préserver les vues sur la cathédrale et le cloître de toute construction, mobilier urbain, élément technique ou publicitaire, et plantation d'arbre altérant la perspective.

On veillera particulièrement à l'impact visuel des éléments saillants tels que:

- les bow-windows, balcons et encorbellements, et orielis
- les enseignes en potence ou en drapeau,
- les fermetures et stores à projection
- les antennes et paraboles, les climatiseurs en applique,
- mâts de supports divers, etc...

L'impact visuel de ces éléments sera apprécié par l'Architecte des Bâtiments de France.

### Recommandation:

Poteaux et supports divers:

On prévoira, chaque fois que c'est possible, l'enterrement des réseaux de distribution. Les poteaux de toute espèce (panneaux de circulation, téléphone, électricité, éclairage, et autres, seront réduits en nombre et en taille, et leur emplacement sera soigneusement choisi pour ne pas gêner la vue vers la cathédrale; les éléments élevés ne devront pas être installés au milieu de la chaussée.

Eclairage public:

L'éclairage des voies sera étudié de manière à réduire l'éblouissement et ne pas "lutter" avec la mise en lumière des monuments.

Traitement de l'espace public, mobilier urbain

Le traitement des voies concernées fera l'objet d'un plan global d'aménagement prenant en compte le rôle signalétique que constituent ces cônes de vue à l'échelle de la ville.

Alignements d'arbres et plantations

- l'abattage des arbres d'alignement encadrant les vues repérées sera limité au remplacement pour motif sanitaire et phyto-sanitaire.
- chaque fois que cela sera possible, on replantera les segments d'alignement arborés interrompus,
- on replantera les alignements symétriques lorsque ceux-ci ont disparu, ou bien l'on étudiera un aménagement paysager pouvant assurer la symétrie du cadrage des vues,
- d'autres linéaires de plantations pourront être envisagés, avec des espèces locales, notamment sur l'accès Sud de la Ville.

## **2. Aspect des façades et finitions**

Règle :

Les constructions devront présenter une unité d'aspect de matériaux en harmonie avec les constructions environnantes.

sont autorisés:

- les maçonneries traditionnelles de pierre du pays, enduites ou non,
  - les maçonneries traditionnelles en briques pleines, enduites ou non,
- Les autres types de maçonnerie seront enduits

sont interdits:

- les imitations de matériaux et les bardages réalisés avec des matériaux de couverture,
- les placages de schiste, cayroux, ou autres matériaux.

Le métal, le béton, le bois en grande surface, ou d'autres matériaux, pourront néanmoins être acceptés pour des projets d'ensemble de qualité, à caractère architectural très contemporain.

ENDUITS :

#### Recommandations :

- les enduits seront réalisés de façon traditionnelle à base de chaux et de sables colorés locaux, ou choisis dans une gamme de qualité « patrimoine », à forte proportion de chaux naturelle,
- la finition des enduits sera finement talochée ou de type projeté fin.

sont interdits:

- les enduits projetés grain épais,
- les finitions écrasées ou grattées

#### PEINTURES DE FACADE

Sont seuls autorisés:

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

#### PEINTURES DE MENUISERIES

- les menuiseries seront obligatoirement peintes.

#### COLORIS

Les couleurs des enduits et peintures seront à choisir dans la palette des couleurs autorisées consultable en mairie.

### **3- Toitures**

#### Caractéristiques :

*Les toitures de la Zone des Faubourgs forment une "nappe" continue et homogène, très perceptible depuis la Ville Haute: elles devront s'harmoniser avec celles de la ville Basse et de la Zone des Remparts qui lui sont contiguës.*

#### Règle :

- les toitures auront des pentes comprises entre 25% et 35% ;
- si la construction projetée est située dans un ensemble bâti homogène, la pente à respecter sera celle de l'un des bâtiments contigus.
- l'égout du toit et le faitage seront disposés selon les orientations dominantes du bâti environnant.

#### CREATION DE TERRASSES DANS LA TOITURE :

- la création de terrasse découverte en toiture est autorisée si la surface au sol de la terrasse est inférieure ou égale à 25 % de la surface au sol du niveau de comble.

#### CREATION DE TOITURES-TERRASSES:

- les toitures terrasse sont autorisées 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.

#### 4. Couvertures

##### Règle :

- les couvertures seront réalisées avec de la tuile canal traditionnelle en terre cuite ou de la tuile à emboîtement terre cuite rouge, ni orangé ni flammé; pas de sous-toitures ondulées et autres matériaux industriels visibles.

##### Recommandations :

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

##### LUCARNES:

##### Règle :

- la création de lucarne est interdite

##### CHASSIS A PROJECTION

##### Règle :

Les châssis à projection sont autorisés sous réserve :

- que leur dimension et leur nombre soient inférieur ou égal à celui des fenêtres du dernier étage courant,
- qu'ils soient placés de façon non saillante dans le versant de toiture.

##### ANTENNES :

##### Recommandations:

- 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.

##### PANNEAUX SOLAIRES

##### Règle :

- la création de panneaux solaires est autorisée si leur impact visuel, notamment depuis la Ville Haute, est minime.
- les panneaux solaires seront intégrés dans le plan de la toiture, et installés de façon peu saillante,
- leur dimension cumulée sera inférieure au tiers de la surface du pan de toiture.

#### 5 – Poteaux et supports divers

##### Recommandations:

On prévoira, chaque fois que c'est possible, l'enterrement des réseaux de distribution.

Les poteaux de toute espèce (panneaux de circulation, téléphone, électricité, éclairage, et autres, seront réduits en nombre et en taille, et leur emplacement sera soigneusement choisi pour ne pas gêner la vue vers la cathédrale.

#### 6 – Eclairage public

##### Recommandations:

L'éclairage des voies sera étudié de manière à réduire l'éblouissement et ne pas "lutter" avec la mise en lumière des monuments.

## **7 - Traitement de l'espace public, mobilier urbain**

### Recommandations:

Le traitement des axes concernés par les vues convergeant vers la cathédrale fera l'objet d'un plan d'aménagement global prenant en compte le rôle signalétique que constituent ces vues à l'échelle de la ville.

## **8 – Enseignes**

### Règle :

- le long des voies concernées, les commerces et activités seront signalés par une enseigne en applique, en excluant tout caisson lumineux.

## **9. Publicité**

### Règle :

- les panneaux publicitaires sont interdits, sauf autorisation spéciale et motivée délivrée par le Maire.

## **10 - alignement d'arbres et plantations**

### Règle:

Les alignements d'arbres sont protégés; l'abattage des arbres d'alignement encadrant les vues est interdit, sauf en cas de remplacement, après expertise sanitaire le justifiant.

### Recommandations:

- chaque fois que cela sera possible, on replantera les segments d'alignement de platanes interrompus,
- on replantera des alignements en symétrie lorsque ceux-ci ont disparu, ou l'on étudiera un aménagement paysager pouvant assurer la symétrie du cadrage des vues,
- d'autres linéaires de plantations pourront être envisagés, avec des espèces locales, notamment sur l'accès sud de la ville (liste de végétaux jointe en annexe).