

AIMS AND SCOPE

SOMMAIRE

A - DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL APPLICABLES DANS LE PERIMETRE DE LA ZPPAUP

1. <u>Fondement législatif</u>	4
2. <u>Champ d'application territorial</u>	4
3. <u>Effets de la ZPPAUP sur :</u>	4
• les servitudes d'utilité publique	
• le Monument Historique	
• la publicité, les enseignes et pré-enseignes	
4. <u>Contenu du dossier :</u>	5
• prescriptions	
• recommandations	
5. <u>Catégories de protection</u>	6
6. <u>Présentation des demandes d'autorisations spéciales de travaux et de permis de construire</u>	6
7. <u>Recommandations d'ordre général</u>	8

B – LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

1. <u>Le bâti ancien</u>	10
1.1 - prescriptions relatives aux immeubles caractéristiques du bâti balnéaire à protéger	10
1.2 - prescriptions relatives aux éléments intéressants du bâti ancien non balnéaire à protéger	11
1.3 - prescriptions relatives aux éléments de clôture à protéger	12
• les clôtures maçonnées	
• les clôtures métalliques grillagées	
• les clôtures en bois	
1.4 - aspect des constructions pour le bâti balnéaire soulacais	14
• les toitures	
• les parements des murs extérieurs	
• les menuiseries extérieures	
• les galeries couvertes et vérandas	
• les façades commerciales	

- les enseignes
- les stores, bannes et parasols
- la coloration

2. <u>Les constructions neuves</u>	22
2.1 - caractéristiques des terrains	22
2.2 - implantation des constructions par rapport à l'alignement	23
2.3 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	24
2.4 - volumétrie	24
2.5 - hauteur des constructions	25
2.6 - aspect extérieur	25
2.7 - clôtures	28
2.8 - réseaux (électricité, téléphone, gaz, sonorisation, antennes et paraboles)	30

C – LE PATRIMOINE URBAIN 31

1. Les espaces publics protégés
2. Les espaces publics non protégés

D – LE PATRIMOINE PAYSAGER 32

1. Les espaces plantés protégés
2. Les jardins privés

A - DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL APPLICABLES DANS LE PERIMETRE DE LA ZPPAUP

1. Fondement législatif

La ZPPAUP de Soulac-sur-Mer est établie en application de :

- l'article 70 de la loi du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, suivant les modalités et orientations fournies par le décret n° 846304 du 25 avril 1984, et de la circulaire n° 85-45 du 1er juillet 1985.
- la loi paysage n° 93-24 du 8 janvier 1993 qui étend les possibilités de prescriptions au titre de la ZPPAUP
- du décret n° 9978 du 5 février 1999 et de la circulaire du 4 mai 1999 relatifs à la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites (CRPS) et à l'instruction de certaines autorisations de travaux

2. Champ d'application territorial

La ZPPAUP s'applique à la partie du territoire communal délimitée sur le document graphique sous la légende : "périmètre de la ZPPAUP"

3. Effets de la ZPPAUP :

- Les prescriptions de la ZPPAUP constituent une SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE annexée au plan d'occupation des sols (POS). Les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation et de modification de l'aspect des immeubles compris dans le périmètre de la ZPPAUP sont

soumis à autorisation spéciale, accordée par l'autorité compétente en matière de permis de construire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

- Elle suspend la protection des abords du Monument Historique (article 13 bis et 13 ter de la loi du 31 décembre 1913) situés à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP.

- Publicité : L'interdiction de la publicité (publicité et préenseignes) s'applique sur l'ensemble du périmètre de la ZPPAUP, en application de l'article 7 de la loi 79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et aux préenseignes, avec possibilité d'instituer des zones de publicité restreintes (Z.P.R.) dans les conditions prévues aux articles 7, 9, 10, 11 et 13 de cette loi.

4. Contenu du dossier :

La Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager de Soulac-sur-Mer se présente sous la forme d'un document comprenant :

- Le rapport de présentation qui expose les motifs de création de la ZPPAUP, les particularités historiques et architecturales mais aussi culturelles et sociologiques de l'ensemble urbain, et justifie les mesures de protection adoptées.

- Le règlement qui définit les *prescriptions* opposables aux tiers à l'intérieur de la zone de protection. Assimilables à un corps de règle mais également de doctrine, les prescriptions constituent une sorte de « cahier des charges » guidant l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Dans certains cas, les prescriptions peuvent se limiter à de simples *recommandations* ayant juridiquement valeur de « directives » c'est-à-dire d'orientations définissant un cadre général à l'exercice du pouvoir d'appréciation de l'Architecte des Bâtiments de France et, après lui, de l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire.

- Les documents graphiques :
 - . le plan de délimitation à l'échelle au 1/10000°,
 - . le document graphique des prescriptions à l'échelle au 1/1000°.

5. Catégories de protection

Les protections s'appliquent à l'intérieur des limites de la ZPPAUP :

- au patrimoine architectural :
 - immeubles caractéristiques du bâti balnéaire soulacais à protéger,
 - immeubles intéressants appartenant au bâti non balnéaire à protéger,
- au patrimoine urbain :
 - espaces publics protégés et à protéger.
- au patrimoine paysager
 - espaces plantés protégés,
 - espaces plantés à protéger ou à mettre en valeur,
 - jardins privatifs – zone de dégagement visuel des villas.

Les immeubles et espaces concernés sont représentés sur le document graphique.

Le bâti non protégé de manière spécifique est indiqué au plan par la seule trame "cadastrale" ; son évolution ne dépend pas d'objectifs de protection particuliers sous réserve de l'application des règles d'architecture et d'urbanisme à prendre en compte.

6. Présentation des demandes d'autorisation spéciale

Ces demandes concernent des travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation et de modification de

l'aspect des immeubles compris dans le périmètre de la zone de protection.

En complément des pièces administratives obligatoires, il peut être demandé :

- pour tout projet de démolition
- des photos couleur du bâti existant (ensemble façades et détails),
- une analyse détaillée de l'état des lieux.

- pour toute modification et extension d'une construction existante
- les dessins représentatifs de l'ensemble de la construction sur toute la hauteur et largeur de la façade (éch. : 1/50^{ème}), avec détails cotés à grande échelle (5 ou 10 cm par mètre) du calepin de l'appareil des maçonneries de pierre et de brique, dessin des éléments de menuiserie et de serrurerie, ainsi que des photographies couleur de l'existant (ensemble et détails).
- le choix (références et échantillons) des matériaux apparents en façade et couverture (parements de murs, menuiseries, matériau de couverture, ...)

- pour la création d'une clôture neuve
- l'appartenance à une époque type de l'édifice principal (villa 1860-1880, villa 1890-1910, villa 1920-1940, ... éléments figurant dans le rapport de présentation, chapitre clôtures)
- le dessin de la clôture projetée dans la largeur de la façade sur rue, ainsi que des détails à grande échelle des éléments significatifs de construction (piles, portails, etc.) cotés à 5 ou 10 cm par mètre.
- les photographies couleur de l'état des lieux et de son environnement.

- pour tout projet de coupe et d'abattage d'arbres de haute tige
- le relevé de l'état des lieux,

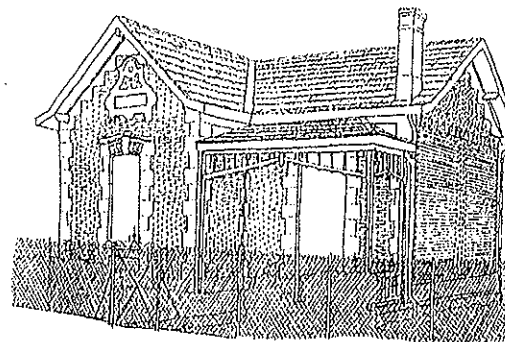
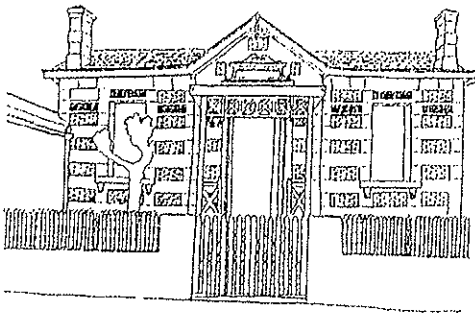
- le plan d'aménagement paysager projeté (plantations à conserver, plantations à supprimer, plantations à créer),
 - les photographies couleur de l'état des lieux.
- pour la création d'enseignes
- les photographies de l'état des lieux (façade commerciale, vue générale de la rue ou de la place),
 - le schéma de la façade à 2 cm par mètre avec localisation du projet d'enseigne,
 - le profil de l'enseigne cotée, avec description des matériaux et de leur coloration.
- pour tout projet d'aménagement des espaces publics :
- le plan de l'état des lieux (aménagements et plantations existants, mobilier urbain),
 - le projet d'aménagement (nature et revêtements de sols, plantations, mobilier urbain, éclairage public).

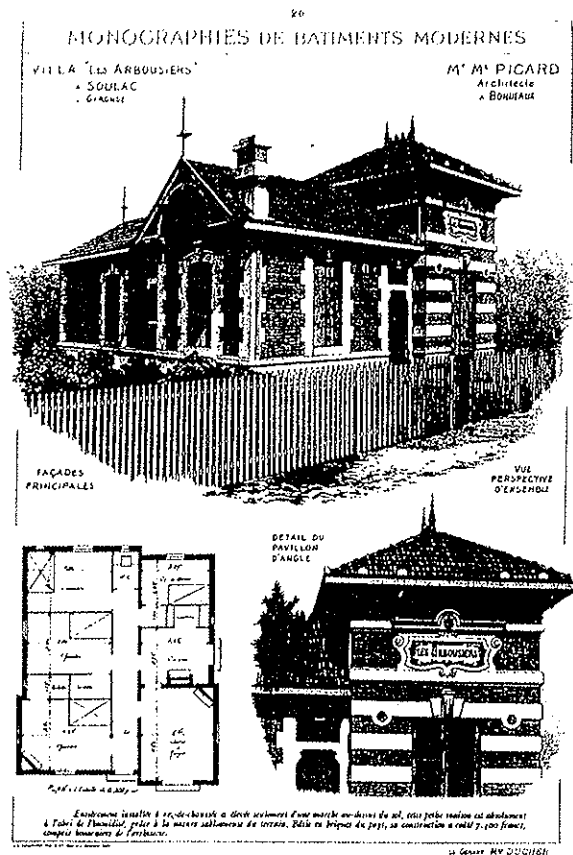
7. Recommandations d'ordre général

- Caractéristiques architecturales du bâti ancien soulacais de type balnéaire

Bâtie sur un ou deux niveaux, la villa soulacaise présente une hauteur comprise entre 5,50 m et 10 m au faîtage. La volumétrie est complexe, associant pignons, ailes en retour, tourelles, avant-corps, ainsi que des volumes couverts et ouverts tels que galeries, balcons, auvents et porches. Chaque villa présente au moins deux pentes de toits différentes et deux cheminées. Des bandeaux de rives masquent les chéneaux d'écoulement des eaux.

Construite en maçonnerie mixte brique et pierre, l'élévation se compose d'un soubassement, de bandeaux, de chaînes et chaînages d'angles, d'entourages de baies en pierre et de remplissages en brique apparentes ou enduites. La couverture est généralement en terre cuite, faite de tuiles mécaniques plates à emboîtement dites « tuiles de Marseille ». Les menuiseries et éléments de charpente apparents sont en bois peint. Les clôtures





sont faites de palissades de bois peint ou de grillages doublés de haies vives, ou encore de murettes en brique et pierre surmontées de grilles, plus rarement en panneaux de béton préfabriqué ajouré.

Les extensions ou adjonctions de terrasses couvertes et vérandas sont réalisées en harmonie avec la construction principale : composition, volumétrie, matériaux.

La diversité du patrimoine architectural soulacais de type balnéaire ne permet pas d'établir de manière exhaustive, au titre de la ZPPAUP, un catalogue et des règles générales sur les procédés de construction, les détails architecturaux et l'emploi des matériaux. Il est donc recommandé de procéder à l'analyse et au diagnostic du bâti existant lors de demandes d'autorisation de travaux afin d'adapter le mieux possible les interventions à effectuer pour sa restauration et sa mise en valeur.

Les demandes d'autorisation spéciale de travaux seront accompagnées d'éléments descriptifs comme fixé au paragraphe ci-dessus (n° 6).

B – PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU PATRIMOINE ARCHITECTURAL

1. Le bâti ancien

1.1 - prescriptions relatives aux immeubles caractéristiques du bâti balnéaire à protéger

La protection couvre les immeubles construits en maçonneries de brique et de pierre ou en un seul de ces deux matériaux.

Ces constructions ou parties de constructions sont représentées par un hachurage croisé épais sur le plan et référencés par la légende n° 4  ; elles sont protégées.

La démolition de ces édifices n'est pas autorisée : seuls les éléments parasites et adjonctions ne faisant pas partie de la composition d'ensemble de la construction d'origine, ou d'extensions qui ne sont pas en harmonie avec la construction initiale, peuvent être démolis.

Leurs modifications ou extensions éventuelles doivent être effectuées en harmonie avec le bâti existant en respectant l'organisation des volumes, la composition des façades, le choix des matériaux et leur coloration (pierres, briques, enduits, charpentes et menuiseries de bois peint).

Recommandations :

Les extensions et modifications s'effectueront de préférence sur les façades secondaires donnant sur les espaces privés, non visibles de l'espace public, dans la mesure où ces façades présentent un intérêt architectural moindre.

Les façades principales sur rues et places ne doivent pas être dénaturées par des extensions ou adjonctions de nature à porter atteinte au bâti existant ainsi qu'au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les galeries couvertes, ouvertes ou fermées, vérandas et autres volumes complémentaires susceptibles d'être créés ou modifiés doivent l'être par harmonisation des volumes, des façades, des proportions et des matériaux avec les constructions principales existantes.

Les modalités de mise en œuvre des techniques relatives à l'entretien, la restauration, la modification des constructions sont celles énoncées au chapitre Aspect des constructions.

Recommandations :

*Lors de travaux de démolition éventuels,
Il pourra être demandé de conserver des éléments
architecturaux exceptionnels (sculptures, garde-corps,
feronneries, céramiques, terres cuites, ...) présentant
un intérêt historique, architectural ou décoratif.*

1.2 - prescriptions relatives aux éléments intéressants du bâti ancien
non balnéaire à protéger

La protection couvre les immeubles intéressants de divers genres architecturaux autres que le bâti ancien de type balnéaire.

Ces constructions ou partie de constructions sont représentées par un hachurage simple épais sur le plan, référencés par la légende n° 5  ; elles sont protégées.

La démolition de ces édifices n'est pas autorisée ; seuls les éléments parasites et adjonctions ne faisant pas partie de la composition d'ensemble et de la construction d'origine, ou d'extensions qui ne sont pas en harmonie avec la construction initiale, peuvent être démolis.

Leurs modifications ou extensions éventuelles seront effectuées en harmonie avec le bâti existant en respectant l'organisation des volumes, la composition des façades, le choix des matériaux et leur coloration (matériaux de couverture, parements de murs, charpentes, menuiseries, ...)

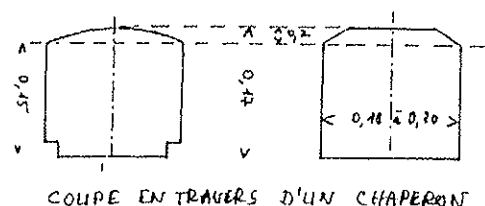
Recommandations :

Les extensions et modifications doivent s'effectuer de préférence sur les façades secondaires donnant sur les espaces privatifs non visibles de l'espace public, dans la mesure où ces façades présentent un intérêt architectural moindre.

Les façades principales sur rues et places ne doivent pas être dénaturées par des extensions ou adjonctions de nature à porter atteinte au bâti existant ainsi qu'au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants

Pour l'entretien, la restauration et la modification de ces constructions, les modalités de mise en œuvre sont :

- soit celles énoncées au chapitre 1.4 pour les matériaux concernés (pierre, brique, bois, ...),
- soit les techniques traditionnelles pour les matériaux utilisés.



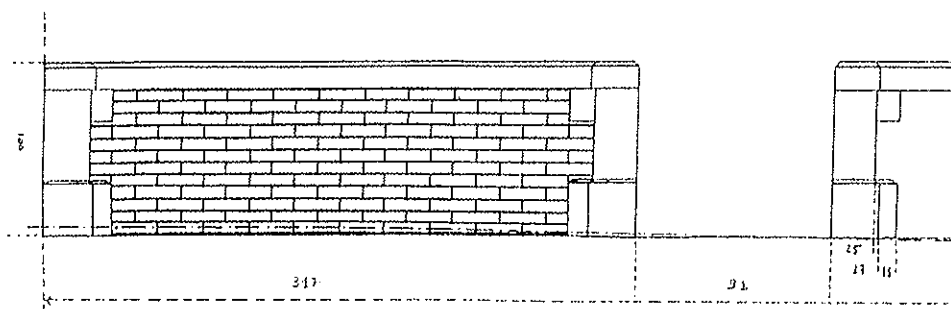
1.3 - prescriptions relatives aux éléments de clôture à protéger

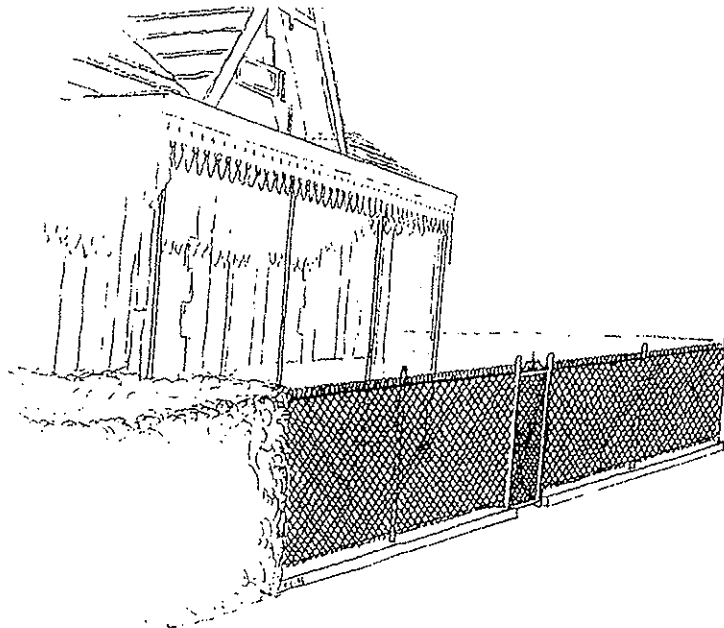
Les clôtures maçonnées :

Les clôtures anciennes en maçonnerie mixte de brique et de pierre surmontées de grilles en ferronnerie, fer forgé ou fonte, y compris les piles, portails et portillons, dont l'état de conservation est satisfaisant, sont des ouvrages remarquables de qualité et présentent un intérêt architectural à la fois pour la villa qu'elles clôturent et pour le paysage urbain.

Celles dont l'état de conservation est satisfaisant sont portées au plan et référencées par la légende n° 6  Elles sont protégées.

Pour leur modification et leur restauration, les modalités de mise en œuvre sont celles qui s'appliquent pour les maçonneries au chapitre 1.4 Aspect des constructions.





Recommandations :
 Dans le cas d'une reconstruction partielle,
 il est recommandé d'utiliser
 les mêmes matériaux que ceux d'origine.
 Les grilles à entretenir ou à reprendre
 peuvent être galvanisées et peintes

Les clôtures métalliques grillagées

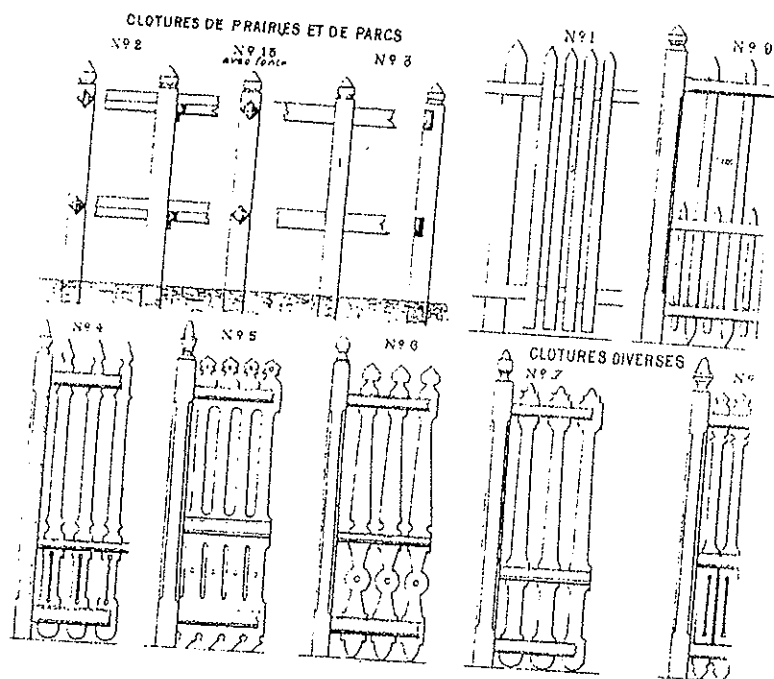
Elles sont composées d'un grillage à treillage aux motifs de losanges, avec feston ou bordure parisienne (couronnement en demi-cercles imbriqués) posé sur tendeurs et fixé sur barres en T en fer peint, l'ensemble reposant sur une fondation maçonnée sans chaperon ne dépassant pas du sol de plus de 0,20 m. Les portails et portillons, articulés sur des montants métalliques, sont en fer peint, doublés ou non du même grillage que la clôture.

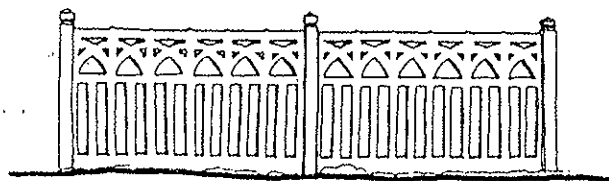
Recommandations :
 Le remplacement des éléments défectueux ou manquants devra
 se faire en harmonie avec la clôture existante
 La conception de ce type de clôture
 s'inspirera des modèles existants.

Les clôtures en bois

Les clôtures en palissades de bois peint, de type parc ou prairie, sont constituées d'éléments verticaux d'une largeur approximative de 0,05 m, toujours inférieure à 0,10 m, disposés « tant plein que vide » et fixés sur traverses entre poteaux de bois. Les éléments verticaux sont terminés en pointe de diamant pour les poteaux de bois (qui sont en règle générale de section carrée et chanfreinés), et en pointes, lancettes, piques ou autres motifs décoratifs pour le barreaudage vertical.

Recommandations :
 La conception de ce type de clôture
 s'inspirera des modèles existants





Les clôtures en béton préfabriqué ajouré

Elles sont constituées de panneaux ajourés de béton préfabriqué représentant un barreaudage vertical terminé en imposte par une interpénétration de demi cercles qui rappelle les bordures parisiennes des clôtures métalliques grillagées.

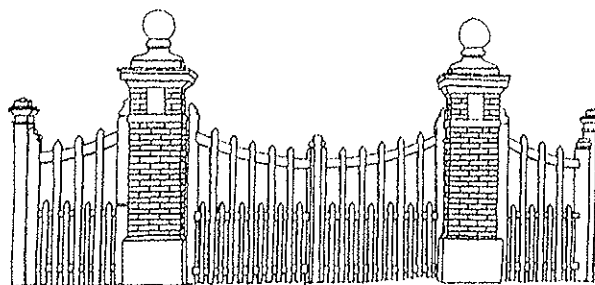
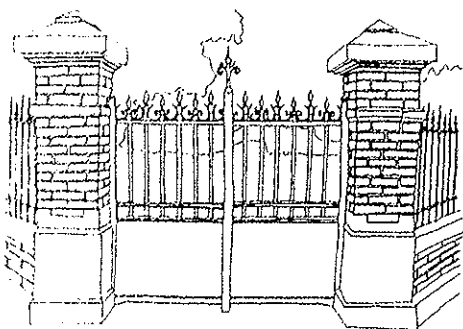
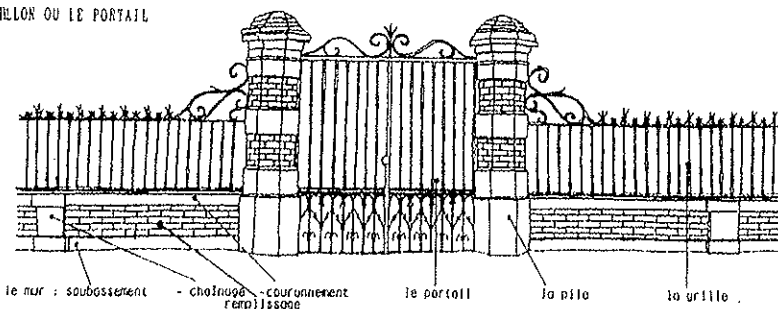
Recommandations :

Le remplacement et la conception de ce type de clôture devront reprendre le motif ajouré existant qui sera traité en béton teinté pierre dans la masse

LA CLÔTURE EST UN ENSEMBLE CONSTITUÉ D'ÉLÉMENTS :

- LE MUR SIMPLE OU COMPOSÉ
- LE POTEAU (CHAINAGE)
- LA PILE
- LE PORTILLON OU LE PORTAIL

V.2.6. LES CLÔTURES



Les clôtures séparatives limitant la zone de dégagement visuel des immeubles (espace compris entre la façade de l'immeuble et la rue) devront comporter une dominante de claire-voie. Les panneaux pleins de béton préfabriqué ne sont pas autorisés en clôture séparative sur cette zone de dégagement.

1.4 - aspect des constructions pour le bâti balnéaire soulacais

Règle commune à tous les immeubles, parties d'immeubles ou clôtures à protéger – Prescriptions

Règles générales : moyens et modes de faire :

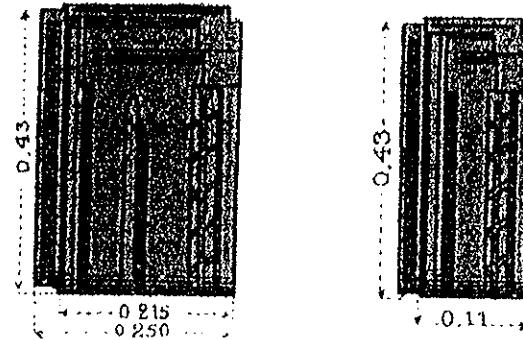
Les travaux d'entretien ou de restauration doivent être exécutés avec des matériaux (pierre, brique, tuile, fer, bois, etc.) et suivant des techniques adaptées au traitement du bâti ancien traditionnel soulacais.

A titre exceptionnel, des techniques et matériaux de substitution pourront être utilisés sous réserve qu'ils s'inscrivent dans les logiques constructives et esthétiques des édifices existants, et qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte ni à leur caractère ni à leur solidité.

- Les toitures

En règle générale, les couvertures sont faites de tuiles mécaniques plates à nervures et emboîtement dites « tuiles de

TUILE dite de MARSEILLE à triple emboîtement



13 au mètre carré — poids 3 kil. 300

Marseille», à l'exception de quelques rares constructions couvertes en tuiles creuses de Gironde (tuiles canal) ou en ardoises.

Les tourelles et petits volumes à forte pente sont couverts de tuiles plates écailles, d'ardoises ou de zinc suivant la nature et l'origine de la construction.

Sur toutes les façades dégagées et vues de l'espace public, les rives de toit seront impérativement constituées de chéneaux encastrés disposés derrière des bandeaux de bois, d'une hauteur de 20 à 25 cm, et qui recevront en partie haute une moulure d'une largeur de 5 cm. (Les immeubles en pierre de taille comportent parfois un entablement en zinc formant chéneau, disposé sur la corniche en pierre.)

Les gouttières pendantes ne sont pas autorisées sur les façades vues.

Recommandations :

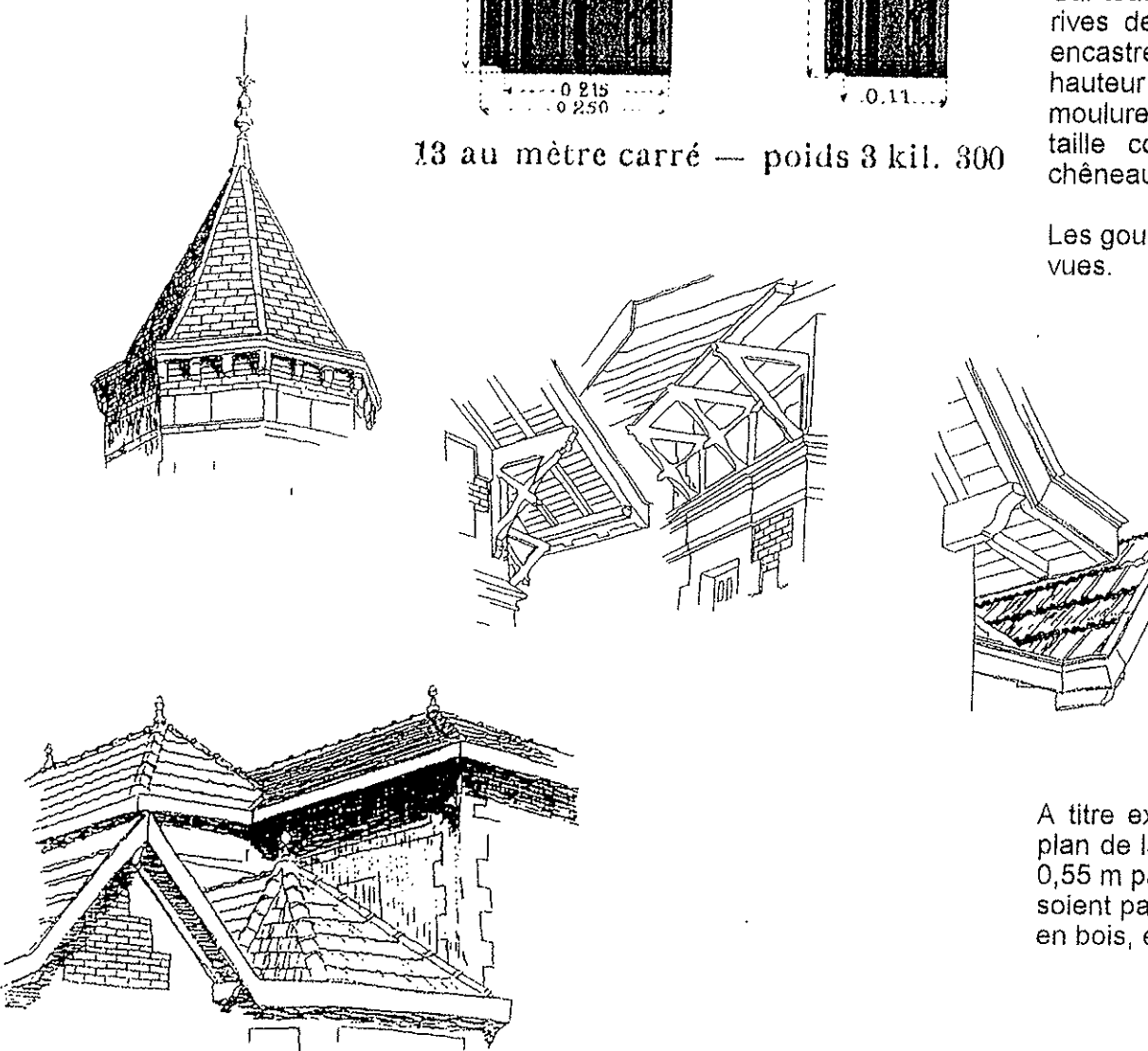
Les détails constructifs et décoratifs ont une grande importance ;

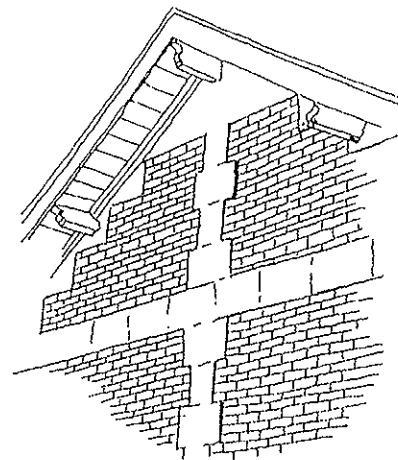
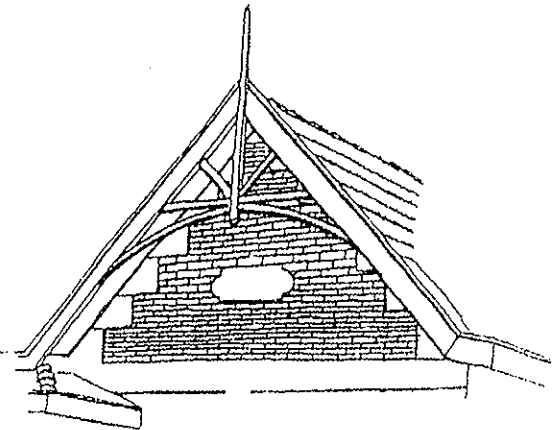
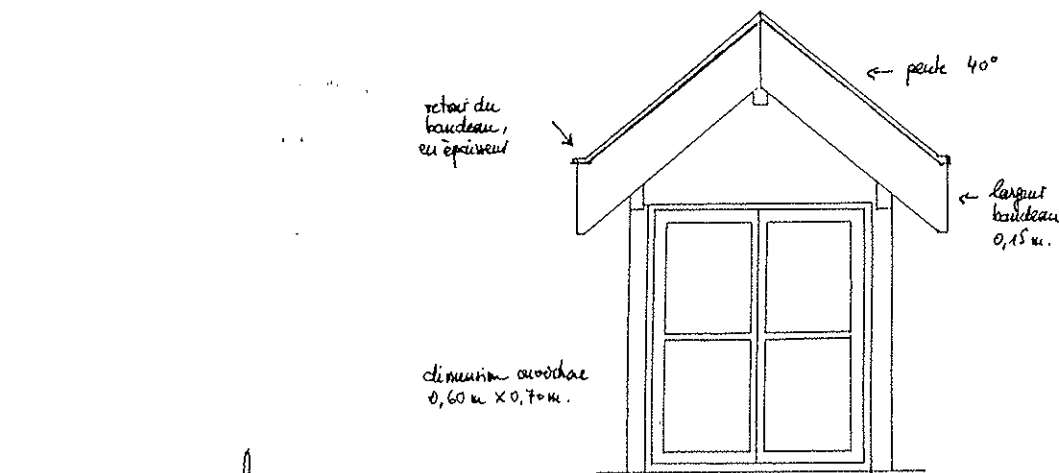
un soin particulier sera apporté à leur traitement :

- le coyau, petite rupture de pente à l'égout du toit dans la largeur de l'avant-toit,
- les abouts de pannes moulurés en profil de doucine, de talon ou de quart de rond,
- les faîtages et arêtières traités en tuiles courbe spéciale « à bourrelets »,
- les tuiles faîtières à crête, acrotères et antéfixes,
- les épis de faîtages

Tous ces éléments doivent être entretenus, remplacés et peuvent être utilisés

A titre exceptionnel, des châssis de toitures disposés dans le plan de la couverture et ne pouvant excéder les dimensions de 0,55 m par 0,78 m pourront être autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public. Ces châssis pourront être en bois, en fonte ou en métal peint en marron ou ton bronze.





Les lucarnes éventuelles, qui devront s'intégrer harmonieusement dans la construction existante, présenteront des proportions à dominante verticale.

Les opercules de jour dépassant de la toiture ne sont pas autorisés, sauf obligation réglementaire.

Toute réfection ou modification des couvertures et toitures ne doit pas engendrer la disparition d'éléments maçonnés tels que pignons, souches de cheminées, etc.

Lors de la réfection ou en cas de création de souche de cheminée, la maçonnerie sera réalisée en pierres et briques ou présentera, pour une section équivalente, un parement enduit ton pierre. Les conduits d'évacuation de petite section des annexes et dépendances seront de préférence en terre cuite.

Recommandations :

Les galeries couvertes présentant une pente inférieure à 33 % (33 cm par mètre) pourront être couvertes en zinc.

Un chéneau encastré avec bandeau sera prévu sur toutes les faces vues de l'espace public

Les poinçons des fausses fermes en bois disposés en pignon seront prolongés sous formes d'épis de faîtage formant flèches en bois, de section carrée et s'affinant vers le haut.

Les parements des murs extérieurs

Les murs sont constitués de soubassements, bandeaux, chaînages, harpes et encadrements, de baies en pierre, et de remplissages de briques de parements ou enduites.

Les interventions sur les maçonneries seront adaptées à chaque construction en fonction de ses caractéristiques propres et de son état.

Les maçonneries de pierre et de brique existantes ne doivent être ni peintes ni enduites. Les parties enduites peuvent être conservées, ou bien restituées dans leur état d'origine. Les

enduits tyroliens, projetés ou talochés, pourront être de même composition, texture et coloration que les enduits d'origine, ou choisis dans la palette indicative de tons anciens et existants annexée au présent règlement.

La remise en état des parements de pierres et de briques sera effectuée au moyen de techniques douces (lavage ou sablage léger à faible pression). Les pierres et les briques défectueuses seront remplacées par des matériaux de même nature, texture, et coloration que les matériaux d'origine.

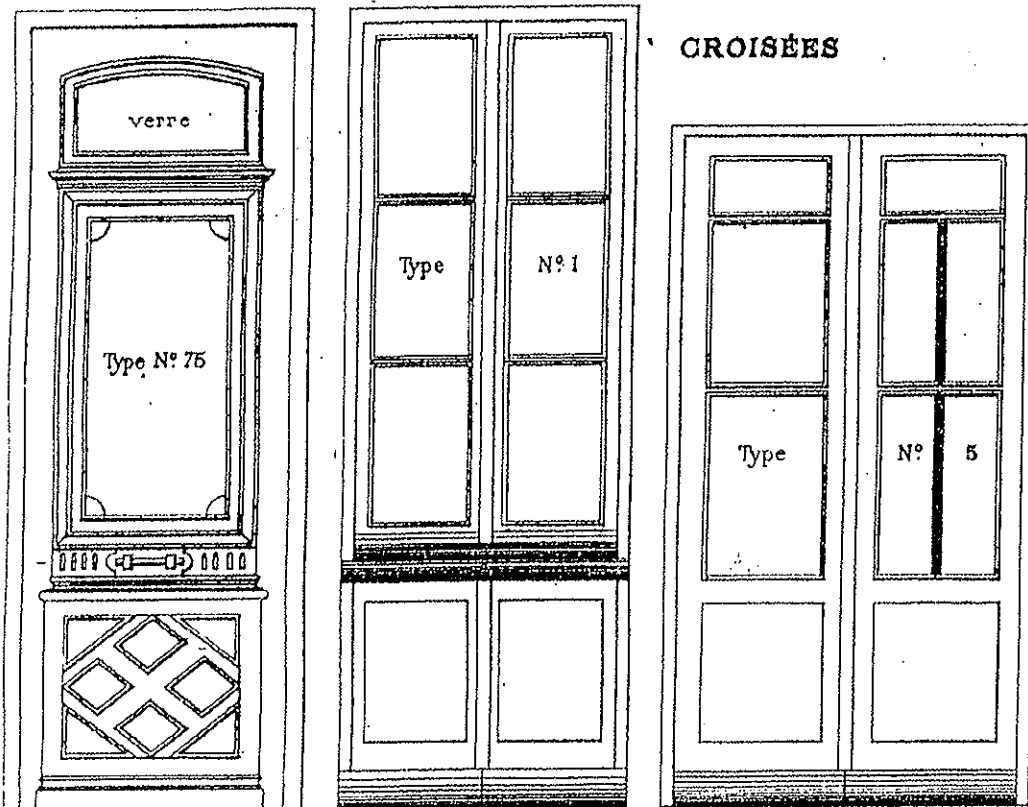
Les petites détériorations de la pierre pourront être ragréées. Le ragréage sera effectué avec des mortiers à base de chaux et de sable de carrière. Les joints seront constitués d'un mélange structuré de chaux et de sable de carrière appelé localement « sable à lapin » afin de s'approcher le plus possible de la facture et de la coloration des joints d'origine.

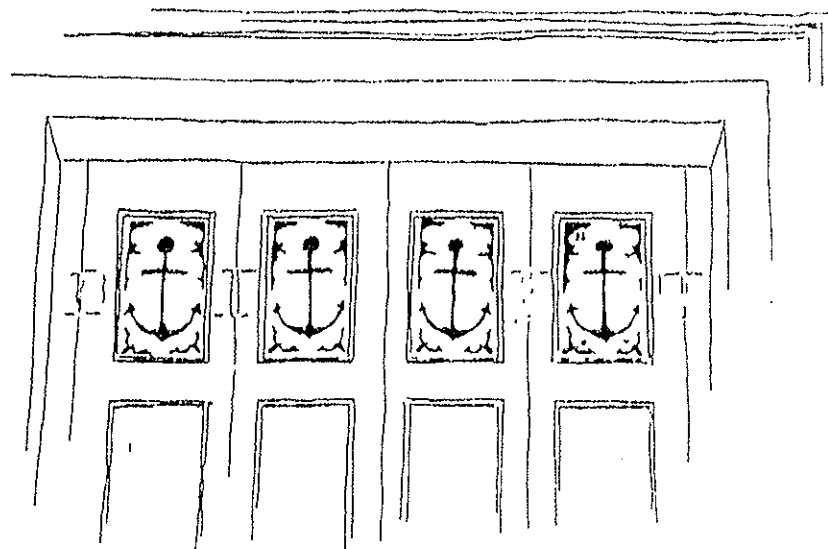
les menuiseries extérieures

En règle générale, les menuiseries extérieures (portes, fenêtres, portes-fenêtres, soupiraux, lucarnes et volets) situées sur toutes les façades vues de l'espace public doivent être maintenues dans leur matériau, forme et dimension d'origine. Des dispositions différentes, sous réserve d'apport significatif en harmonie avec le bâti ancien pourront être autorisées. Les ouvertures donnant exclusivement sur des espaces privatifs non visibles de l'espace public, dans la mesure où ces ouvertures se situent sur des façades présentant un intérêt architectural moindre, pourront être modifiées en harmonie avec le bâti existant.

Le remplacement éventuel des menuiseries extérieures sera soumis aux conditions suivantes :

- les *portes-fenêtres* présenteront deux battants égaux, avec ou sans imposte, selon une proportion plein/vide équivalente aux menuiseries remplacées. La face extérieure du battant meneau comportera, sur toute sa hauteur, une saillie moulurée ou une moulure rapportée. Les parties pleines en partie basse seront





pourvues de panneaux pleins saillants et d'une plinthe rapportée. Les battants, à grands carreaux, seront pourvus de petits bois, assemblés ou rapportés du côté extérieur ; les arêtes intérieures des traverses et des petits bois seront chanfreinées (arêtes abattues) ou moulurées.

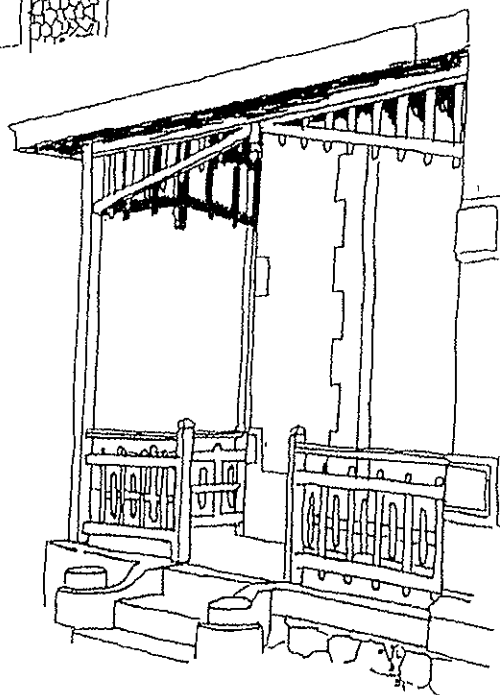
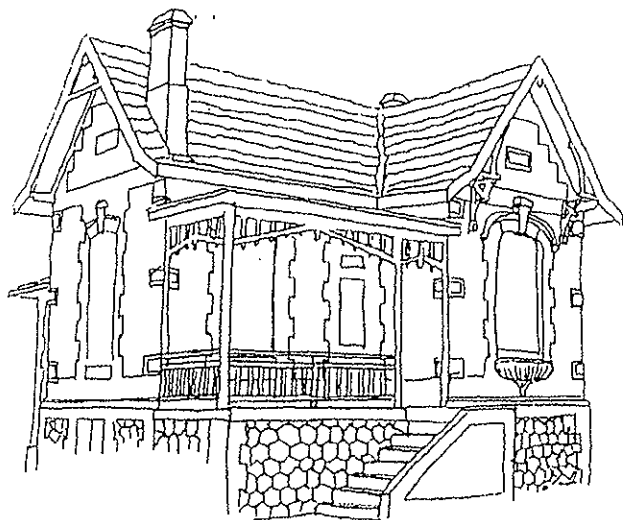
- les *fenêtres* présenteront deux battants égaux, avec ou sans imposte, et à grands carreaux. La face extérieure du battant meneau comportera, sur toute sa hauteur, une saillie moulurée ou une moulure rapportée. Les traverses inférieures seront pourvues d'un jet d'eau saillant pratiqué dans la masse ou rapporté. Les battants, à grands carreaux, seront pourvus de petits bois, assemblés ou rapportés du côté extérieur ; les arêtes intérieures des traverses et des petits bois seront chanfreinées (arêtes abattues) ou moulurées.

- les *volets* seront à clés, sans barres ni écharpes. Ils seront fixés et articulés au bâti dormant au moyen de charnières ; ils seront rabattables sur les tableaux et encadrements.

- une fois les menuiseries remplacées, les boiseries extérieures (charpentes apparentes, bandeaux, etc.) devront être accordées avec les menuiseries (portes-fenêtres, fenêtres et volets) sur une seule et même couleur suivant la palette indicative pour menuiseries extérieures jointe au présent règlement.

Dans le cas d'un remplacement de menuiseries extérieures, des échantillons des matériaux, de modénature et de coloration constituant les menuiseries extérieures projetées pourront être demandés pour être joints aux déclarations de travaux ou aux demandes de permis de construire, en mentionnant la coloration existante.

Lors du remplacement éventuel de volets roulants existants, les coffres d'enroulement devront être disposés à l'intérieur des tableaux de baies s'ils peuvent être masqués par un chapiteau de croisée disposé en retrait par rapport à l'encadrement, sinon ils seront installés en retrait intérieur du bâti dormant. Les glissières des volets roulants seront implantées au plus près du bâti dormant, laissant une largeur de tableau libre d'au moins 0,10 m.



- Les galeries couvertes et vérandas

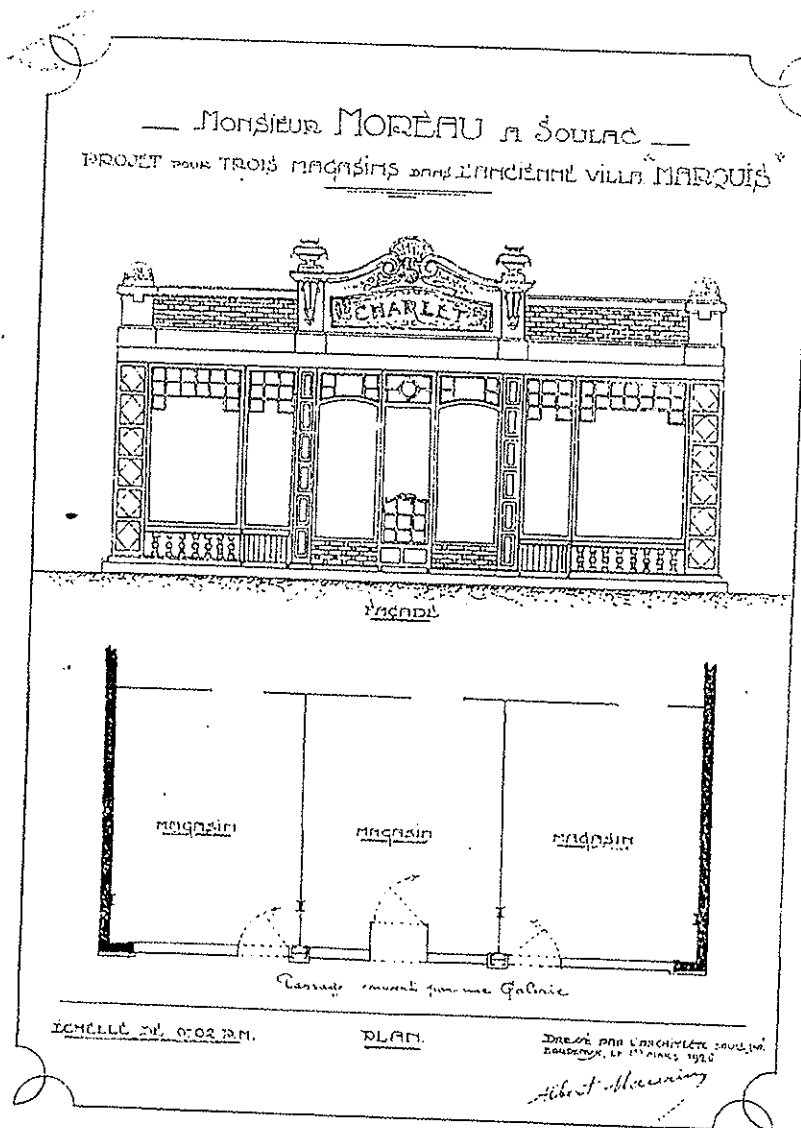
Les galeries extérieures couvertes anciennes aménagées au-devant des immeubles sont constituées d'une charpente légère fixée sous le bandeau supérieur de la villa, en façade ou en retour d'angle du pignon, et reposant sur des colonnettes de fonte ou des poteaux de bois chanfreinés de 0,10 mètre et de section carrée fixés sur des dés en pierre. La pente de toiture, plus ou moins accusée, est en règle générale dissociée de la pente du toit de l'immeuble. La couverture est soit en tuiles mécaniques dites tuiles « de Marseille », soit en zinc, selon la pente, et repose sur une panne sablière supportée par des poteaux ou colonnettes. Dans le cas de poteaux de bois, un contreventement aux angles droits formés par cet appui est obtenu par des consoles à contrefiches. Le bandeau, masquant le chéneau, est parfois décoré de lambrequins de bois découpé formant feston.

Les galeries à créer au-devant des constructions anciennes seront adaptées dans leur composition et leurs matériaux aux constructions sur lesquelles elles prendront appui.

Les vérandas à créer devront s'harmoniser avec l'architecture existante, dans leurs matériaux, leur coloration et leurs proportions ainsi que par le dessin et les profils (de faible section) des éléments de vitrage à grands carreaux et petits bois.

Recommandation :

Il est souhaitable de conserver l'aspect et la structure d'origine de ces constructions. Une clôture partielle ou totale par vitrage est possible à condition d'adapter la composition des structures au caractère de l'immeuble par le choix des profils, des dimensions des montants et des petits bois, comme dans les détails d'ornementation.



- Les façades commerciales

Les règles concernant les immeubles anciens sont applicables aux établissements commerciaux.

Les vitrages et menuiseries occupant les baies, en l'absence de façade de bois en applique, doivent être disposés en retrait de l'ordre de 0,15 m du nu extérieur de la maçonnerie.

Recommandation :
Lorsqu'un immeuble possède la trace d'une ancienne devanture de magasin, la priorité doit être donnée à la restitution ou à la valorisation de celle-ci dans l'aménagement de la façade commerciale.

- Les enseignes

On distingue :

- les enseignes frontales disposées en applique sur la façade. Elles sont constituées de matériaux durables (cartouches de bois peint découpé ou matériau d'aspect équivalent, lettres individuelles découpées) d'une hauteur moyenne de 0,40 mètre sur des séquences de 4 mètres de longueur maximum.

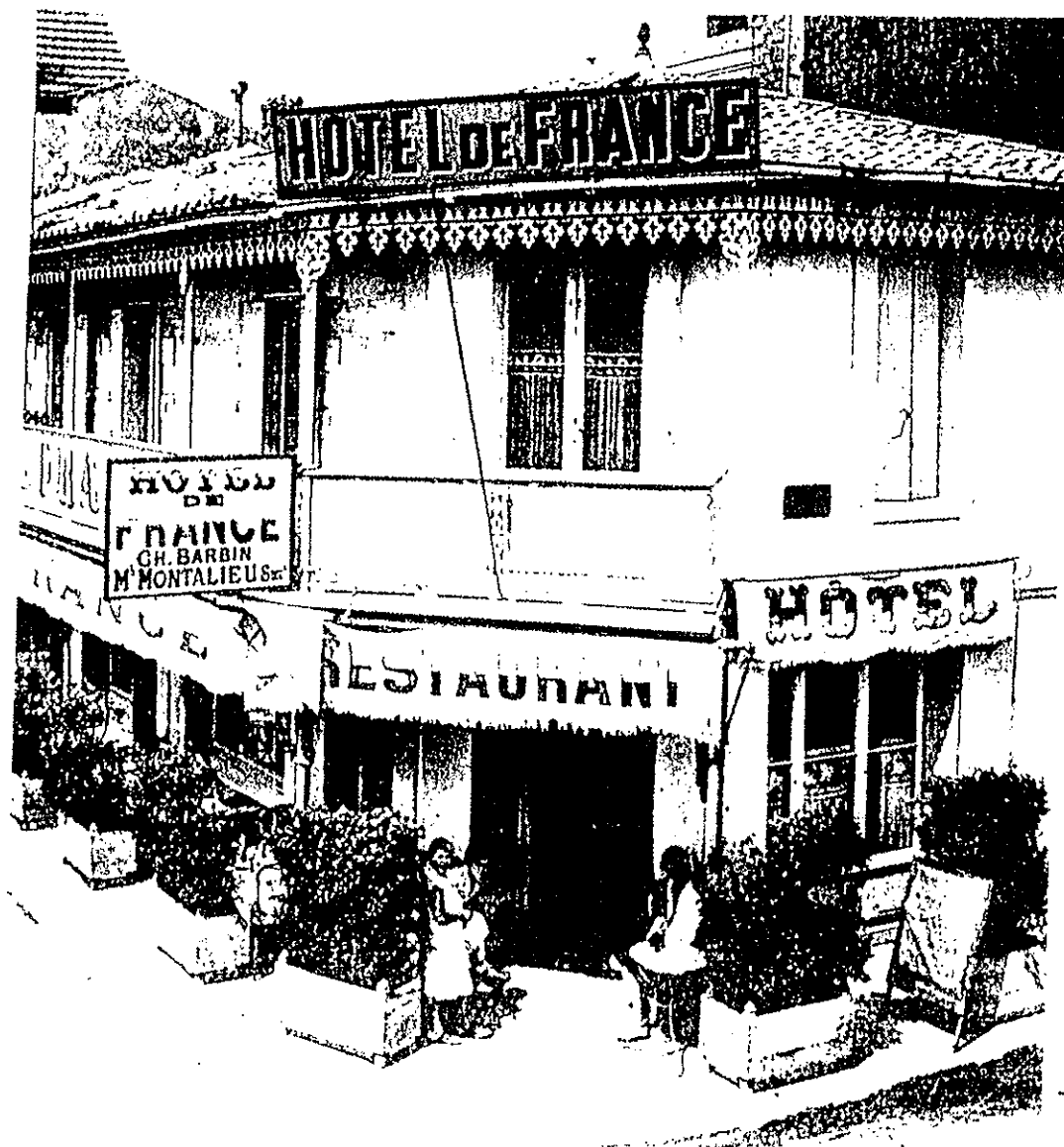
- les enseignes disposées perpendiculairement à la façade :

a/ horizontales, en « drapeau »

Elles sont de type traditionnel, en métal découpé et ajouré ou en bois peint ; elles peuvent présenter une saillie de 1 mètre maximum et une hauteur maximale de 0,80 mètre.

b/ verticales, en « bannière »

Leur saillie ne doit pas excéder 1 mètre et leur hauteur 2,50 mètres.



• les enseignes frontales sur stores

Les enseignes imprimées sur le « tombant » des bannes peuvent porter des lettres d'une hauteur moyenne de 0,20 mètre pour une hauteur du tombant de 0,30 mètre maximum.

Les stores, bannes et parasols

L'une des deux dispositions suivantes pourra être adoptée suivant le type architectural de l'édifice :

- l'installation de stores à projection droite et à tombant à l'intérieur des baies. Dans ce cas, en position repliée, l'ensemble (tringlerie et banne) ne doit pas dépasser le nu extérieur du mur et seuls les bras latéraux et le lambrequin peuvent être apparents.

- l'installation au-dessus des baies, et au-dessous du niveau du plancher du 1^{er} étage doit être accompagnée de caches en bois peint ou de matériau d'aspect équivalent, protégés par un entablement en zinc, destinés à incorporer le mécanisme et la tringlerie.

La partie inférieure du tombant de la toile ne doit pas descendre à moins de 2,20 mètres du niveau du sol correspondant.

Les parasols implantés à titre provisoire sur le domaine public communal au-devant des commerces doivent être de teintes unies et sans publicité.

Les aménagements, fussent-ils provisoires, tels que terrasses, bacs à fleurs, panneaux publicitaires, enseignes, etc. réalisés sur le domaine public sont soumis à autorisation spéciale.

La coloration

Deux palettes de couleur sont jointes à titre indicatif au présent règlement :

- une palette pour les murs enduits extérieurs,
Les murs enduits extérieurs seront de préférence refaits selon la composition et dans le ton de ceux d'origine, ou dans des tons proches de ceux indiqués dans la palette.

- une palette pour les éléments de charpente apparents et les menuiseries extérieures.

La coloration des éléments de charpente apparents et des menuiseries extérieures sera de la couleur et dans des tons en harmonie avec le bâti existant et s'inspirant des tons anciens relevés dans Soulac lesquels sont référencés dans la palette indicative.

Dans le cas d'un changement de couleur par rapport à la couleur existante, les références précises de la coloration choisie devront être jointes aux déclarations de travaux et aux demandes de permis de construire.

2. Les constructions neuves

Sont considérées comme constructions neuves :

- les constructions nouvelles sur terrains nus,
- ✕ les extensions de constructions existantes,
- les constructions d'annexes et de clôtures.

2.1 - caractéristiques des terrains

Le découpage parcellaire est maintenu suivant les caractéristiques d'implantation du bâti ancien situé de part et d'autre du projet ou des types dominants existant à proximité et caractérisant l'espace urbain.

En cas de modification des limites foncières, la dimension et la forme des parcelles seront définies en harmonie avec le découpage parcellaire correspondant au type d'implantation des constructions

donnant sur la voie de desserte ou situés de part et d'autre du projet.

2.2 - implantation des constructions par rapport à l'alignement

On distingue deux secteurs :

Secteur PA

Le secteur du centre ville, autour de la rue de la Plage et sur le front de mer où les constructions sont, en général, implantées à l'alignement.

Secteur PB

Le reste du territoire délimité par la ZPPAUP où les constructions principales sont plus généralement implantées en retrait de l'alignement.

Secteur PA

Toutes les constructions sont implantées à l'alignement, sauf pour des constructions publiques ou dans le cas d'un projet d'ensemble nécessitant un retrait justifié par des considérations d'ordre architectural ou urbain.

Secteur PB

On distinguera les constructions principales et les constructions annexes tels que abris de jardin, garages, kiosques, gloriettes, ... On appellera construction annexe un édicule situé en dehors de la construction principale et détaché d'elle, élevé sur un rez-de-chaussée uniquement et disposant d'une emprise au sol maximale de 30 m², sans que cette surface optimale soit prévue de façon systématique.

- les constructions principales

Les façades principales (façades côté rues) sont implantées en retrait de l'alignement dans une bande d'implantation d'une profondeur de cinq mètres appelée au plan « zone d'implantation obligatoire des façades principales », soit en

retrait, soit à l'alignement sur les parcelles qui ne comportent pas de bande d'implantation sur le plan graphique.

- les constructions annexes

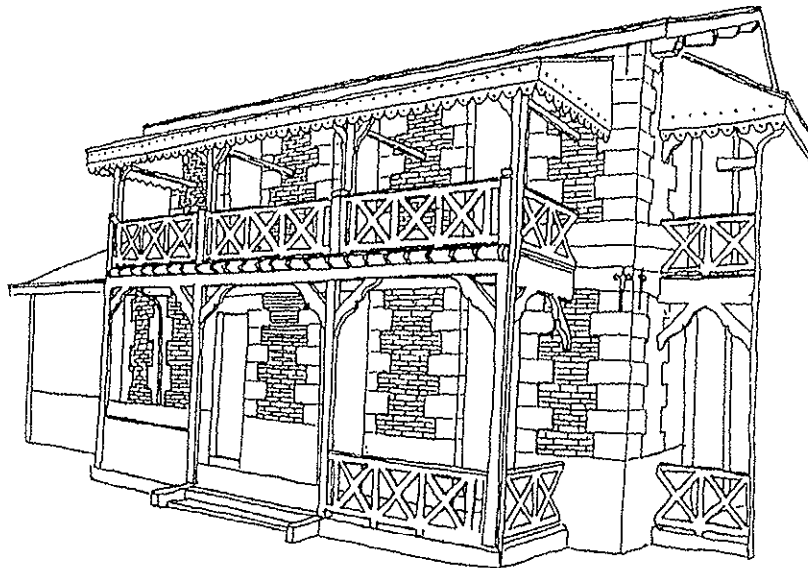
Les constructions annexes, indépendantes des constructions principales, peuvent être implantées :

- soit en retrait de la même manière que les constructions principales,
- soit à l'alignement sur la voie,
- soit en limites séparatives (et en retrait, à l'alignement ou en fond de parcelle).

2.3 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur PA : les constructions principales et les annexes peuvent être implantées en limites séparatives.

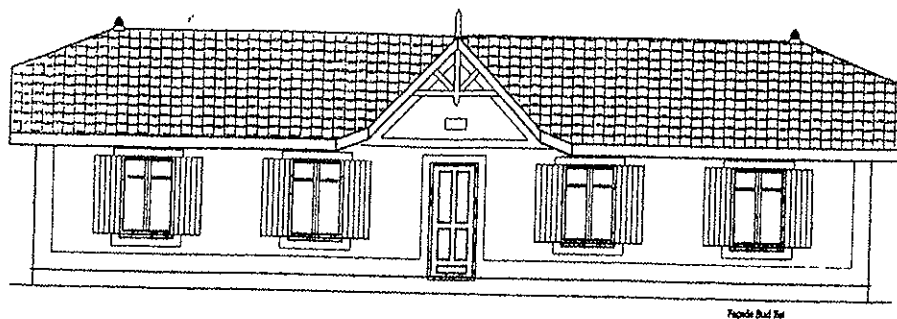
Dans le secteur PB : les constructions principales sont implantées en retrait par rapport aux limites séparatives avec une distance de trois mètres minimum. Les constructions annexes sont implantées sur les limites séparatives, ou en prolongement des constructions principales si celles-ci sont construites à moins de trois mètres, afin de conserver le caractère de l'ensemble architectural.



2.4 - volumétrie

La volumétrie des constructions nouvelles doit respecter les caractéristiques du bâti ancien soulacais, lesquelles sont constituées de volumes variés et décomposés, même pour des petites constructions.

Les couvertures sont constituées de plusieurs volumes ayant pour base des formes géométriques simples (carré, rectangle, hexagone, octogone). Elles sont en général à deux ou quatre pentes. Les toitures à deux pentes peuvent s'interpénétrer selon des lignes orthogonales.



Les constructions neuves devront présenter au moins trois pignons dont un pourra être une pénétration.

2.5 - hauteur des constructions

La hauteur des constructions nouvelles, surélévations et extensions, doit tenir compte des hauteurs dominantes du patrimoine bâti porté à protéger et de l'ambiance générale des lieux où ces constructions sont en grande densité.

Les hauteurs des constructions tiendront compte :

- de l'homogénéité de certains quartiers,
- du caractère spécifique de la rue de la Plage et du boulevard du front de mer.

2.6 - aspect extérieur

- *les couvertures*

En règle générale, les couvertures sont réalisées en tuiles mécaniques plates à emboîtement dites de Marseille, avec des pentes de toitures comprises entre 45% et 60%.

Des matériaux différents des toitures principales telles que ardoises, tuiles plates écailles, zinc, pourront être utilisés pour les petits volumes tels que tourelles, cages d'escalier, ..., kiosques et gloriottes.

Les rives de toiture visibles de l'espace public seront obligatoirement constituées de chéneaux encastrés disposés derrière un bandeau de bois, ou de corniches maçonnées masquant le chéneau. Des débords de toiture formant coyau selon le type habituellement rencontré sont recommandés.

Les prises de jour sont :

- des châssis de toitures disposés dans le plan de la couverture et ne pouvant excéder les dimensions de 0,55 m

par 0,78 sous réserve que ces derniers ne soient pas visibles depuis l'espace public. Seuls les châssis de type « vasistas » en fonte sont admis en façade vue,

- des lucarnes qui devront présenter des proportions d'ouverture à dominante verticale et être conçues en harmonie avec le bâti existant.

Les souches de cheminées sont réalisées en pierre et brique, en éléments de blocs d'agrégats calcaire, ou en maçonnerie enduite ton pierre avec un couronnement pierre ou brique. Les conduits d'évacuation de petite section seront de préférence constitués de poteries de terre cuite.

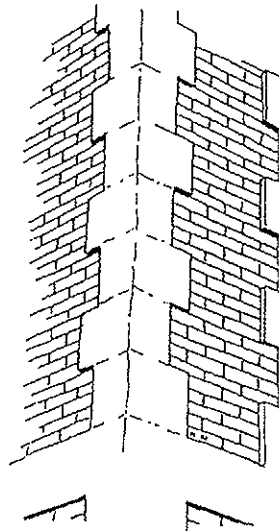
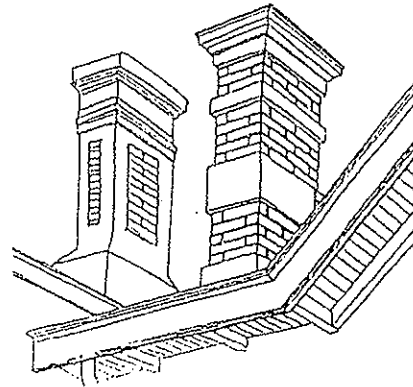
- *les parements de murs extérieurs*

L'architecture exprimée par les façades des constructions neuves doit tenir compte du caractère et de l'intérêt des lieux avoisinants et des constructions existantes afin d'assurer le maintien d'un vocabulaire architectural varié et cohérent :

- les murs de façade devront exprimer clairement les dispositions constructives (assises, chaînages, encadrements de baies, bandeaux, soubassements, ...)
- le choix des matériaux devra s'inspirer des caractéristiques de ce bâti (murs assisés de pierre et de brique) dont les parements apparents des remplissages sont à dominante de brique ou d'enduit avec structure en pierre (chaînages, baies, encadrements).

Sur toutes les façades principales vues de l'espace public, les murs seront réalisés :

- en pierre, en brique, ou en brique et pierre, avec la possibilité d'utiliser l'enduit sous réserve que la brique apparaisse alors en chaînage, associée à la pierre,
- en blocs d'agrégats calcaire, pour les parties structurantes des constructions, en brique apparente ou enduit pour les remplissages.



Les façades postérieures des constructions non vues de l'espace public pourront être revêtues d'enduits, avec encadrements, bandeaux et soubassements en ton pierre.

Les parties de maçonneries traitées en enduit présenteront des colorations proches de celles indiquées sur la palette jointe au règlement.

- *les percements*

Les percements seront de proportion à dominante verticale, en règle générale ordonnancés par travées composées symétriquement.

- *les menuiseries extérieures*

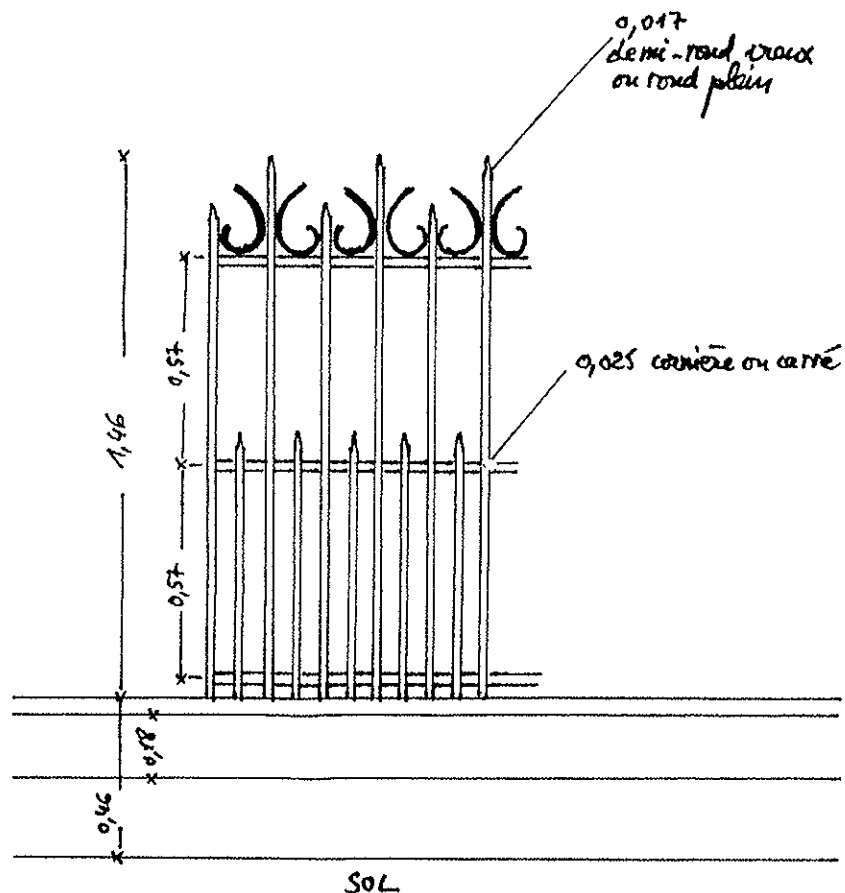
En règle générale, elles seront réalisées :

- en bois peint (pas de bois naturel) d'une coloration proche de celle indiquée sur la palette jointe au règlement,
- en métal (acier ou aluminium) ou en matériau de synthèse sous réserve que leurs dessins et leurs proportions (section des montants et des petits bois) soient en harmonie avec la construction.

Une attention particulière sera portée à leurs dessins et proportions, à leur texture, modénature et coloration.

- *les galeries couvertes et vérandas*

Elles seront adaptées dans leur composition et leurs matériaux aux édifices sur lesquels elles prendront appui. Elles seront conçues sur le modèle des galeries couvertes et vérandas anciennes.



Une attention particulière sera portée au choix des matériaux et à leur texture afin qu'ils permettent de soigner leurs dessins, proportions, modénature et coloration.

- coloration

Une palette de couleurs est jointe à titre indicatif au présent règlement pour :

- les menuiseries extérieures et les éléments de charpentes apparentes,
- les enduits extérieurs.

2.7 - clôtures

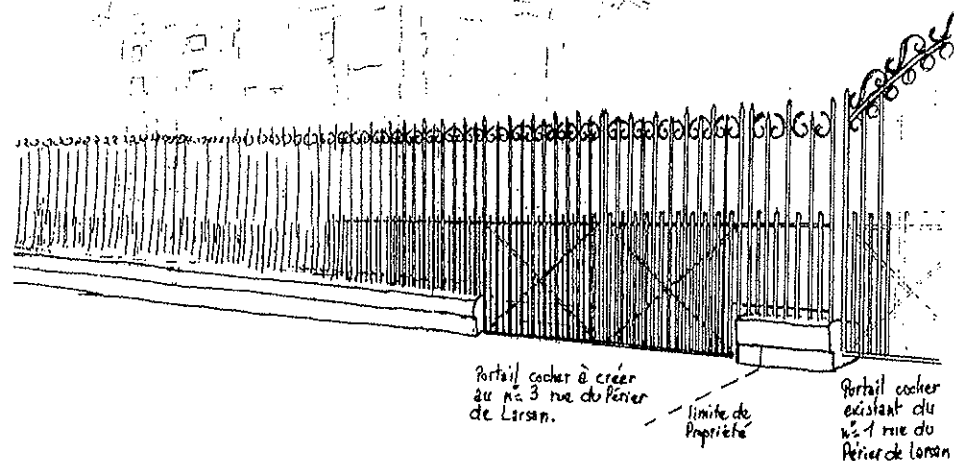
Les clôtures devront s'harmoniser avec les clôtures existantes ou nouvelles, et reprendre les caractéristiques des clôtures présentes sur le site, dans l'environnement proche de la clôture projetée.

Un soin particulier sera apporté au dessin détaillé des clôtures, portails et portillons, lesquels devront s'harmoniser avec cette dernière. Les piles maçonnées des portillons ne pourront excéder 0,10 m de section.

- les clôtures maçonnées « brique et pierre »

Les clôtures neuves en maçonnerie mixte peuvent être réalisées en pierre et brique. Des parpaings d'agréats calcaires teintés pierre dans la masse peuvent également être employés pour la construction de ces clôtures.

La hauteur du muret ne doit pas excéder 0,80 mètre (1 mètre pour les clôtures des constructions situées en front de mer).



La partie haute, à claire-voie peut être traitée en palissade de bois, grille ou grillage. La hauteur totale (muret et claire-voie) doit être comprise entre 1,20 mètre et 2,50 mètres.

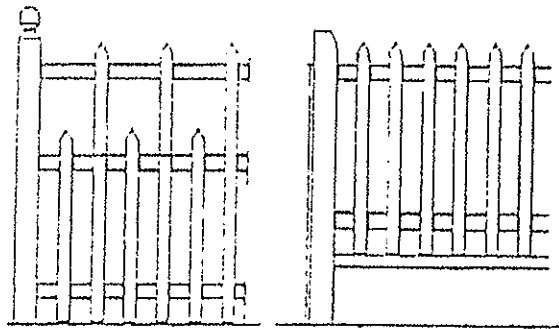
- les clôtures métalliques grillagées

Elles s'inspireront des caractéristiques des clôtures anciennes (dimensions, proportions, matériaux). Elles seront composées d'un grillage à treillage galvanisé, peint ou plastifié, aux motifs de losanges, terminés en pointe ou par un feston ou bordure parisienne (demi-cercles imbriqués) posé sur tendeurs et fixé sur poteaux en T en fer galvanisé, l'ensemble reposant sur une fondation maçonnée sans chaperon ne dépassant pas du sol de plus de 0,20 mètre.

Les portails et portillons seront constitués de montants en fer galvanisé peints, doublés du même grillage que la clôture.

- les clôtures en bois

Les clôtures en palissades de bois peint, de type parc ou prairie, sont constituées d'éléments verticaux d'une largeur approximative de 0,05 mètre, toujours inférieure à 0,10 mètre, disposés « tant plein que vide » sur traverses entre poteaux de bois. Les éléments verticaux sont terminés en pointe de diamant pour les poteaux de section carrée et chanfreinés, et en pointes, lancettes ou autres motifs décoratifs pour le bardage. Les portails et portillons seront en bois s'accordant avec la clôture.



La hauteur de ces clôtures ne pourra excéder 1,20 mètre.

En raison des risques d'incendie, les clôtures en brandes ne sont pas autorisées.

- les clôtures en béton préfabriqué ajouré

Des clôtures en béton préfabriqué ajouré pourront être autorisées sous réserves qu'elles soient réalisées en béton teinté pierre dans la masse et qu'elles présentent un barreaudage vertical terminé en imposte par une interpénétration de demi cercles, suivant le modèle existant à Soulac.

La hauteur de ces clôtures ne pourra excéder 1,20 mètre.

2.8 - réseaux (électricité, téléphone, gaz, sonorisation, antennes et paraboles)

L'aménagement des raccordements de réseaux (électricité, eau, gaz, téléphone) aux immeubles anciens repérés au plan sera adapté à la nature de ces immeubles.

Les coffrets et boîtes de raccordement, placés en dehors des façades principales, seront intégrés aux murs de clôtures ou annexes, et disposés derrière des portillons métalliques habillés de pierre, de brique ou d'enduit.

Le passage de câbles torsadés apparents en façade n'est pas autorisé. Les câbles torsadés existants en façade seront peints de la couleur et dans le ton de la façade.

Les compteurs électriques seront maintenus à l'intérieur des habitations et annexes. S'ils doivent être déplacés, ils ne pourront pas être disposés sur les façades principales des habitations. Les portillons des coffrets recevront un placage de pierre, de brique ou d'enduit, selon le parement de la façade.

Les boîtiers de comptage des compteurs électroniques pourront être disposés en façade ou sur les clôtures sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au caractère des immeubles.

C – LE PATRIMOINE URBAIN

1. Les espaces publics protégés

Ces espaces sont grevés d'une servitude de protection représentée au plan par la légende n° 10 du plan . Aucune construction nouvelle autre que le mobilier urbain (kiosques, abris, bancs, candélabres, signalisation, éléments décoratifs, ...) n'y est autorisée. Les équipements souterrains, peuvent être acceptés en dehors des espaces plantés.

Les matériaux de revêtement de sols seront en harmonie avec les caractéristiques du bâti ancien soulacais (dallages de briques et de carreaux de terre cuite, pavages et bordures de pierre dure, béton désactivé mêlé à de la pierre calcaire, ...) Une attention particulière sera apportée à l'aménagement des espaces publics situés aux abords des édifices publics (mairie, marché couvert, ... et de la basilique Notre-Dame de la Fin-des-Terres).

2. Les espaces publics non protégés

L'aménagement des espaces publics non protégés (rues, places, chaussées, trottoirs) sera traité en harmonie avec l'environnement architectural et en complémentarité avec les espaces plantés et les espaces publics protégés.

Il sera privilégié sur les trottoirs, l'utilisation de briques, suivant les modèles déjà mis en place.

Les installations d'éclairage public seront constituées de candélabres et de consoles ou appliques adaptées au caractère architectural et urbain pour former un ensemble stylistique. Le mobilier urbain (jardinières, bornes, poubelles, ...) sera choisi et implanté en harmonie avec le bâti ancien.

Recommandation

Pour des sites de dimensions importantes, une étude préalable d'aménagement global sera réalisée par une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine (architecte, urbaniste, paysagiste, historien, ...)

D – LE PATRIMOINE PAYSAGER

Le patrimoine paysager comprend les espaces plantés protégés et les jardins privatifs (zone de dégagement visuel des villas) à protéger.

1. Les espaces plantés protégés

Ces espaces sont grevés d'une servitude de préservation représentée par la légende n° 9 du plan  pour la création ou la protection de plantations et de divers jardins publics.

Aucune construction nouvelle autre que le mobilier urbain (kiosques, abris, bancs, signalisation et éléments décoratifs ...) n'y est autorisée.

Les sols seront maintenus en espaces plantés et paysagers à l'exception des allées et bordures périphériques qui peuvent être stabilisés.

Recommandation

La végétation d'arbres de haute tige ne peut être abattue, sauf pour renouvellement, dans le cadre d'une rénovation globale ou dans des cas particuliers justifiés par des impératifs majeurs et argumentés par une étude d'aménagement global.

2. Les jardins privatifs

Jardins composés ou ensembles plantés valorisant les immeubles protégés au plan, leur unité doit être protégée dans leur authenticité. Ils sont portés au plan réglementaire par la légende n° 8 

Ces espaces constituent une zone de dégagement visuel, entre la clôture et la façade sur rue, qu'il convient de ne pas bâtir.

Les constructions n'y sont pas autorisées sauf les petits équipements ayant l'aspect de kiosques, gloriottes ou abris de jardins, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le

caractère des constructions et des lieux environnants. Leur surface au sol devra être proportionnée aux dimensions de l'espace disponible entre les façades et les clôtures.

VILLE DE SOULAC

PALETTE INDICATIVE DE COULEURS POUR BOISERIES, MENUISERIES ET HUISSERIES EXTERIEURES - 2000

Les couleurs de cette palette ont été choisies à partir de tons anciens effectivement relevés sur place après analyse stratigraphique.

Le choix de donner une référence commune aux boiseries extérieures, aux menuiseries bois et métalliques a nécessité de proposer une teinte RAL la plus approchante par rapport à la teinte relevée. Aussi, les couleurs proposées pourront subir une légère variation dans la gamme, au goût du propriétaire. Certains tons n'ont pu être référencés en RAL, nous donnons pour ces teintes des références dans une marque particulière.

	ROUGE POURPRE	RAL 3004
	BRUN PALE	RAL 8025
	BEIGE BRUN	RAL 1011
	BLEU COBALT	RAL 5013
	BLEU BRILLANT	RAL 5007
	BLEU CIEL	Tollens, Grand Totem, 1115-3-PA-I
	VERT PIN	RAL 6028
	VERT LUMIERE	RAL 6027
	VERT OLIVE	Tollens, Grand Totem, 1070-5-MB-II
	VERT OLIVE CLAIR	Tollens, Grand Totem, 1086-5-MC-II
	VERT	Tollens, Grand Totem, 1080-4-TB-II
	VERT PALE	RAL 6021 éclairci
	VERT D'EAU	Tollens, Grand Totem, 1098-3-PA-I
	JAUNE DE ZINC	RAL 1018

PALETTE INDICATIVE DE COULEURS POUR ENDUITS - 2000

Les enduits extérieurs pourront être teintés dans la masse dans les tons indiqués dans une marque particulière, les références n'étant pas communes à tous les fabricants.

BRIQUE ROSE	Lafarge, R.70
VERT EMERAUDE	Lafarge, V.40 éclairci
NACRE ORANGE	Lafarge, O.20
TERRE BEIGE	Lafarge, T.70
JAUNE POLLEN	Lafarge, J.60
GRIS CENDRE	Lafarge, G.50 (pour des petits panneaux)
GRIS FUME	Lafarge, G.40
GRIS SOURIS	Lafarge, G.30

TONS PIERRE	BRUN JAUNE	Weber et Broutin, 308
	TERRE ORANGE	, 312
	JAUNE	, 019
TONS BRIQUE	ROUGE BRUN FONCE	, 316
	TON BRIQUE	, 080
	ROSE BEIGE CLAIR	, 226
GRIS VERT	VERT TERRE	, 347
	BRUN VERT	, 105
GRIS BLEU	GRIS COLERE FROID	, 272
	GRIS VERT	, 276