

VILLE D'ELNE INTRA-MUROS  
**ZONE VB & VH: ZONE VILLE BASSE & VILLE HAUTE**

*Zone Ville Basse & Ville Haute*  
**Chap. I - REGLES D'IMPLANTATION, DE VOLUMETRIE ET  
D'AMENAGEMENT PAYSAGER**

**Etendue et objectifs du règlement**

*Dans la Ville Haute et la Ville Basse, l'urbanisation porte les traces de l'époque médiévale et le bâti s'organise en ordre continu dans un réseau de ruelles étroites et parfois tortueuses, au parcellaire serré et aux fronts bâtis de hauteurs homogènes.*

*Le pôle commercial s'étant fixé préférentiellement dans le bas de la ville, plus accessible, la Ville Haute a été jusque-là relativement préservée des transformations liées à la voiture: élargissement de voies, rabotage d'angles, créations de garages, etc... Le développement constaté du tourisme, d'une part, et le souhait de revitaliser la Ville Haute, d'autre part, vont engendrer des changements d'usage et des modifications au niveau du foncier.*

*L'objectif du règlement est d'encadrer les opérations touchant à l'urbanisme des quartiers, de manière à préserver l'identité du cœur historique de la cité, et de la restituer et la mettre en valeur là où elle peut l'être.*

**1. Protections**

Règle :

Les règles ci-après concernent l'ensemble des immeubles inclus dans le périmètre de la Zone VB & VH.

Certains immeubles, particulièrement remarquables, sont repérés sur le Plan d'Intérêt Patrimonial et peuvent faire l'objet de prescriptions particulières; ils doivent être conservés, entretenus et restaurés.

**2. Urbanisme - Implantation**

Caractéristiques de la Ville Basse :

*Issu de la ville médiévale, le parcellaire existant correspond à un habitat très dense; le bâti est traditionnellement implanté à l'alignement de la voie, avec trottoir sauf dans les ruelles étroites.*

*Le bâti est implanté sur toute la largeur entre les limites mitoyennes latérales, en un front continu.*

*Quelques parcelles contiennent un jardin ou une courette, entouré de murs.*

#### Caractéristiques de la Ville Haute :

*Le parcellaire existant correspond à un habitat moyennement dense; le bâti est traditionnellement implanté à l'alignement de la voie, avec ou sans trottoir selon les rues. De nombreuses parcelles contiennent un jardin ou une courette, entouré de murs. Ces caractéristiques, emblématiques de la Ville Haute, doivent être préservées.*

*Un côté au moins du bâti est implanté sur la limite mitoyenne latérale: dans les rues principales, le bâti occupe toute la largeur de la parcelle; dans les ruelles secondaires, un jardin ou une courette peuvent jouxter le bâtiment.*

#### Règle:

- les implantations et les alignements existants seront respectés.
- toute construction nouvelle, extension ou reconstruction sera édifiée en respectant la trame parcellaire existante, même en cas de regroupement de parcelles,
- l'implantation du bâtiment dans le terrain respectera les caractéristiques décrites ci-dessus.

#### Ville Basse :

- l'implantation du bâtiment dans le terrain s'inscrira en continuité avec les bâtiments voisins, ou celui des bâtiments voisins le mieux implanté, en fonction des caractéristiques ci-dessus.
- l'emprise au sol d'une construction nouvelle ne pourra pas être supérieure à celle du bâtiment préexistant,
- néanmoins, pour améliorer la cohérence urbaine et architecturale d'un projet, il pourra être accepté une extension mesurée de l'emprise projetée.

#### Ville Haute:

- l'emprise au sol d'une construction nouvelle ne pourra pas être supérieure à celle du bâtiment préexistant,
- néanmoins, pour améliorer la cohérence urbaine et architecturale d'un projet, il pourra être accepté une extension mesurée de l'emprise projetée.

### **3. Hauteur des constructions**

#### Caractéristiques :

*Dans la Ville Basse, les constructions disposent le plus généralement de deux niveaux au-dessus du rez-de-chaussée, surmontés d'un comble habitable ou non.*

*Dans la Ville Haute, les constructions disposent d'un ou deux niveaux au-dessus du rez-de-chaussée, surmontés d'un comble habitable ou non.*

#### Règle:

- la hauteur maximale autorisée est de 11 m.

- le nombre de niveaux des édifices repérés au Plan d'Intérêt patrimonial ne pourra pas être modifié.
- toute extension ou construction neuve sera édifiée en respectant le nombre de niveaux et la hauteur maximale définis ci-dessus. Les constructions à rez-de-chaussée seul sont interdites, sauf Côte Porte Balaguer, à l'exception des abris de jardin (cf. paragraphe 6).
- en cas de construction entre deux mitoyens sensiblement de même hauteur, on pourra s'aligner sur l'une des deux hauteurs .

Recommandations :

- dans le cas de "dent creuse" existante, on s'efforcera de recoudre le tissu urbain par un aménagement paysager ou une construction.

#### **4. Volumétrie**

Caractéristiques :

*La volumétrie du bâti traditionnel dans la ville Intra-muros est très simple, sans retrait, redent ni surplomb ; la proportion du bâtiment est le plus souvent plus haute que large.*

Règle:

- pour rester en cohérence avec le bâti traditionnel environnant, la volumétrie générale du bâtiment projeté devra être simple, en harmonie avec les bâtiments mitoyens.

#### **5. Garages**

Règle:

- les garages en sous-sol sont interdits lorsque les rampes d'accès sont visibles de l'espace public.

#### **6. Toitures**

Caractéristiques :

*Les toitures sont le plus souvent à deux pentes comprises entre 25 % et 35 % ; le faitage est toujours implanté parallèlement à la rue.*

*Elles peuvent avoir une seule pente si elles sont adossées à un mur, ou plusieurs pentes lorsqu'elles forment un angle de rue.*

Règle :

- toute construction nouvelle, extension ou reconstruction sera édifiée en respectant la pente, la forme de toiture et l'implantation du faitage décrits ci-dessus.
- la forme traditionnelle des toitures doit être respectée, les décrochements de toiture en profondeur sont interdits, sauf en cas de création de terrasse
- dans le cas d'un remplacement complet de la charpente, la nouvelle charpente respectera le profil de l'ancienne, néanmoins, dans un front bâti continu et homogène, la pente à respecter sera celle de l'un des bâtiments contigus.

## **7. Jardins, cours et courettes**

### Caractéristiques:

*Ville Basse: les jardins et les courettes sont relativement rares, mais contribuent à apporter lumière et végétation dans un espace public autrefois beaucoup plus arboré; ils doivent être conservés, entretenus et restaurés.*

*Ville Haute: les jardins et les courettes situés en bordure ou à l'intérieur des parcelles, avec leurs arbres, et leurs murs ou murets, font partie intégrante du caractère de la zone; ils doivent être conservés, entretenus et restaurés.*

### Règle:

- les cours et les jardins seront conservés en espaces libres et entretenus
- la construction de garage dans les cours et les jardins est interdite
- les abris de jardin devront être peu visibles, réalisés en bois, et de petite taille (maximum 3m<sup>2</sup>).

### Recommandations :

- les jardins seront régulièrement entretenus et plantés;
- planter au pied des façades des treilles de vigne, de glycines, ou autres grimpants,
- exclure les variétés persistantes de type thuyas, sauf isolés
- conserver et renouveler les arbres isolés et plantations existantes en privilégiant les espèces à petit développement et à feuilles non persistantes d'essences locales.

## **8. Clôtures et murs**

### Règle:

- les jardins et courettes privées devront être enclos
- clôtures et portails doivent être traités de façon homogène avec le bâtiment, simplement et dans l'esprit local traditionnel ; les murs auront une hauteur comprise entre 1m50 et 1m80.

### Recommandations :

- les murs de clôture anciens seront conservés, entretenus et restaurés.

### Sont autorisés :

- les portails en bois ou métal peint
- les clôtures en ferronnerie brute ou peinte en coloris foncé
- les murs en brique traditionnelle
- les murs en maçonnerie enduite

### Sont proscrits:

- les murs et poteaux en béton, parpaings ou ciment apparents
- les portails en bois vernis et matériaux synthétiques.
- les clôtures en grillage ou métal embouti

Nota: ces matériaux pourront être autorisés dans le cadre d'un projet d'ensemble d'architecture contemporaine de qualité.

## 9. Boîtes aux lettres

### Recommandation :

- limiter l'impact des boîtes aux lettres en choisissant un modèle normalisé, dans le coloris des murs extérieurs
- pose encastrée dans le mur de façade ou de clôture

## 10. Aménagement de voiries

### Caractéristiques:

#### *Ville Haute:*

*le réseau de voirie est sinueux et étroit, avec quelques voies piétonnes, emmarchements, rampes et pas d'âne. Ces caractéristiques sont intrinsèquement liées au caractère du lieu et doivent être préservées.*

#### *Ville Basse:*

*le réseau de voirie secondaire est étroit, avec çà et là des élargissements formant placettes; initialement plantées d'un ou deux arbres et parfois agrémentées d'une fontaine, ces placettes ont cédé tout le terrain au stationnement des véhicules.*

*Ces espaces sont caractéristiques et doivent être préservés.*

### Règle :

- entretenir et conserver dans leur gabarit, et leur sinuosité les voies existantes. Toutefois, dans le cas d'un projet d'ensemble d'intérêt général, lorsque les dispositions existantes empêchent la faisabilité du projet, il pourra être procédé à la démolition ou l'adaptation mineure d'une parcelle ou d'un rez-de-chaussée. Cette tolérance ne s'applique pas aux édifices repérés sur le Plan d'Intérêt patrimonial.
- entretenir et conserver les placettes
- l'aménagement des voies et des placettes, la reconfiguration des espaces de stationnement, la mise en œuvre de revêtement de sol, d'installation de mobilier urbain et luminaires, les plantations d'arbres, devront s'intégrer dans un Projet d'aménagement global qui visera d'abord à mettre en valeur la Ville Haute et la Ville Basse, ainsi que les remparts, et respectera le caractère minéral et traditionnel d'ELNE.

### Recommandations :

*Pour se conformer aux objectifs de la ZPPAUP, le parti d'aménagement de ce projet reposera sur les principes suivants:*

#### *Ville Basse:*

- favoriser la replantation des espaces publics de proximité
- envisager la remise en place de fontaines sur certaines placettes

#### *Ville Haute:*

- restaurer ou restituer le couronnement des remparts, et le mettre en valeur; étudier son éclairage,
- privilégier l'éclairage public sur console pour ne pas encombrer les voies.

*Dans tous les cas:*

- privilégier l'homogénéité et la simplicité des matériaux pour le traitement des revêtements de sol à l'échelle de la ville, éviter de fragmenter l'espace public par la multiplicité des mises en œuvre
- rechercher la sobriété des formes et l'unité de style du mobilier urbain, et éviter sa prolifération en en limitant le nombre et en composant son implantation
- traiter la végétalisation des espaces par des plantations de caractère local, et proscrire les bacs à fleur rapportés.

### **11. Réseaux de distribution**

#### Recommandation

- enterrer les réseaux électriques, téléphoniques et assimilés,
- dissimuler les raccordements électriques, téléphoniques et assimilés, et éviter tout câble visible en façade,
- installer les compteurs, EDF/GDF ou autres à l'intérieur des maisons.
- en cas d'impossibilité, les encastrer dans le mur de façade, suffisamment en retrait pour être habillés d'une porte en alu laqué, en bois peint ou badigeonné au lait de chaux, installée au nu de la façade et s'ouvrant avec la même clef "carrée" que le coffret.
- intégrer les infrastructures lourdes (transformateur, cabine téléphonique ...) au bâti et à la structure urbaine.

### **12 - Préservation des axes de vue intérieurs convergeant vers la cathédrale**

#### Règle :

Dans les voies correspondant à des axes de vue convergeant vers la cathédrale protégés et répertoriés sur le Plan de Zonage:

- le cas échéant, la hauteur des constructions autorisée pourra être limitée pour préserver une vue protégée,
- les ouvrages bâtis en débord par rapport à la façade, à l'exception des corniches, pourront être interdits,
- les poteaux de toute nature devront être implantés de façon à ne pas masquer une vue protégée.

### **13 – Publicité**

*La loi du 29 décembre 1979 interdit toute publicité dans les Zones de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain, sauf dérogation par l'institution d'un règlement local de publicité se traduisant par une zone de publicité restreinte*

#### Règle :

- la pose d'affichage publicitaire est interdite, y compris en toiture.