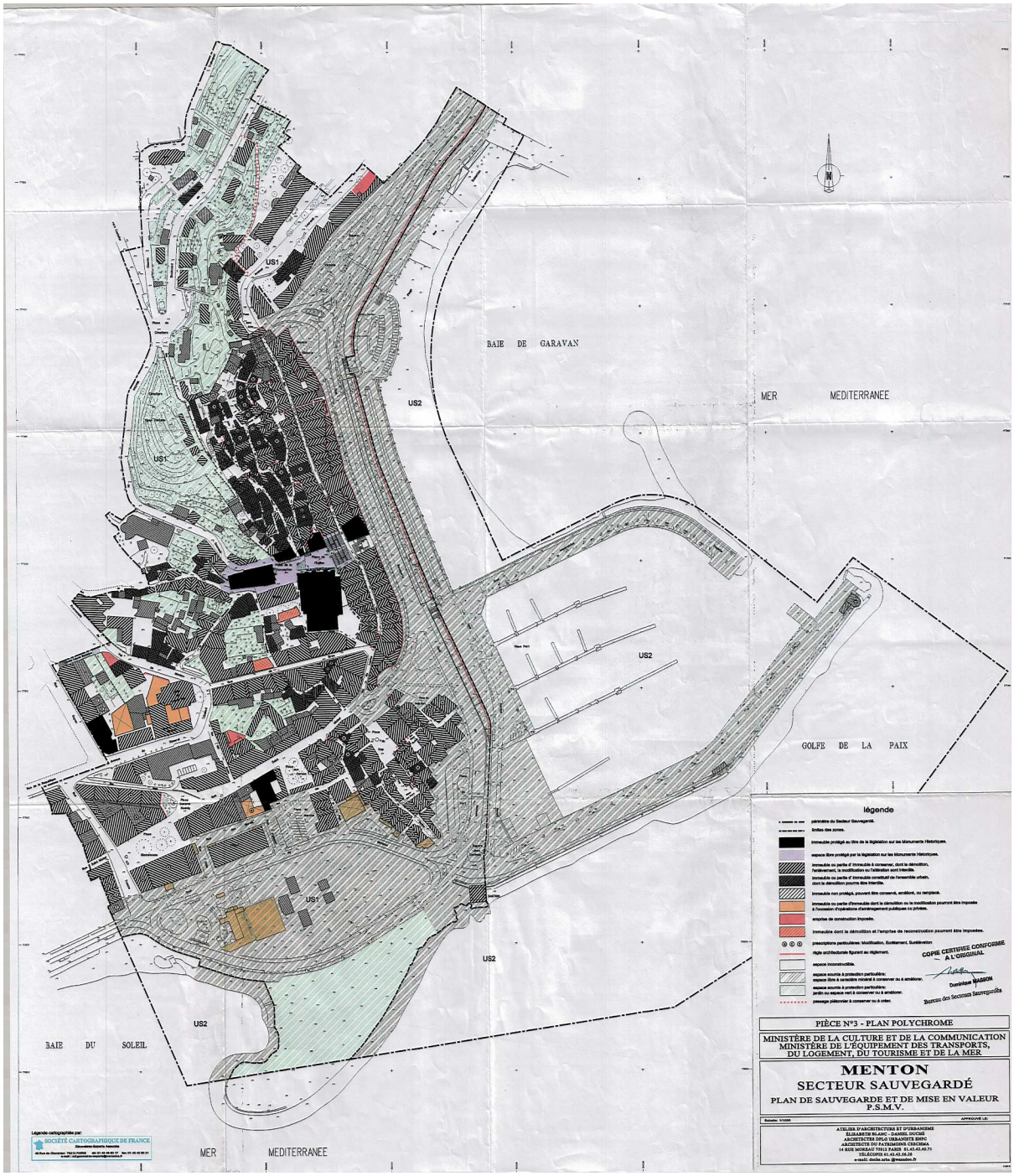
doc graphique 2003



MINISTERE DE LA CULTURE ET DE LA COMMUNICATION
MINISTERE DE L'ECOLOGIE, DU DEVELOPPEMENT ET DE L'AMENAGMENT DURABLES
PREFECTURE DES ALPES-MARITIMES

M E N T O N

S E C T E U R S A U V E G A R D E

R E G L E M E N T

PIECE N°2.1

2003



ATELIER D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME ELISABETH BLANC DANIEL DUCHE
ARCHITECTES DPLG URBANISTE ENPC ARCHITECTE DU PATRIMOINE
14 RUE MOREAU 75012 PARIS 01.43.42.40.71 e-mail : duche.urba @wanadoo.fr

S O M M A I R E

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES 5

ARTICLE 1 : CHAMP, CONDITIONS ET MODALITES D'APPLICATION DU PLAN 6
1-1- CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE..... 6
1-2- CONDITIONS D'APPLICATION..... 6
1-3- Modalités d'application..... 7

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS 8
2-1- Les monuments classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques et les sites classés ou inscrits..... 8
2-2- Les vestiges archéologiques..... 8
2-3- Les arrêtés de péril..... 8
2-4- La publicité..... 8

ARTICLE 3 : DIVISION DU SECTEUR SAUVEGARDE EN ZONES 9

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES 9

ARTICLE 5 : REDUCTION DES BRUITS D'INFRASTRUCTURES ET DE TRANSPORTS TERRESTRES 9

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US1 10

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 11

ARTICLE US1-0 : OCCUPATIONS DU SOL PROTEGEES CLASSIFICATION DES IMMEUBLES 11
0-1- Les immeubles, façades ou fragments classés "Monuments Historiques" ou "inscrits à l'Inventaire Supplémentaires" 11
0-2- Les immeubles ou parties d'immeubles à conserver, dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération, sont interdits 11
0-3- Les immeuble ou parties d'immeubles à conserver, dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération, sont interdits, et couverts en terrasse 11
0-4- Les immeubles ou parties d'immeubles constitutifs de l'ensemble urbain, à conserver, dont la modification pourra être autorisée 12
0-5- Les immeubles pouvant être conservés, améliorés ou remplacés 12
0-6- Les immeubles pouvant être conservés, améliorés ou remplacés, et couverts en terrasse 12
0-7- Les immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition pourra être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées 12
0-8- Emprise de construction imposée 12
0-9- Les immeubles ou parties d'immeuble dont la démolition pourra être imposée et l'emprise de reconstruction imposée 12
0-10- Les prescriptions particulières : M : modification, "E" : écrêtement ou "S" : surélévation 13
0-11- Règle architecturale figurant au règlement 13

CLASSIFICATION DES ESPACES LIBRES 13
0-12- Les espaces libres protégés par la législation des monuments historiques 13
0-13- Les espaces soumis à prescriptions particulières 13
0-14- Les passages piétonniers à conserver ou à créer 13
0-15- Les espaces figurés en blanc 13

ARTICLE US1-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES 14

ARTICLE US1-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 14

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 15

ARTICLE US1-3 : ACCES ET VOIRIE 15
3-1- Constructibilité 15
3-2- Accès existants 15
ARTICLE US1-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX 15
4-1- Alimentation en eau potable 15
4-2- Assainissement 15
4-3- Les réseaux 15
4-4- Regards sur rue : eau, électricité, gaz, téléphone, câble 15
4-5- Bornes à incendie 15

ARTICLE US1-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS 16

ARTICLE US1-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 16
6-1- Immeubles existants 16
6-2- Constructions nouvelles 16
6-3- Les reconstructions 16
6-4- Les saillies 16

ARTICLE US1-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 16
7-1- Immeubles existants 16
7-2- Constructions nouvelles 16
7-3- Les reconstructions 16

ARTICLE US1-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 17
8-1- Constructions nouvelles 17
8-2- Les reconstructions 17

ARTICLE US1-9 : EMPRISE AU SOL 17
9-1- Constructions nouvelles 17
9-2- Les reconstructions 17
9-3- Autres emprises constructibles 17

ARTICLE US1-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 18
10-1- Règles préliminaires 18
10-2- Immeubles existants 18
10-3- Constructions nouvelles : hauteur des constructions 18
10-4- Constructions liées à la station d'épuration 19
10-5- Cas particuliers 19

ARTICLE US1-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS20
11-1- Application des prescriptions 20

11-2- Les structures 21
11-3- Les intérieurs 21
11-4- Les adjonctions par rapport aux volumes bâtis 21
11-5- Ravalement, nettoyage et entretien des façades 21
11-6- Les percements 26
11-7- Les menuiseries et les ferronneries 27
11-8- Réseaux et compteurs à supprimer en façade 29
11-9- Le couvrement 30
11-10- Traitement particulier des façades des locaux au niveau du port et de la plage 32
11-11- Les cages d'escaliers 35
11-12- Prescriptions applicables aux immeubles pouvant être améliorés ou remplacés 37
11-13- Les constructions neuves 38
11-14- Immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition pourra être imposée 38
11-15- Les devantures de magasins 39
11-16- Les enseignes 42
11-17- Les clôtures 42

ARTICLE US1-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES 43
12-1- Obligation de créer des places de stationnement 43
12-2- Prescriptions concernant les dimensionnements 43

ARTICLE US1-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 44
13-1- Traitement général des espaces publics 44
13-2- Espaces soumis à prescriptions particulières 45
13-3- Traitement général des jardins 44
13-4- Le cimetière du château soumis à prescriptions particulières 46

SECTION III : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL 48

ARTICLE US1-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL 48
ARTICLE US1-15 : DEPASSEMENT DU C.O.S. 48

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US2 49

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 50
ARTICLE US2-0 : OCCUPATION DU SOL PROTEGEES
CLASSIFICATION DES ESPACES LIBRES 50
0-1- Les espaces soumis à prescriptions particulières 50
0-2- Les espaces figurés en blancs 50

ARTICLE US2-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES. 50

ARTICLE US2-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES. 50

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 51

ARTICLE US2-3 : ACCES ET VOIRIE 51

ARTICLE US2-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX 51

ARTICLE US2-5 : CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES 51

ARTICLE US2-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 51

ARTICLE US2-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 51

ARTICLE US2-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 51

ARTICLE US2-9 : EMPRISE AU SOL 52
9-1- Les reconstructions 52
9-2- Autres emprises constructibles 52

ARTICLE US2-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 52

ARTICLE US2-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS 52
11-1- Le couvrement 52
11-2- Les terrasses commerciales et l'aménagement des emprises des commerces sur le domaine public 53
11-3- Les enseignes 53

ARTICLE US1-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES 54
12-1- Obligation de créer des places de stationnement 54
12-2- Prescriptions concernant les dimensionnements 54

ARTICLE US2-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 54
13-1- Traitement général des espaces libres 54
13-2- Espaces soumis à prescriptions particulières 55

SECTION III : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL 56

ARTICLE US2-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL 56

ARTICLE US2-15 : DEPASSEMENT DU C.O.S. 56

ANNEXES 57

Annexe 1 : Eléments graphiques 58

Annexe 2 : Les enseignes 66

Annexe 3 : les alignements 69

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1
CHAMP, TERRITORIAL D'APPLICATION DU PLAN

1.1 – CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL

Le territoire du secteur sauvegardé de la commune de Menton est délimité par arrêté du Ministre de l'Equipement, ……. en date du 25 Mai 1993
La limite du secteur sauvegardé est figurée par un tireté noir épais sur le plan au 1/500.

1.2 - CONDITIONS D'APPLICATION

1-2-1 - Le présent règlement fixe, dans les conditions prévues les articles L et R 313.1 et suivants du code de l'urbanisme, les règles générales d'aménagement applicables au secteur sauvegardé.

1-2-2 - Ce règlement est indissociable du document graphique (plan polychrome) et des deux annexes (étude de la façade Est de la Vieille Ville et dispositions du plan de sauvegarde concernant les bâtiments) qui en sont le complément et qui le précisent.

1-2-3 - Les dispositions qu'il contient se substituent au plan d'occupation des sols approuvé le 5 Octobre 1987.

1-2-4 - Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des travaux concernant le bâti et les espaces libres.

1-2-5 - Tous travaux portant sur les dispositions extérieures ou intérieures et ayant pour effet de modifier l'état des immeubles bâtis ou non bâtis, sont soumis à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France.

Cet avis relève :

a) Du permis de construire dans les conditions et formes prévues pour le permis de construire.

b) De la déclaration pour les travaux entrant dans le champ du permis de construire mais exemptés de celui-ci.

c) De l'autorisation spéciale de l'architecte des bâtiments de France pour les travaux qui ne ressortent ni du permis de construire ni du régime déclaratif précité.

d) Du permis de démolir dans les conditions et formes prévues pour le permis de démolir. En particulier la démolition des immeubles portés au plan comme étant à démolir, lorsqu'elle ne relève pas de la décision expresse de l'autorité compétente, est subordonnée à l'obtention préalable du permis de démolir.

e) Des autorisations concernant les lotissements ainsi que celles relevant de l'application des Titres IV du Livre IV du Code de l'urbanisme.

1.3 MODALITES D'APPLICATION

1-3-1 - L'architecte des bâtiments de France vérifie la conformité du projet avec les dispositions du plan de sauvegarde et édicte les prescriptions nécessaires à la qualité du projet, ne relevant pas de dispositions règlementaires ; il peut s'opposer à toute construction, démolition ou aménagement qui serait de nature à porter atteinte au caractère esthétique ou historique du secteur sauvegardé.

1-3-2 - La délivrance de toute autorisation de travaux est subordonnée à la présentation d'un relevé de l'état des lieux, et éventuellement, à l'exécution préalable de sondages lorsque les dispositifs (enduits, placages, …) recouvrent des parties du bâtiment et empêchent de connaître les vestiges et dispositions antérieures.

1-3-3 - Les pièces graphiques et descriptives complémentaires nécessaires à la compréhension et à la définition des projets pourront être demandées.

1-3-4 - La visite préalable des lieux par l'architecte des bâtiments de France ou son représentant peut être imposée avant l'engagement de tous travaux de construction, restauration ou démolition.

1-3-5 - Les travaux peuvent être suspendus lors de découverte de vestiges archéologiques ou architecturaux.

ARTICLE 2
PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Dans les respects des mesures de sauvegarde et de mise en valeur des immeubles bâtis et non bâtis, le présent règlement s'applique sans préjudice des dispositions prises au titre des législations spécifiques et les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, conformément à l'article L 126-1 du code de l'urbanisme et définies à l'article R 126-1 du même code, et notamment :

2-1 – LES MONUMENTS CLASSES OU INSCRITS A L'INVENTAIRE SUPPLEMENTAIRE DES MONUMENTS HISTORIQUES ET LES SITES CLASSES OU INSCRITS

continuent à être régis par les dispositions édictées respectivement par les lois du 31.12.1913 et du 2.5.1930.

2-2 – LES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Conformément aux dispositions de la Loi du 27.9.1941 et du décret 86-192 du 5.2.1986, le Service des antiquités sera prévenu de tous travaux d'affouillement, de démolition, de restauration, de transformation et de construction et de tous vestiges découverts à l'occasion des dits travaux.
Conformément aux dispositions de l'article R 111-3.2 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé si les constructions risquent, par leur nature ou par leur localisation, de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

2-3 – LES ARRETES DE PERIL

Conformément à l'article R 313.6 du code de l'urbanisme, l'arrêté du maire prescrivant la réparation ou la démolition des bâtiments ou la démolition des bâtiments menaçant ruine, et faisant l'objet des procédures prévues par les articles L 511 à 511-4 du code de la construction et de l'habitation, ne pourra être pris qu'après avis de l'architecte des bâtiments de France qui sera invité à assister à l'expertise prévue à l'article L 511-2 du code de la construction et de l'habitation.

En cas de péril imminent donnant lieu à l'application de la procédure prévue à l'article L 511-3 du code de la construction et de l'habitation, le maire en informe l'architecte des bâtiments de France en même temps qu'il adresse l'avertissement au propriétaire.

Si l'immeuble est porté à conserver au plan de sauvegarde et de mise en valeur, seront prises toutes les mesures provisoires nécessaires pour assurer la sécurité des personnes et des biens tout en permettant la conservation de l'édifice et sa restauration ultérieure.

2-4 – LA PUBLICITE

La publicité est interdite en secteur sauvegardé, sauf dans le cadre de zones de publicité restreintes, crées en application de la loi n°79-11150 du 29 Décembre 1979.

ARTICLE 3
DIVISION DU SECTEUR SAUVEGARDE EN ZONES

Le secteur sauvegardé comporte deux zones, symbolisées par les lettres US1 et US2 correspondant respectivement :

Pour la zone US1, aux espaces bâtis composés :

. des quartiers historiques d'origine médiévale de la Vieille Ville et des Pêcheurs,

. des extensions du XVIIe au XXe siècle comprenant les quartiers de Bréa (XVII et XVIIIème) et de Saint Julien (fin XIXème et début XXe) ;

. des espaces libres nouveaux engendrés par la construction de la station d'épuration, en continuité directe avec la ville.

Pour la zone US2, **aux espaces libres au niveau de la mer** : le port, les plages et les enrochements du terre plein de la station d'épuration.

ARTICLE 4
ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément à l'article L 123.1 du code de l'urbanisme applicable au secteur sauvegardé.

ARTICLE 5
REDUCTION DES BRUITS D'INFRASTRUCTURES ET DE TRANSPORTS TERRESTRES

En application des lois du 14/6/69 modifiée en 1978, du 31/12/92 et de l'arrêté du 30/5/96, des mesures d'isolement acoustique devront être mises en place aux abords des infrastructures bruyantes suivantes, figurant au plan annexé :
. la RN 7 classée voie bruyante de catégorie 2
. la voie ferrée classée voie bruyante de catégorie 2.

ARTICLE 6
RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAINS

Les terrains exposés à un aléa limité de mouvement de terrains (glissement) sont délimités sur le plan figurant en annexe.

La construction y est admise sous réserve que le pétitionnaire prévoie toutes mesures nécessaires pour supprimer le risque.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US1

SECTION I
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE US1-0
OCCUPATIONS DU SOL PROTEGEES

Dans les immeubles anciens, il y aura lieu, avant l'établissement de tout projet, de s'assurer que des dispositions anciennes intéressantes ne subsistent pas sous les coffrages ajoutés ultérieurement ou derrière des devantures de magasin. La composition du projet devra tenir compte des vestiges découverts.

Si à l'occasion de travaux d'aménagement ou de démolition, des éléments d'architecture de qualité sont découverts, une déclaration devra être faite à la Direction de l'Archéologie et à la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

CLASSIFICATION DES IMMEUBLES

0-1 – LES IMMEUBLES, FAÇADES OU FRAGMENTS CLASSES « MONUMENTS HISTORIQUES » OU « INSCRITS A L'INVENTAIRE SUPPLEMENTAIRE »

En application de l'article 9 de la loi du 31 Décembre 1913
(figurés en noir sur le plan).
Ces édifices, parties d'édifices ou éléments relèvent de la compétence du ministre chargé des monuments historiques, qui fixe les règles de restauration et de transformation les concernant.

0-2 – LES IMMEUBLES OU PARTIES D'IMMEUBLES A CONSERVER, DONT LA DEMOLITION, L'ENLEVEMENT, LA MODIFICATION OU L'ALTERATION, SONT INTERDITS

en application de l'article L313-1 du code de l'urbanisme
(figurés en hachures noires larges sur le plan).
Pour ces immeubles, les mesures de conservation édictées par le plan de sauvegarde s'étendent aux éléments d'architecture intérieurs tels que les escaliers, rampes, limons, encorbellements, lambris, vantaux de portes, cheminées, ainsi qu'aux motifs sculptés et tous éléments décoratifs appartenant à l'immeuble par nature ou par destination. Leur maintien en place et leur restauration devront être assurés dans les mêmes conditions que des éléments extérieurs.

Toute démolition, enlèvement, altération ou modification de ces immeubles ou parties d'immeubles sont interdits sauf dans le sens d'une restauration, d'une mise en valeur ou d'une restitution de l'édifice, conformément à l'article L313-1 du code de l'urbanisme, des dispositions du présent règlement, et des modifications pouvant figurer dans les fiches d'inventaire par immeuble, annexées au présent dossier. Seront en particulier autorisées les interventions visant à supprimer les altérations ou les adjonctions, afin de redonner au bâtiment son caractère originel.

0-4– LES IMMEUBLES OU PARTIES D'IMMEUBLES CONSTITUTIFS DE L'ENSEMBLE URBAIN, A CONSERVER, DONT LA MODIFICATION POURRA ETRE AUTORISEE

(figurés en hachures noires larges et fines alternées sur le plan).
Ces immeubles ou parties d'immeubles présentent une valeur d'ensemble, et constituent un patrimoine urbain.
Ils seront conservés ; néanmoins, des modifications intérieures, voire du volume extérieur pourront être autorisées, conformément aux dispositions du présent règlement, si elles contribuent à une mise en valeur de l'édifice et de l'ensemble urbain dont il fait partie.

0-5– LES IMMEUBLES POUVANT ETRE CONSERVES, AMELIORES OU REMPLACES

en application de l'article L313-1 du code de l'urbanisme
(figurés en hachures noires fines sur le plan).
Ces immeubles ou parties d'immeubles peuvent être maintenus ou améliorés conformément aux dispositions du présent règlement ou démolis et remplacés, ou démolis et non remplacés lorsqu'ils ne sont pas en limite de voie ou d'espace public.

0-6– LES IMMEUBLES POUVANT ETRE CONSERVES, AMELIORES OU REMPLACES, ET COUVERTS EN TERRASSE A AMENAGER

(figurés en hachures noires fines et un fond vert sur le plan).
Les mesures de la légende précédente sont applicables à celle-ci, ainsi que celles applicables à la légende « espaces soumis à prescriptions particulières, fond vert ».

0-7– LES IMMEUBLES OU PARTIES D'IMMEUBLES DONT LA DEMOLITION TOTALE OU PARTIELLE POURRA ETRE IMPOSEE A L'OCCASION D'OPERATIONS D'AMENAGEMENT PUBLIQUES OU PRIVEES

en application de l'article L313-1 du code de l'urbanisme (figurés en jaune sur le plan).
Pour ces immeubles, seuls les travaux d'entretien courant indispensable à la sécurité des personnes et à la mise hors d'eau et hors d'air du bâtiment seront possibles. Seront interdites des interventions lourdes portant sur la structure ou sur l'aménagement et tous les travaux de nature à pérenniser l'ouvrage ou à le valoriser.
Si au jaune se superposent des doubles hachures biaises (n°14 de la légende), l'espace libre après démolition sera traité dans les conditions énoncées par le règlement.

0-8– EMPRISE DE CONSTRUCTION IMPOSEE

en application des articles L313-1 et R 313-11 du code de l'urbanisme
(figurée en rouge sur le plan).
Les limites des emprises de constructions sont imposées, et la construction doit occuper la totalité de l'assiette pochée en rouge.

0-9– LES IMMEUBLES OU PARTIES D'IMMEUBLES DONT LA DEMOLITION POURRA ETRE IMPOSEE ET L'EMPRISE DE RECONSTRUCTION IMPOSEE

en application des articles L313-1 et R 313-11 du code de l'urbanisme
(figurés en hachures jaunes et rouges sur le plan).
Pour ces immeubles, la démolition est subordonnée à une reconstruction respectant l'emprise de construction imposée.

0-10 – LES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : M : MODIFICATION, « E » : ECRETEMENT OU « S » : SURELEVATION

en application de l'article L313-1 du code de l'urbanisme
(figurés par un M, un E et un S sur le plan).
La modification, l'écrêtement ou la surélévation des immeubles pourra être imposée par l'autorité administrative à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées. La liste des immeubles concernés, et la description des interventions sont annexées au présent règlement.

0-11 – REGLE ARCHITECTURALE FIGURANT AU REGLEMENT

en application de l'article L 313-1 qui fait référence au L 123-1 du code de l'urbanisme
(figurée par des triangles rouges sur le plan).
Une règle particulière peut être édictée, soit au cas par cas, soit pour une zone.

CLASSIFICATION DES ESPACES LIBRES

0-12 – LES ESPACES LIBRES PROTEGES PAR LA LEGISLATION DES MONUMENTS HISTORIQUES

en application de l'article 9 de la loi du 31 décembre 1913
(figurés par des points noirs espacés sur le plan).
Ces espaces relèvent de la compétence du ministère chargé des monuments historiques, qui fixe les règles de restauration et de transformation les concernant.

0-13 – LES ESPACES SOUMIS A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

en application des articles L123-1-7 et R313-11 et L313-1 du code de l'urbanisme
(figurés par des hachures biaises fines sur le plan).
Leur traitement sera déterminé selon les prescriptions du présent règlement (article 13).
Une différence de couleur précisant la nature de la prescription :

- **Doubles hachures vertes :** jardin ou espace vert à conserver, ou à améliorer.

- **Doubles hachures noires :** espace libre à caractère minéral à conserver ou à améliorer.

0-14 – LES PASSAGES PIETONNIERS A CONSERVER OU A CREER

en application de l'article L223-1 du code de l'urbanisme
(figurés en petits cercles rouges pleins sur le plan).
Pour les passages privés, l'ouverture au public doit être maintenue ou recherchée, mais n'est pas une obligation.

0-15 – LES ESPACES FIGURES EN BLANC

Les blancs sont inconstructibles, à l'exception des cas particuliers indiqués dans l'article US1-9.

ARTICLE US1-1
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Dans l'ensemble de la zone US1, sauf le cas particulier ci-dessous, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

. les constructions à usage d'habitation,
. les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
. les constructions à usage d'équipements collectifs,
. les constructions à usage de bureaux et de services,
. les constructions à usage de stationnement collectif, enterrées ou de surface sous forme de silo,
. les aires de stationnement collectif de surface, sous réserve de s'inscrire dans un projet de requalification de l'espace,
. les lotissements comprenant les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans la zone.

Peuvent être également admis :

. les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,

. les équipements techniques enterrés liés à la station d'épuration (nouvelle unité biologique et chimique)...

. l'amélioration l'entretien et le confortement de la digue enrochée, en particulier l'aménagement autour du bastion, visant à lui redonner son caractère originel (les pieds dans l'eau),

. les constructions à usage de commerce et d'artisanat, à condition qu'elles n'excèdent pas une superficie de plancher hors œuvre nette de 300m²,

. les affouillement et exhaussements du sol indispensables aux constructions admises dans la zone,

. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes et pour les biens.

ARTICLE US1-2
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone US1, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article US1-1 sont interdites ; en particuliers, le stationnement privatif individuel dans les constructions existantes, les cours et jardins.

SECTION II
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

ARTICLE US1-3
ACCES ET VOIRIE

3-1– CONSTRUCTIBILITE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

3-2 - ACCES EXISTANTS

Les accès existants, sur cour ou jardin par portails ou porches dans des immeubles anciens, sont considérés comme accès, pour les éventuelles constructions réalisées en fond de parcelle.

ARTICLE US1-4
DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4-2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.
Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable, conformément à la réglementation en vigueur.

4-3 - LES RESEAUX

L'ensemble des réseaux tels que canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone ou de câblage, à l'exception des descentes d'eaux pluviales, devront être invisibles des espaces libres publics ou privés. Les traversées de rue devront être dans tous les cas enterrées.
Les compteurs EDF et GDF seront placés à l'intérieur des parties communes des immeubles, en rez-de-chaussée.
Les postes de transformation et armoires de distribution ne seront pas apparents.

Les installations nouvelles d'antennes et paraboles sont interdites pour des raisons esthétiques (perceptions très importantes des toits).
Les antennes ou paraboles existantes, ainsi que tous les fils courants sur les façades et les toitures, seront déposés dès que des travaux seront envisagés dans les immeubles.

4-4 - REGARDS SUR RUE : EAU, ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE, CABLE

Lors des travaux de réfection des rues, les regards seront, autant que faire se peut, supprimés. Dans le cas contraire, ils devront répondre aux exigences formulées dans l'article 13 du présent règlement.

4-5 - BORNES A INCENDIE

Elles seront implantées de façon à ne pas nuire à la qualité de l'espace public, et dans les conditions définies à l'article 13 du présent règlement.

ARTICLE US1 – 5
CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5-1 - Aucune condition n'est imposée quant aux caractéristiques des terrains.

ARTICLE US1 – 6
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

6-1 - IMMEUBLES EXISTANTS

Pour les immeubles existants protégés, est considéré comme alignement le nu extérieur du mur de façade de l'immeuble.

6-2 - CONSTRUCTIONS NOUVELLES

L'implantation des constructions nouvelles en élévation est définie par l'emprise de construction imposée. (rouge et rouge/jaune de la légende).

6-3 - LES RECONSTRUCTIONS

Les constructions se substituant aux bâtiments pouvant être remplacés (hachures fines de la légende) de la légende seront implantées à l'alignement existant sauf indication contraire au plan.

6-4 - LES SAILLIES

Les encorbellements, marquises, auvents ou balcons sont soumis à autorisation de voirie, et doivent être en conformité avec le présent règlement (voir article 11).

ARTICLE US1 – 7
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 - IMMEUBLES EXISTANTS

Sans objet pour les immeubles existants protégés.

7-2 - CONSTRUCTIONS NOUVELLES

L'implantation est définie au plan par l'emprise de construction imposée. (rouge et rouge/jaune de la légende).

7-3 - LES RECONSTRUCTIONS

Les constructions se substituant aux bâtiments pouvant être remplacés (hachures fines de la légende) devront être implantées sur l'emprise maximum de la construction remplacée, sauf indication contraire au plan.

ARTICLE US1 – 8
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 - CONSTRUCTIONS NOUVELLES

L'implantation est définie au plan par l'emprise de construction imposée. (rouge et jaune/rouge de la légende).

8-2 - LES RECONSTRUCTIONS

Les constructions se substituant aux bâtiments pouvant être remplacés (hachures fines de la légende) devront être implantées sur l'emprise maximum de la construction remplacée, sauf indication contraire au plan.

ARTICLE US1 – 9
EMPRISE AU SOL

9-1 - CONSTRUCTIONS NOUVELLES

L'emprise au sol des constructions nouvelles est définie par l'emprise de construction imposée (rouge et rouge/jaune de la légende), la construction nouvelle doit occuper la totalité de l'emprise imposée.

9-2 - LES RECONSTRUCTIONS

Les constructions se substituant aux bâtiments pouvant être remplacées (hachures fines de la légende) auront pour emprise maximum celle de la construction initiale, sauf indication contraire au plan.

9-3 - AUTRES EMPRISES CONSTRUCTIBLES

. Exceptionnellement, il pourra être autorisé l'implantation à l'extérieur de l'immeuble d'ascenseurs, d'escaliers ou de rampes rendus nécessaires par l'application des normes en vigueur, si les dispositions architecturales le permettent.

. Les émergences liées au fonctionnement des parcs de stationnement souterrains : ascenseurs escalier ou rampes d'accès…

. Sur les aires de stationnement de surface, et dans les jardins, l'aménagement d'ensemble peut prévoir de petits édicules, abritant des services : kiosques, tonnelles…

. Cas particulier : école parcelle 534, 5 montée du Souvenir : sur l'emprise des espaces libres de la parcelle, il pourra être autorisé les extensions à rez-de-chaussée des volumes existants, nécessaires aux besoins fonctionnels et de mise aux normes de l'école.

ARTICLE US1 – 10
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10-1 - REGLES PRELIMINAIRES

La hauteur d'une façade est mesurée entre le niveau du sol existant, au point le plus bas avant aménagement et le niveau de l'égout de toit.
La règle s'applique à toutes les façades de l'immeuble, en particulier s'il existe un décalage de niveaux.
Pour toutes reconstructions, il sera exigé un relevé de géomètre des héberges existantes.

10-2 - CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Sans objet pour les immeubles existants protégés (N° 3, 4, 5 et 6 de la légende) sauf indications contraires portées au plan (écrêtement E ou surélévation S).

10-2-1 - ECRETEMENTS

Les immeubles trop hauts repérés au plan de sauvegarde par le symbole E (voir liste en fin de document) devront être écrêtés dans les conditions définies sur la fiche d'enquête à l'immeuble, annexée au présent règlement.
L'obtention d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux pourra être conditionné à l'écrêtement de l'immeuble.

10-2-2 - SURELEVATIONS

Les immeubles trop bas repérés au plan de sauvegarde par le symbole S pourront être surélevés dans les conditions définies sur la fiche d'enquête à l'immeuble.
L'obtention d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux pourra être conditionné à la surélévation de l'immeuble.

10-3 - CONSTRUCTIONS NOUVELLES : HAUTEUR RELATIVE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles est définie :

. Pour les constructions se substituant aux bâtiments pouvant être remplacés (hachures fines de la légende)

. Pour l'emprise de construction imposée (rouge et jaune/rouge de la légende).

La hauteur relative sera établie en fonction des immeubles mitoyens de la construction projetée.
(Voir articles suivants et croquis en annexe en fin du dossier)

10-3-1 - HAUTEUR DES LIGNES D'EGOUT

La hauteur des lignes d'égout de chacune des façades de la construction nouvelle sera fonction de celles des bâtiments mitoyens, ou des plus proches dans le cas de construction non mitoyenne.

Ne pourront être pris comme référence les immeubles hors gabarit, affectés au plan des lettres E (écrêtement) et S (surélévation) ; pour ces derniers, on se basera sur le volume défini après écrêtement ou surélévation.

A - DANS LE CAS OU 2 IMMEUBLES ENCADRANT LE NOUVEAU ONT DES LIGNES D'EGOUT AU MEME NIVEAU :
Le ou les égouts des façades sur voies ou emprises publiques du nouvel immeuble seront compris entre plus ou moins 0,50 mètre de l'égout des immeubles existants.

B - DANS LE CAS OU 2 IMMEUBLES ENCADRANT LE NOUVEAU ONT UNE DIFFERENCE DE NIVEAU D'EGOUT INFERIEURE OU EGALE A 0,80 METRE :
Le ou les égouts des façades sur voies ou emprises publiques du nouvel immeuble seront

compris entre :
. moins 0,30 mètre de l'égout le plus bas
. plus 0,30 mètre de l'égout le plus haut.

C - DANS LE CAS OU 2 IMMEUBLES ENCADRANT LE NOUVEAU ONT UNE DIFFERENCE DE NIVEAU D'EGOUT COMPRISE ENTRE 0,80 M. ET 1,50 M. :
Le ou les égouts des façades sur voies ou emprises publiques du nouvel immeuble seront compris entre ceux des constructions limitrophes.

D - DANS LE CAS OU 2 IMMEUBLES ENCADRANT LE NOUVEAU ONT UNE DIFFERENCE DE NIVEAU D'EGOUT SUPERIEURE A 1,50 METRE :
Le ou les égouts des façades sur voies ou emprises publiques du nouvel immeuble seront situés dans une bande de 1,50 mètre partagée de part et d'autre de la ligne équidistante entre les deux égouts existants.

E - DANS LE CAS OU L'IMMEUBLE NOUVEAU NE JOUXTE QU'UN IMMEUBLE EXISTANT :
Le ou les égouts des façades sur voies ou emprises publiques du nouvel immeuble seront situés au maximum au niveau de l'égout de l'immeuble existant, au minimum à un mètre au-dessous de celui-ci.
La hauteur du nouvel immeuble pourra être dégressive.

F - DANS LE CAS OU L'IMMEUBLE NOUVEAU NE JOUXTE AUCUN IMMEUBLE EXISTANT, ET DANS LE CAS OU CET IMMEUBLE NE JOUXTE PAS UNE VOIE OU UNE EMPRISE PUBLIQUE :
Sa hauteur s'inscrira dans la volumétrie de l'immeuble préalablement démoli.

10-3-2 - HAUTEUR DES LIGNES DE FAITAGE

La hauteur du faîtage sera déterminée par l'épaisseur du bâtiment et les pentes de la couverture. Les pentes des de immeubles nouveaux reprendront l'inclinaison de celles des immeubles traditionnels de l'ensemble du secteur, soit environ 30%.

10-4 - CONSTRUCTIONS LIEES A LA STATION D'EPURATION

La station d'épuration ainsi que le terre plein la recevant ne pourront excéder la côte 3,80 N.G.F.
Certains éléments ponctuels pourront dépasser cette côte de 3 mètres environ.

10-5 - CAS PARTICULIER

10-5-2- PARCELLE 121, ENTRE LE 3 ET LE 5 AVENUE LAURENTI :

La hauteur finie de la construction ne pourra excéder la côte de 19,20 N.G.F. soit 1,éà mètre sous le niveau du faîtage à son point le plus bas, de l'immeuble mitoyen (parcelle 120, 17 square Victoria).

ARTICLE US1 – 11
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11-1 – APPLICATION DES PRESCRIPTIONS

11-1-1- IMMEUBLES PROTEGES PAR LA LEGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES

Ils sont soumis, dans le présent règlement aux dispositions éditées à l'article R-313.19.1 du code de l'urbanisme.

11-1-2 – IMMEUBLES OU PARTIES D'IMMEUBLES A CONSERVER, DONT LA DEMOLITION, L'ENLEVEMENT, LA MODIFICATION OU L'ALTERATION SONT INTERDITS

Pour ces immeubles, seront appliqués les articles US1-11-2 0 US1-11-10.

11-1-3 – IMMEUBLES OU PARTIE D'IMMEUBLES CONSTITUTIFS DE L'ENSEMBLE URBAIN A CONSERVER, DONT LA MODIFICATION POURRA ETRE AUTORISEE

Pour ces immeubles, seront appliqués les articles US1- 11-2 à US1- 11-10.

11-1-4 - IMMEUBLES POUVANT ETRE AMELIORES OU REMPLACES

Pour ces immeubles seront appliqués les articles US1- 11-11 et US1- 11-12.

11-1-5 – IMMEUBLES OU PARTIES D'IMMEUBLES DONT LA DEMOLITION POURRA ETRE IMPOSEE

Pour ces immeubles sera appliqué l'article US1- 11-13.

11-1-6 - EMPRISES DE CONSTRUCTION IMPOSEES

Pour ces immeubles seront appliqués les articles US1- 11-12 et US1- 11-13.

11-1-7 – IMMEUBLES OU PARTIES D'IMMEUBLES DONT LA DEMOLITION POURRA ETRE IMPOSEE ET L'EMPRISE DE RECONSTRUCTION IMPOSEE

Pour ces immeubles seront appliqués les articles US1- 11-12 et US1- 11-13.

11-1-8 - POUR L'ENSEMBLE DES IMMEUBLES SERONT APPLIQUES LES ARTICLES US1- 11-14 A US1- 11-15

11-1-9 – IMMEUBLES SOUMIS A UNE REGLE ARCHITECTURALE FIGURANT AU REGLEMENT

(figurée par des triangles rouges sur le plan).

Plusieurs types de prescriptions sont en prendre en compte, en fonction de la situation :

1 – Les immeubles constituant la façade Est de la Vieille Ville ont fait l'objet, pour des raisons de facilité d'utilisation, d'une étude graphique particulière, visant à définir les modifications. Lors de demandes de travaux, ce document, annexé au règlement, sera utilisé.

2 - Les pignons des immeubles fermant la place du Général Koening, pour lesquels une façade comportant des percements organisés sera reconstituée.

3 - Les locaux au niveau du port et de la plage, sous les quais de Monléon et Bonaparte et son prolongement sous le square Victoria, pour lesquels des prescriptions particulières sont données dans l'article 11-10 du présent règlement.

4 - de part et d'autre de l'église des pénitents Noirs, promenade du Val de Menton, après démolitions des bâtiments portés en jaune au plan, réalisation d'une clôture constituée soit d'un mur plein, soit d'un mur bahut surmonté d'une grille.

11-2 - LES STRUCTURES

11-2-1 - LES REPRISES DE STRUCTURES INTERIEURES

L'ensemble des structures anciennes (planchers, murs porteurs, cloisons) si elles supportent des éléments de décors à conserver, ou escaliers, seront conservées et restaurées, à moins que leur état de dégradation ne le permette pas.
L'utilisation de matériaux modernes pourra être autorisée.
Dans le cas d'une dégradation très avancée, l'utilisation de matériaux contemporains pourra être envisagée, ils devront être compatibles avec l'architecture et la mise en œuvre des bâtiments existants.

11-2-2 - LES REPRISES DE STRUCTURES EN FAÇADE ET LES MODIFICATIONS D'OUVERTURES

Ces reprises et modifications seront traitées avec des matériaux compatibles avec les maçonneries et les mises en œuvre traditionnelles mentonnaises.

11-3 - LES INTERIEURS

Tous les éléments anciens qualitatifs ou assurant la cohérence architecturale, ornementale et historique de l'immeuble sont protégés au titre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.
Le maintien et la restauration des éléments intérieurs pourront être imposés.

11-4 - LES ADJONCTIONS PAR RAPPORT AUX VOLUMES BATIS

Toute adjonction extérieure transformant le volume et nuisant à son aspect est interdite.
Pour retrouver l'aspect et le caractère initial d'un bâtiment, il sera exigé, à l'occasion de travaux concernant la façade et la couverture, la suppression de tout volume parasitaire, en particulier ceux répertorié au plan et dans l'annexe "dispositions du plan de sauvegarde concernant les bâtiments", ou indiqué en jaune, ainsi que ceux repérés dans l'étude graphique de la façade Est de la Vieille Ville.

11-5 – RAVALEMENT, NETTOYAGE ET ENTRETIEN DES FAÇADES

11-5-1 - GENERALITES : LES TYPES DE TRAITEMENT DE FACADES

L'architecture de Menton relève de deux techniques traditionnelles de construction :
. la maçonnerie de moellons de calcaire enduite ou laissée partiellement apparente, en fonction de la qualité de la construction (maisons de la ville haute, sur le rocher), et de l'orientation.
. la maçonnerie de brique toujours enduite (constructions de la ville basse, plus récentes).

A - LES FAÇADES EN MOELLONS DE CALCAIRE

Les façades de moellons de calcaire régional, hourdées à la chaux, sont généralement enduites. Certaines façades sont aujourd'hui en moellons apparents, soit que l'enduit ait disparu, soit qu'elles n'aient jamais été enduites, pour des raisons financières. Quand le support était suffisamment plan, le chaulage apportait la couleur, rehaussé par des effets décoratifs de bandeaux et encadrements peints.

Ces façades correspondent à deux types de bâtiments :

1 - Les maisons nobiliaires et bourgeoises, qui présentaient des façades principales enduites. Elles sont majoritairement situées dans la partie basse de la vieille ville.
Les façades donnant coté mer, donc non visibles à l'origine, ou celles donnant sur des ruelles de desserte arrière pouvaient être laissées en moellons, traités à joints beurrés. Avec la création des quais, au début du XIXe siècle, des plages et du port, les arrières deviennent visibles, et sont de plus en plus enduits et colorés. Par contre, les façades non visibles et les pignons ont pu rester en moellons non enduits.

2 - Les maisons modestes sont essentiellement situées dans la ville haute. Elles s'étagent sur les pentes de l'ancien château et leurs façades étaient à l'origine peu traitées.
Le moellon restait parfois apparent, l'appareil était brut, et les joints beurrés. Le mortier de chaux hourdant l'ensemble et servant à réaliser les encadrements de baies était souvent à dominante ocre.

B- LES FAÇADES EN BRIQUE

Dans la seconde moitié du XIXe siècle l'architecture de brique enduite se développe dans les quartiers résidentiels et sur le littoral. L'architecture éclectique reprend en enduit des modèles en pierre ; c'est la grande période de l'imitation. Ces ouvrages sont réalisés par des "maçons-cimentiers", d'après des plans d'architectes. Ils incorporent parfois des éléments en béton moulé préfabriqués, et des projections de sable moucheté au balai, mécanisées avec l'apparition de la "Tyrolienne".
Ce type de traitement est également appliqué sur des façades de moellons, soit "remises au goût du jour", soit réalisées à cette époque.

C - LES ELEMENTS TRAITES EN PIERRE

La pierre taillée, matériau cher et rare, n'est employée à Menton que pour des éléments de modénature et de structure.
Les encadrements de portes des maisons bourgeoises et nobiliaires sont, dès le XVIe siècle, réalisés en pierres de calcaire dur à quatre faces dégrossies, avec un appareil en harpes irrégulières. Les surfaces crépies viennent mourir sur les pierres, sans surépaisseur. Les pierres ont pu être recouvertes par un enduit liquide. L'enduit venant en surépaisseur des pierres correspond à des traitements récents, à base de liants artificiels, non conformes aux résultats souhaités.
A partir du XVIIIe siècle, les encadrements et les éléments de modénature sont réguliers, les pierres appareillées en harpes sont finement ciselées et bouchardées et en légère surépaisseur par rapport au parement.

11-5-2 - REGLES GENERALES

a - les interdictions

1 - Sont interdites les imitations de matériaux à l'exception des badigeons, stucs et trompe l'œil relevant d'une technicité et de savoir-faire spécifiques à la région.

2 - Est interdite toute mise en œuvre non conforme aux règles traditionnelles de l'art de bâtir du pays mentonnais et des villes ligures, comme par exemple :
. l'isolation des bâtiments par l'extérieur,
. les enduits au ciment, laissés apparents ou peints, les gobetis apparents,
. tous les types d'enduits étanches et imperméables, empêchant les murs traditionnels d'évacuer l'eau qu'ils retiennent en permanence à l'exception des reprises en sous-œuvre et l'étanchéité de bassins

b - les prescriptions

. Par ravalement de façade, on entend l'ensemble des opérations ayant pour but de restaurer les parties verticales extérieures d'un immeuble. Sont concernés :
. les surfaces maçonnées,
. les éléments de structure ou de décor visibles, y compris les balcons,
. toutes les ouvertures : fenêtres, portes, occultation des baies.
. les éléments de serrurerie.

. Toutes les façades d'un même immeuble devront être traitées de façon homogène.

. Pour tous travaux d'entretien et de réparation d'un bâtiment existant, il pourra être exigé que les ouvrages soient réalisés en respectant les matériaux, les techniques et les savoir-faire des ouvrages anciens (matériaux, profils, sections, couleur, proportions, rythme, modénature, mise en œuvre).

11-5-3 - LES TYPES DE TRAITEMENT DE FAÇADES

Le principe de restauration tiendra compte des études historiques.

11-5-4 - LE RAVALEMENT DES FAÇADES CREPIES OU ENDUITES

Les façades étaient périodiquement entretenues par des applications pelliculaires de différents mélanges à base de chaux grasse, ou des laits de chaux. Depuis la fin du XIXème, certaines façades ont été traitées avec des dispersions de silicates.

a - les interdictions

Est interdit l'emploi des produits et pratiques suivants :
. les produits mono couche,
. les produits semi-épais,
. les peintures épaisses
. les peintures acryliques ou vinyliques,
. l'enduit au ciment à l'exception de 10 à 15% maximum de prompt additif à la chaux.
. l'aspect qui consiste à vieillir la finition neuve par grattage, trop conforme aux finitions des enduits modernes,
. l'utilisation de sable de mer,
. les lavages sous pression et tout apport d'eau trop important en général.

b - les prescriptions

Pour les façades enduites ou crépies, **deux types d'interventions peuvent être envisagés :**

. l'entretien,
. la réfection totale.

1 – L'entretien

Lorsque l'enduit existant est suffisamment accroché à son support, il peut être, après nettoyage et réparation, recouvert d'une application de peinture ou de badigeon.

2 - La réfection totale

Les enduits neufs doivent être appliqués sur des supports dégagés des anciens revêtements et propres.
La mise en œuvre se fait par couches successives, mélange de chaux naturelle et de sable. L'enduit de finition doit être taloché.
Les sables utilisés sont des sables de rivière ou de carrière lavés.

Certains enduits ont une texture spécifique, correspondant à une technicité adaptée, d'autres sont recouverts de collatures, de badigeons ou de peintures. On apportera une attention particulière aux traitements suivants :

- les enduits minces et stucs à la chaux
prescriptions : . support exempt d'hydrofuge et de peinture organique,
. chaux grasse et charges minérales,
. coloration éventuelle par pigments,
. aspect tendu.

- Les peintures à la chaux
prescriptions : . décapage des peintures organiques,
. support brossé sans lessivage,
. chaux grasse et charges minérales,
. coloration par pigments minéraux et terres colorantes.

- Les laits de chaux
prescriptions : . badigeonnage avec colorants sur un enduit frais devant prendre des tons ocrés.
La pose s'effectue par brossage en 3 couches croisées et essuyées de haut en bas.
Le badigeon est à proscrire sur les enduits ciment, les supports humides ou trop exposés ;

- Les peintures au silicate de potassium
prescriptions : réservées aux support de mortier de ciment, aux supports humides ou exposés au ruissellement. La pose s'effectue par brossage en 3 couches croisées et essuyées de haut en bas.
Il est interdit d'enduire ces supports avec des peintures épaisses "imper" ou des enduits de finition épais (+ de 3 mm).

3 - La couleur des façades
La coloration des façades revêt une grande importance. La gamme des ocres est caractéristique des façades du secteur sauvegardé. Pour que le caractère pittoresque des quartiers soit maintenu, on admettra des nuances entre les immeubles. On basera les propositions sur une approche historique du bâti existant.

- Si les façades comportent des indications de tons de couleur de fond et/ou des éléments décoratifs, ils seront restitués à l'identique.

- Si les façades ne permettent pas de faire des choix de restitution, on effectuera des recherches historiques nécessaires et des sondages minutieux sous la surveillance des services compétents. Si une composition antérieure n'est pas significative, le pétitionnaire proposera une gamme polychrome.

11-5-5 - LE TRAITEMENT DES ELEMENTS DE PIERRE TAILLEE ET PAREMENTEE

Les ouvrages en pierre doivent être conservés et restaurés en fonction de leur état et/ou de leur destination d'origine. Lorsque la maçonnerie de taille aura été enduite, le ravalement prévoira sa restitution.

a- les interdictions

Sont interdits les procédés de nettoyage suivants :
. Le sablage,
. le ponçage à la meule,
. le raclage au "chemin de fer".
les procédés chimiques (utilisation exceptionnelle possible sous contrôle strict).

b- les prescriptions

1 - Nettoyage

. Les procédés de nettoyage non agressifs tels que :

. **Les procédés mécaniques** :
. brossage à la brosse de chiendent, pouvant être accompagné d'un léger lavage à l'eau.
. micro-sablage.

. **Les procédés humides très légers** :
. nébulisation,
. hydro gommage, réservé à de petites surfaces.
Eviter l'infiltration d'eau et le ruissellement en pied de mur.

2 - Les réparations

. Le remplacement de pierres :
Prescription :
. remplacement "en tiroir", avec une pierre de même provenance, neuve ou de récupération ;
. taille et d'aspect de finition conformes à l'existant ;
. la teinte peut être uniformisée par l'application d'un lait de chaux.

. **La réparation des pierres** :
Prescriptions : réalisée avec des mortiers de recharge, fabriqués à partir de poudres de pierre et de liants minéraux.
. épaisseur : au-dessus de 2cm d'épaisseur, accrochage du mortier par goujons.

3- Les joints

Prescription : . Joints d'assise très fins, 5 à 8 mm;
. piquage des joints sans entailler de la pierre;
. mortier de sable et de chaux grasse;
. garnissage du joint au nu des pierres.
. teinte donnée par des fines terreuses ou de la recoupe de pierre.

4 - Les protections

Traitements tendant à améliorer l'aspect et la tenue du ravalement.
. minéralisation : renforcement de la dureté de la pierre.
. application de laits de chaux très aquarellés ou d'enduits liquides plus épais, dans les teintes de la pierre.

11-5-6 – NETTOYAGE ET ENTRETIEN DES VESTIGES INTERIEURS

Tous les éléments intérieurs traditionnels tels qu'ornements d'architecture, escaliers, plafonds voûtés ou décorés, traitement de surfaces des murs, et autres fragments peuvent être maintenus et restaurés lors de campagnes de travaux.

11-6 - LES PERCEMENTS

11-6-1 - REGLES GENERALES

La majorité des façades se caractérise par un ordonnancement marqué, essentiellement donné par :

. une nette prédominance des pleins sur les vides,
. la superposition des baies,
. la répartition en travées de percements réguliers,
. leur éventuelle décroissance en hauteur et parfois en largeur.

. Tous les travaux de réparation ou d'aménagement intéressant une ouverture ancienne, porte, fenêtre, baie, devront être l'occasion de sa remise en l'état d'origine.

. Les façades devant faire l'objet d'une recomposition globale sont repérées sur le plan et dans la liste annexée par la lettre " M " de Modification.

. Pour les percements des rez de chaussée à usage commercial, on se reportera aux prescriptions concernant les devantures commerciales (article US1- 12 du présent règlement).

Est prescrit le maintien des baies anciennes,
En cas de modifications ou de bouchages, ils seront restitués dans leurs proportions initiales.
Elles pourront exceptionnellement être obturées, sous réserve de ne pas rompre l'harmonie de la façade. Dans ce cas, deux solutions sont envisageables :

. si la baie ne possède pas d'encadrement et que la façade n'est pas organisée en travées régulières, le bouchage sera réalisé au nu de la façade, non visible. Dans ce cas, un ravalement devra être réalisé simultanément.

. si la baie comporte un encadrement ou que la façade est organisée en travées régulières, le bouchement sera maçonné, enduit et réalisé en retrait du nu de la façade. Les éléments de structures et de décors éventuels seront conservés, les volets persiennés seront maintenus ou peints en trompe l'œil.

Les baies percées ultérieurement à la construction de l'immeuble,
seront rebouchées si elles nuisent à l'équilibre de la façade ou conservées si elles sont en harmonie avec la façade.

Les percements nouveaux seront autorisés sous réserve :
. de ne pas nuire à l'équilibre de la façade
. de présenter des proportions en relation avec celles des baies anciennes (plus hautes que larges)
. que les appuis soient réalisés de façon traditionnelle.

Les appuis seront traités selon le type d'architecture :
. maisons simples : dalle d'ardoise noire ou verte, légèrement débordante d'environ 30 mm et munie de gouttes d'eau.
Exceptionnellement, l'ardoise peut être remplacée par un panneau de Fibrociment, de la même épaisseur, de couleur ardoise, teinté dans la masse.

. architectures comportant une modénature : les appuis seront traités dans l'esprit du décor de l'immeuble.

11-7 - LES MENUISERIES ET LES FERRONNERIES

11-7-1 - REGLES GENERALES

A l'occasion de travaux, tous les éléments de serrurerie en fer forgé ou fonte seront conservés et restaurés : pentures, entrées de serrures, poignées, heurtoirs, ainsi que les grilles de fer forgé des balcons ou garde-corps, ou celles occultant les impostes, les soupiraux ou certaines baies.

Lors de la présentation d'un projet de modification ou de ravalement, l'ensemble des menuiseries sera dessiné et décrit. Les menuiseries seront en relation avec l'époque et le type architectural de l'immeuble.

En ce qui concerne les rez-de-chaussée commerciaux, ils sont soumis aux prescriptions de l'article US1- 11-14 du présent règlement.

11-7-2 - LES CROISEES, PORTES ET CONTREVENTS

a - Les croisées, portes et contrevents anciens :

. en relation avec l'époque et le type architectural de l'immeuble, seront :
. soit restaurés si leur état le permet, ou utilisés comme modèle, pour des créations nouvelles.
. soit, si leur état ne permet pas de les conserver, remplacés à l'identique, dans les conditions définies ci-dessous.

. sans relation avec l'époque et le type architectural de l'immeuble, seront remplacés, à l'occasion d'une opération d'aménagement publique ou privée.

b - Les croisées, portes et contrevents nouveaux

Toutes les menuiseries nouvelles seront en bois, et s'inspireront des modèles anciens (épaisseur des bois, dimension des carreaux, positionnement en tableau).
Les menuiseries doivent être homogènes sur l'ensemble de la construction.

Pour les fenêtres, les contraintes modernes d'isolation thermique et phonique seront prises en compte ; le double vitrage est en particulier autorisé.
Les impostes fixes sur les fenêtres et les verres de couleur sont interdits.

Les volets correspondront aux types employés, en fonction des caractères et de l'époque de l'immeuble :
. persiennes à « partissol » (jalousies) rabattables en façade (employées pour la majorité des immeubles du secteur sauvegardé)
. persiennes métal repliables en tableau pour certains immeubles de la fin du XIXe et du début du XXe siècle, présentant des encadrements de baies et des appuis saillants.

Les portes d'entrées correspondront aux types employés, en fonction des caractères et de l'époque de l'immeuble. Elles seront soit pleines, soit à imposte vitrée, à panneaux moulurés (dans ce cas, le panneau supérieur pourra exceptionnellement être vitré) ou à larges planches à joint vif selon le type de l'édifice.

Les portes de garages ou de dépôts à rez-de-chaussée seront réalisées en bois, ouvrantes à la française ou, si ce type d'ouverture est techniquement impossible, basculantes, posées à mi-tableau. Elles seront pleines (planches larges à joint vif) ou à cadres et panneaux. Les vantaux peuvent être pliants en deux ou trois parties.

Sont interdits tous les autres types de menuiseries, en particulier :
. les croisées, volets, contrevents ou portes de garage en PVC ou aluminium
. les volets roulants de tous types

c – Finition

Les menuiseries anciennes seront décapées, les éléments défectueux remplacés.
Le traitement par immersion dans un bain d'acide est interdit.
Toutes les menuiseries seront peintes avec des peintures micro-poreuses.

11-7-3 - LES ELEMENTS DE FERRONNERIE

a – Généralités:

Concerne les garde-corps, balcons, grilles d'impostes et de soupiraux, et tous éléments de quincaillerie anciens.

Les ferronneries en relation avec l'époque et le type architectural de l'immeuble, seront :

. soit restaurées si leur état le permet (décapées, brossées et peintes), ou utilisées comme modèle, pour des créations nouvelles.

. soit, si leur état ne permet pas de les conserver, remplacées à l'identique, dans les conditions définies ci-dessous.

Les ferronneries sans relations avec l'époque et le type architectural de l'immeuble ou de type étranger à la région seront remplacées, à l'occasion d'une opération d'aménagement publique ou privée.

Les ferronneries nouvelles seront traitées dans le même esprit que les traditionnelles.

b - Les garde-corps

Les garde-corps correspondront aux types employés, en fonction des caractères et de l'époque de l'immeuble.
Les immeubles simples de la Vieille Ville et du quartier des Pêcheurs ne comportaient pas de garde-corps à l'origine. Certaines baies ont été, lors de modification d'usage de locaux, agrandies ; les allèges abaissées ont alors nécessité la pose de garde-corps.
Les immeubles aux façades ouvragés, à partir de la seconde moitié du XIXe, comportent dès leur construction, des garde-corps, en fer, fonte, pierre ou céramique.

Cas de remplacement ou de pose d'un garde-corps de fer ou de fonte sur une baie à allège basse :

. Pour les façades simples, sans encadrement de baie : le garde corps sera posé en tableau, afin de permettre le maintien de persiennes à partissol rabattables en façade et la pose des fenêtres à mi-tableau.

. Pour les façades ouvragées présentant un encadrement de baie et un appui saillant : le garde-corps pourra être posé à l'extérieur (permettant de replier des persiennes en tableau).
Une même disposition doit être réalisée sur la totalité d'un étage.

c - Les balcons

Les balcons existants seront :

. conservés s'ils sont d'origine (en général, sur les architectures XIXe de la ville basse).

. supprimés s'ils ne sont pas d'origine et nuisent à l'harmonie de la façade.

La création de balcons nouveaux est interdite.

11-8 - RESEAUX ET COMPTEURS A SUPPRIMER EN FAÇADE

11-8-1 - REGLES GENERALES

Les réseaux seront repris conformément à l'article US1- 4.
En complément à l'article US1- 4, il est rappelé que tout ravalement doit s'accompagner d'une remise en ordre des canalisations et réseaux existants.

Sont obligatoirement à supprimer :

. les réseaux EDF, Télécom, câble, gaz

. toutes canalisations de vidange d'eaux ménagères branchées sur les canalisations d'eaux pluviales.
Ces canalisations et réseaux seront soit encastrés, sont passés dans les parties communes des immeubles, dans des gaines prévues à cet effet.

Les canalisations d'eaux pluviales et d'évacuations d'eaux usées visibles en façade seront traitées verticalement.

Lors d'une restructuration d'ensemble de l'immeuble, il sera obligatoirement prévu les passages en intérieur de l'ensemble des réseaux.

11-8-2 - COMPTEURS ET RESEAUX EN FAÇADE DES CONCESSIONNAIRES

La pose des compteurs EDF, gaz et câblage est interdite en façade.
Lors de toute opération d'aménagement d'espace public, l'enterrement sera obligatoire.

11-8-3 - LES RESEAUX PROPRES A L'IMMEUBLE

Lors d'une opération de réhabilitation d'ensemble, l'ensemble des réseaux propres à l'immeuble (eau, arrivées et évacuations, gaz, EDF, Télécom, câble...) à l'exception des évacuations d'eaux pluviales, doivent être supprimés de la façade.
Des solutions seront trouvées pour assurer leur enterrement ou leur passage dans les parties communes de l'immeuble.

11-8-4 - LES GAINES DE VENTILATION DES CUISINES DE RESTAURANTS

Les dispositifs passant en extérieur, en façade sur rue et les sorties directes soit sur rue ou sur cour, soit par une fenêtre, soit dans le mur sont interdits.
Sont autorisés :
. les dispositifs passant en intérieur (à l'exclusion des cages d'escaliers) et débouchant en couverture, traités comme une souche de cheminée.

. les dispositifs passant en extérieur sur cour, à condition :
. de ne pas nuire à l'éclairement des locaux limitrophes ni à la qualité architecturale de la cour.
. d'être traités de la même façon que les descentes pluviales.

11-8-5 - LES CLIMATISEURS

Les appareils de climatisation en façade ou posés dans les embrasures de fenêtres sont interdits.

11-9 - LE COUVREMENT

La perception de l'ensemble du secteur sauvegardé à partir des points hauts est majeure. Un soin tout particulier doit être apporté à la réfection et à l'entretien des couvertures, afin que l'image homogène d'aujourd'hui perdure.

11-9-1 - LES MATERIAUX

a - Les matériaux existants

La tuile canal est employée dans l'ensemble du périmètre du secteur sauvegardé. Quelques constructions ont reçu, soit à l'origine de leur construction (maisons à caractère balnéaire du début du siècle), soit lors d'une réfection totale de la couverture, de la tuile mécanique côtelée rouge, dont la tonalité s'accorde bien avec celle de la tuile canal, après quelques années de vieillissement. Elles doivent rester très minoritaires.

b - Les matériaux à employer

Dans le périmètre du secteur sauvegardé, les constructions seront couvertes en tuiles canal à l'exception des toitures à débordement ayant reçu à l'origine une couverture en tuiles mécaniques plates marseillaises (maisons de la fin du XIXème et du début du XXème siècle)

En raison des forts dénivelés, on trouve à cœur d'îlots un certain nombre de bâtiments en terrasse, accessible ou non, qu'il convient de maintenir.

. Les bâtiments couverts en tuiles :

Sont autorisés les matériaux suivants, employés en fonction du type et de l'époque de la construction :

. la tuile canal rouge neuve ou vieillie naturellement, posée de façon traditionnelle

. la tuile mécanique plate marseillaise.

Est interdit tout autre matériau, y compris la tuile canal mécanique et la tuile vieillie artificiellement.
Les tuiles seront posées sur une sous toiture en bois. Pour les pentes faibles existantes (moins de 39% comme le préconise le DTU), un polyane sera posé pour assurer l'étanchéité.
Tout métal apparent est interdit en couverture. Les rives en saillie sont interdites.

Les bâtiments couverts en terrasses :

La couverture en terrasse est autorisée sur les bâtiments à cœur d'îlots dont le dénivelé permet la bonne insertion.
Les bâtiments couverts en terrasses doivent faire l'objet d'aménagements spécifiques : arbres et arbustes en bacs, dallages, mobilier, tonnelles (dans les espaces non visibles de l'espace public).
Ces aménagements devront être traités de façon très sobre, de façon à ne pas nuire à l'architecture.
Tout élément fixe en élévation est interdit.

11-9-2 - LES DEBORDS DE TOITS

La sous face du débord de toit sera traitée en relation avec le type de couverture et l'architecture du bâtiment :

Couvertures en tuile canal des constructions simples de la vieille ville :

. simple tuile d'égout en saillie,

. génoise à un ou deux rangs

. Couvertures en tuile canal des maisons des XVIIIe et XIXe de la ville basse :

. corniche en plâtre "à l'italienne"

. corniche plâtre moulurée

. Couvertures en tuile mécanique :

. Débord de toiture sur chevrons, les abouts pouvant être découpés en "queue de vache". La sous face est constituée par un voligeage jointif peint, comme les chevrons.

. Corniches plâtre moulurées ou à modillon, très saillantes.

On peut également trouver la combinaison des deux systèmes : corniche surmontée de chevrons débordants. Dans ce cas, le débord de couverture est important.

11-9-3 - LES TERRASSES ET DEFONCES DE TOITS SUR LES IMMEUBLES COMPORTANT DES TOITURES A PENTES

Les terrasses ou défoncés dans les toits, du type "tropézienne ", sont interdites.

11-9-4 - LES CHASSIS DE TOIT

Les châssis de toit seront obligatoirement du type tabatière (châssis en acier ou en fonte).
Les châssis existants ne pourront être remplacés que s'ils répondent aux critères édictés pour les châssis nouveaux (voir ci-dessous)

Les châssis existants devront répondre aux critères suivants :

. être de proportions rectangulaires en hauteur

. module moyen 78 x 55 centimètres

. implantation dans les 2/3 inférieurs du versant de couverture

. saillie : ils seront posés à fleur du matériau de couverture

. le nombre de châssis sera limité à un par pan de couverture

. les châssis seront posés sur une même ligne de niveau.

11-9-5 - LES EMERGENCES EN COUVERTURE

Les souches de cheminées et les ventilations

Les souches de cheminée anciennes seront conservées et restaurées.
Les souches nouvelles reprendront les proportions des anciennes, elles seront enduites au mortier de chaux aérienne.

Sont interdits tous les systèmes de ventilation ajoutés en partie supérieure aux souches de cheminées.

Les émergences de ventilations seront traitées soit par des tabatières en terre cuite identique aux tuiles de la couverture, soit par une souche de cheminée traditionnelle.

11-9-6 - LES GOUTTIERES ET DESCENTES D'EAUX PLUVIALES

Le projet de réfection de couverture devra préciser les emplacements des descentes en façade. Leur tracé devra être le plus simple et le plus rectiligne possible.
Les descentes seront réalisées en zinc ou en cuivre, avec une section basse en fonte (sur une hauteur de 1,50 à 2 mètres)

Les descentes en fonte seront peintes dans la tonalité de la façade, les descentes en cuivre et zinc seront laissées naturelles.

Lorsque les descentes ne sont pas raccordées au réseau d'évacuation des eaux pluviales, elles seront terminées par un dauphin en fonte.

Les descentes en PVC sont interdites.

11-9-7 - LES ETENDOIRS EN TOITURE

Les étendoirs installés en toitures ou terrasses seront constitués de fers en T percés de 30 à 40 mm (montants verticaux et traverses horizontales), d'une largeur maximum de 45 à 50 cm (soit deux rangs de fils). L'ensemble sera peint de couleur foncée.

11-10 – TRAITEMENT PARTICULIER DES FACADES DES LOCAUX AU NIVEAU DU PORT ET DE LA PLAGE

(Triangles rouges de la légende)
Les locaux implantés sous les quais de Monléon, Bonaparte, et sous le vaste trottoir prologeant le square Victoria, font l'objet des prescriptions suivantes. On distingue trois séquences :

. Séquence 1 : sous le quai de Monléon, jusqu'à l'escalier face à sortie de la rue Saint Michel.

. Séquence 2 : sous le quai Bonaparte, entre les deux escaliers d'accès à la plage.

. Séquence 3 : sous le trottoir prolongeant le square Victoria, de l'escalier à l'extrémité du quai Bonaparte, à la limite du secteur sauvegardé.

11-10-1 – SEQUENCE 1 : TRAITEMENT PARTICULIER DES VOUTES SOUS LE QUAI DE MONLEON, AU NIVEAU DU PORT

En vis-à-vis du port, ces voûtes ont une vocation commerciale, qu'il convient de maintenir et de renforcer. Néanmoins, une image globale homogène doit être obtenue, en particulier par le traitement des protections des terrasses, implantées devant les voûtes.

. Traitement de la façade :
L'appareillage de pierre de la façade sera laissé apparent, conservé, entretenu. Aucun élément ne sera fixé sur celle-ci.

La fermeture des voûtes sera réalisée par des menuiseries en bois peint, selon le modèle qui avait été adopté lors de la dernière opération d'aménagement d'ensemble.

. Traitement particulier de la couverture des terrasses sur l'espace public
Un seul type de couverture sera autorisé sur l'ensemble des terrasses : un vélum fixe ou mobile posé sur poteaux et traverses, constituant une tente désolidarisée de la façade.

Une seule teinte sera autorisée pour l'ensemble, le lambrequin sera de la couleur de la tente, il servira de fond à l'enseigne constituée de lettres séparées.
Les autres dispositions sont celles du règlement général : article 11-15-7.

11-10-1 – SEQUENCE 2 : TRAITEMENT PARTICULIER DES VOUTES SOUS LE QUAI BONAPARTE, AU NIVEAU DE LA PLAGE

Les voûtes sous le quai Bonaparte constituent le soubassement de la voirie. A l'origine, elles étaient les pieds dans l'eau. Avec le remblaiement destiné à créer la plage, les voûtes ont été fermées et concédées à titre provisoire à la mairie pour y installer de façon précaire des associations. Néanmoins, elles ne sont pas étanches, et leur utilisation doit être compatible avec cette réalité.
Il est proposé d'assurer l'homogénéité d'ensemble, confortant l'aspect de soubassement à la

vieille ville en vue lointaine, par le maintien du traitement en pierre, par une restauration des menuiseries d'origine sauf à envisager un projet identique portant sur les 16 voûtes (concerne le paragraphe 2 de la page 33)

. Traitement de la façade de pierre :
L'appareil de pierre de la façade sera laissé apparent, conservé, entretenu. Aucun élément, enseigne, store, ne sera posé sur ce dernier.

En ce qui concerne la fermeture des voûtes, deux options sont envisageables :

1) La restauration ou la reprise à l'identique des éléments menuisés et vitrés d'origine.

b) Un traitement différent dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble des voûtes.

Toutefois, dans le cadre d'une opération d'ensemble, un traitement différent pourrait être envisagé. Le projet sera réalisé par un seul maître d'œuvre et un seul maître d'ouvrage afin que le traitement soit scrupuleusement identique, et que les 16 voûtes conservent leur aspect homogène. Les principes généraux suivants devront être intégrés dans le programme de l'opération d'ensemble :

● **La façade**
La façade sera située en retrait du nu extérieur, dégageant un tableau identique à l'existant (environ 40 cm)
Toute émergence, tout élément en saillie est interdit sur la façade en pierre ou menuisée.

L'ensemble sera vitré, seule la porte pourra être pleine, munie ou non d'un ou plusieurs occulus dont la surface totale sera inférieure à 1/10e de la surface de la porte. Les 16 portes seront identiques.

De part et d'autre de la porte, située dans l'axe de l'arcade, les baies seront vitrées.

Un système de rejet des eaux de ruissellement peut être envisagé aux extrémités si nécessaire.

Les baies vitrées iront jusqu'au sol ou s'arrêteront sur le seuil en pierre avec contre marche en retrait. Le seuil en pierre sera au niveau du sol inférieur, à moins de 20 cm du trottoir.

● **Les éléments techniques**
Quelque soit le type de traitement, aucun élément technique (grille, coffrage, gaine extérieure) permettant la ventilation, l'aération, le renouvellement d'air et la climatisation ne seront admis en saillie sur la façade pierre ou menuisée.

Pour l'ensemble des arcades pourrait être toléré dans le prolongement de la porte en imposte, un caillebotis en bois ou en métal peint derrière lequel seraient dissimulés les éléments techniques non visibles depuis l'espace public.

Tous les fils, les tuyaux, les gaines, quelque soit leur nature, leur destination ou leur section sont interdits sur la totalité du soubassement entre le trottoir du bas et le sommet du parapet protecteur du quai Bonaparte. Il en est de même sur la partie du parapet, du trottoir et de la chaussée côté quai Bonaparte.

Toute émergence comprise entre la façade des arcades et la façade Est de la vieille ville est interdite, quelque soit sa hauteur, y compris des grilles de ventilation horizontales créant un inconfort pour les promeneurs et des nuisances aux commerces du quai.
Toute réalisation de traînasse horizontale au niveau du quai qui risquerait d'avoir des conséquences sur son aménagement, et d'apporter des nuisances olfactives et auditives aux promeneurs est interdite.

● **Occultation des baies**
Sont autorisés :
Des stores en toile verticaux, de couleur unie, extérieurs ou intérieurs. Le système d'enroulement ne sera pas visible de l'espace public.

Des stores à lames horizontales et orientables à l'intérieur des baies.

● **Les enseignes**
Dans tous les cas, les lettres constituant les enseignes seront de même typographie, de même teinte, de même taille pour l'ensemble des arcades. Elles seront séparées, sans fond.

Sur l'ensemble du soubassement, toutes les enseignes à plat ou en drapeau sont interdites.

● **Protection solaire des espaces situés devant les arcades**
Le trottoir filant devant les arcades sera dégagé en permanence et libre de circulation. Aucun système à projection, fixe ou mobile, ne sera autorisé sur la largeur du trottoir.

11-10-1 – SEQUENCE 3 : TRAITEMENT PARTICULIER DES LOCAUX SOUS LE TROTTOIR DU SQUARE VICTORIA, AU NIVEAU DE LA PLAGE

Le large trottoir du square Victoria sert de couverture à des locaux associatifs au niveau de la plage, dont la façade est traitée comme un soubassement présentant des piédroits en appareillage de moellons, séparant des séquences de façades percées régulièrement.
L'esprit de ce soubassement doit être maintenu, tout en renforçant sa perception lointaine.

. Traitement de la façade :
L'appareillage de pierre de la façade sera laissé apparent, conservé et entretenu. Aucun élément ne sera posé sur ce dernier.

Afin d'obtenir un effet de soubassement porteur, il sera créé visuellement un linteau en habillage de pierre, entre les piédroits existants et le haut des fenêtres de l'étage.

La façade, à l'intérieur de ce cadre, conservera son traitement actuel : les percements existants ne seront pas modifiés, non plus que le rythme des menuiseries.

La partie enduite des façades sera traitée dans une tonalité sombre. Un même ton sera défini pour l'ensemble des façades et des menuiseries.

Les enseignes seront constituées de lettres détachées, apposées directement sur la façade.

Tout aménagement au-delà du nu de la façade est interdit.

11-11 – LES CAGES D'ESCALIERS

11-11-1 – LE MAINTIEN, LA RESTAURATION ET L'ENTRETIEN

Les escaliers traditionnels, constitués de cages et halls voûtés d'arête ou en plein cintre en plâtre ou stucs à la chaux, ou de cages monumentales et d'escaliers à jour central, seront conservés, entretenus et restaurés.

Les ferronneries, les balustrades et garde-corps, les revêtements de sols, les emmarchements paliers et couloirs d'accès, les portes palières, les lambris menuisés, les fenêtres traditionnelles seront restaurées ou remplacées à l'identique.

La restauration devra s'effectuer avec le plus grand soin. Les dispositions d'origine ayant disparu ou étant altérées seront restituées.

Si la restauration des emmarchements, paliers, garde-corps et mains courantes s'avère impossible, ces éléments seront refaits à l'identique.

Dans le cas d'une opération réunissant plusieurs immeubles dans un même programme, on pourra exceptionnellement, autoriser une distribution verticale différente de chaque immeuble.

11-11-2 - LE VOLUME

Pour retrouver l'aspect et le caractère initial d'une cage d'escalier, à l'occasion de l'exécution de travaux concernant sa remise en état, il sera exigé, sauf exception, la suppression de tout volume parasitaire, extérieur ou intérieur.

11-11-3 - LES STRUCTURES ANCIENNES

Elles seront obligatoirement maintenues et restaurées.
Dans le cas d'une dégradation très avancée, des solutions modernes de reprise de structure sont envisageables, mais les marches, contremarches et paliers recevront un matériau traditionnel.

11-11-4 - LES VOLEES D'ESCALIERS ET PALIERS

Les emmarchements anciens de pierre, d'ardoise, de bois, de marbre ou composites (carreaux de terre cuite et bois, ou carreaux d'ardoise avec cabochons de marbre par exemple) seront conservés et restaurés.

Les revêtements de marbre ou comblanchien modernes sont interdits, sauf s'ils correspondent à une restauration de l'existant. Dans ce cas on s'attachera à reproduire un aspect de finition se rapprochant de celui des sols anciens.

11-11-5 - LES PAROIS VERTICALES, LES PLAFONDS ET SOUS FACES DE VOLEES D'ESCALIERS

Les revêtements anciens seront conservés et restaurés : plâtres lisses ou moulurés, décors anciens. Les doublages et faux plafonds sont interdits.
La finition sera fonction du style et de l'époque de la cage d'escalier.

11-11-6 - LES MENUISERIES

Les portes palières, les fenêtres et autres menuiseries anciennes traditionnelles seront conservées et restaurées, ou remplacées à l'identique, y compris leur quincaillerie.

11-11-7 - LES RESEAUX DIVERS

Toute intervention d'ensemble sur la cage d'escalier doit s'accompagner d'une remise en ordre des canalisations et réseaux existants.

Sont obligatoirement à traiter :

. les réseaux EDF, Télécom, câble, gaz,

. les canalisations de vidange d'eaux ménagères.

Ces canalisations et réseaux seront soit encastrées, soit passées dans des gaines prévues à cet effet.

Les compteurs et tableaux de répartition seront regroupés, soit encastrés dans des niches ménagées dans la maçonnerie, occultées par des portes constituées d'un cadre métallique, rempli du même matériau de finition que les murs, soit dissimulées dans un placard.

Les dispositifs liés à la sécurité incendie seront encastrés dans des niches ouvertes.

Ces solutions ne sont envisageables que si elles ne nuisent pas à l'aspect esthétique de la cage d'escalier.

11-12 - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS POUVANT ETRE AMELIOREES OU REMPLACEES

11-12-1 - EN CAS DE RESTAURATION DE CES IMMEUBLES

Afin d'améliorer leur aspect extérieur, on tiendra compte, pour leur entretien et leur restauration, des prescriptions données pour les immeubles protégées.
Les éléments anciens seront obligatoirement conservés et restaurés.

11-12-2 - LES VOLUMES

Les modifications de volumes pourront être autorisées, sous réserve qu'elles respectent les règles édictées aux articles US1-.6 à US1-.10 du présent règlement et qu'elles ne portent pas atteinte à l'équilibre général de l'immeuble.

Les constructions devront respecter l'échelle du parcellaire originel. Dans le cas d'un regroupement des constructions, les volumes et les ravalements devront traduire les rythmes verticaux des bâtiments originels.

11-12-3 - LES RAVALEMENTS

Les ravalements des constructions anciennes seront conformes aux règles édictées pour les immeubles protégés (article 11-5).

Pour les constructions récentes qui ne sont pas réalisées en matériaux traditionnels, ou à la demande de l'architecte des bâtiments de France ou du Service de l'urbanisme de la Mairie, d'autres types d'enduits et de finitions pourront être utilisés, sous réserve de l'obtention d'un aspect de surface proche de celui donné par les solutions traditionnelles.

11-12-4 - OUVERTURES, PERCEMENTS, TRAITEMENT DES BAIES, MENUISERIES

Les percements nouveaux sont possibles, sous réserve d'améliorer l'aspect de la façade ou tout au moins, de ne pas nuire à son équilibre.

Les verticales doivent dominer les rythmes de façades : les saillies, appuis de fenêtres ne doivent pas imprimer à l'immeuble un rythme horizontal fort.

Pour les menuiseries : portes extérieures, fenêtres, volets, portes de garages ou de caves, les types traditionnels seront employés (voir article 11-5)
Un traitement plus contemporain peut être envisageable, sous réserve de rester dans l'esprit de la façade et d'être réalisé en bois ou en métal, à l'exception de l'aluminium.

11-12-5 - LES COUVERTURES

Les couvertures seront réalisées conformément aux prescriptions édictées dans l'article 11-9.

11-13 - LES CONSTRUCTIONS NEUVES

11-13-1 - GENERALITES

Dans le cas où un immeuble devrait être démoli, les éventuels éléments anciens remarquables seront déposés soigneusement et, soit remployés dans la nouvelle construction, soit réutilisés sur un autre immeuble ou stockés.

Dans le cas où la construction nouvelle serait à caractère "traditionnel", on tiendra compte des prescriptions édictées dans les articles 11-2 à 11-9 du présent règlement.

11-13-2 - ELEVATION

Il sera tenu le plus grand compte de l'échelle des constructions avoisinantes, de leurs couleurs et de leurs matériaux.

Il pourra notamment être imposé de respecter une hiérarchie des hauteurs sous plafond afin de respecter les alignements de baies sur rue.

11-13-3 - COUVERTURES

Le volume de la toiture devra respecter les pentes traditionnelles de Menton, pentes d'environ 30%.

La couverture en terrasse est autorisée sur les bâtiments à cœur d'îlots dont le dénivelé permet leur bonne insertion. Les traitements de la surface envisageables sont indiqués dans l'article 13-5 du présent règlement.

Pourront être exceptionnellement autorisées les couvertures à pentes très faibles, réalisées en zinc ou en plomb, en cas de disposition particulière des lieux imposant ce type de matériau, et sur des surfaces réduites.

Les matériaux de couvertures seront ceux définis à l'article 11-9.

Aucun local technique, quel qu'il soit, ne sera admis en dehors du volume de la toiture.

Les lucarnes, châssis de toit, ou verrières sont possibles. Leur nombre et leur disposition seront en harmonie avec le volume de couverture.

11-14 – IMMEUBLES OU PARTIE D'IMMEUBLES DONT LA DEMOLITION POURRA ETRE IMPOSEE

Pour ces immeubles, seuls les travaux d'entretien courant indispensables à la sécurité des personnes, à la mise hors d'eau et hors d'air du bâtiment sont possibles.
Sont interdites des interventions lourdes portant sur la structure, sur l'aménagement et tous les travaux de nature à pérenniser l'ouvrage ou à le valoriser.

11-15 - LES DEVANTURES DE MAGASINS

(voir croquis en annexe en fin de dossier)

11-15-1 - LE RAPPORT DE LA DEVANTURE AVEC LA FAÇADE DE L'IMMEUBLE

a- La structure porteuse de la façade

La structure porteuse des façades de Menton est réalisée en maçonnerie, avec généralement une prédominance des pleins sur les vides (plus de mur que de fenêtres).

Le rez-de-chaussée doit représenter, au moins visuellement, une assise solide, capable de supporter les étages et d'assurer la stabilité de l'édifice. Dans ce but, les éléments du rez-de-chaussée appartenant à la structure de l'immeuble :

. doivent rester visibles si c'est leur destination originelle

. doivent être positionnés de façon à correspondre à la logique des descentes de charge exprimées par la composition de la façade : parties pleines en continuité verticale.

Les vides doivent avoir une dimension compatible avec l'importance de la masse construite qu'ils sont censés supporter en étage.

b- Devantures menuisées en applique

Des structures simples ont pu être habillées, fin XIXe ou début XXe siècle, par des devantures menuisées posées en applique, dégageant partiellement les piédroits de mitoyenneté de l'immeuble (partie verticale en maçonnerie). Ce type de devanture est à conserver.

c- Les traitements contemporains

Les dispositions originelles ont été soit altérées, soit remplacées par des devantures modernes généralement, sans aucun souci du bâti les supportant (échelle, percement, aspect architectural, matériaux).

En fonction du type originel du rez-de-chaussée et de l'état actuel, il faudra faire des choix pouvant aller de la restitution de l'état d'origine au remaniement total, visant à une cohérence avec l'ensemble de la façade.

d- Maisons sans boutique à rez-de-chaussée

Dans la Vieille Ville, une majorité de maisons ne comporte pas de local commercial à rez-de-chaussée. Dans ce cas, soit la rythmique des percements des étages se retrouve au rez-de-chaussée et seule leur dimension peut varier ; soit le rez-de-chaussée est occupé par une cave ou une remise occultée par une porte plus ou moins large, dans laquelle peut-être aménagée une devanture, en tenant compte des dispositions existantes.

11-15-2 - LES ALTERATIONS DE DEVANTURES

Les principales altérations des devantures sont les suivantes :

. Matériaux sans relation avec la façade ou l'environnement.

. Enseignes de tous types, disproportionnées ou agressives.

. Volets ou grilles roulants, stores bannes dont les coffres viennent en saillie et parfois sur plusieurs de bâtiments.

. dispositifs d'éclairage disproportionnés.

11-15-3 - LE TRAITEMENT DES DEVANTURES COMMERCIALES

Les grandes lignes de la composition d'une devanture sont complètement dépendantes de l'environnement bâti dans lequel elle doit s'insérer. La qualité de sa mise en œuvre dépend également des composants architecturaux : les matériaux, les enseignes, l'éclairage, les dispositifs d'occultation ou de fermeture.

Le projet devra prendre en compte l'ensemble de ces éléments afin d'assurer une cohérence, tant de la devanture que de son insertion par rapport à l'immeuble support.

a- Toilettage de l'existant

La plupart des devantures sont à l'origine établies en feuillure de la maçonnerie de façade. Les bandeaux, coffrages divers, stores et enseignes venant en saillie sont indépendants de l'agencement initial. Il est donc, dans la plupart des cas, assez aisé de pratiquer un "toilettage" ayant pour but :

. le respect et la bonne lecture de l'architecture support

. la cohérence de la devanture elle-même et du message à transmettre.

Il ne s'agit pas de proposer un nouveau projet, mais simplement d'harmoniser l'ensemble, à partir de la devanture existante. C'est dans ce but qu'est donnée la réglementation suivante.

b- Façade dont le rez-de-chaussée comporte des percements du même type que ceux des étages

Possibilités d'intervention

. Conserver les percements d'origine en supprimant des allèges.

. Elargir les percements en se maintenant, soit dans l'emprise, soit axé par rapport à ceux de l'étage et en maintenant un trumeau.

. La devanture sera obligatoirement implantée en feuillure de la maçonnerie de la façade.

. Le matériau de façade sera conservé visible (traitement identique à celui de l'ensemble de la façade de l'immeuble) sur toutes les parties pleines du rez-de-chaussée.

c- Façades dont le rez-de-chaussée a été prévu à l'origine pour recevoir des activités et comporte une ou plusieurs baies larges à rez-de-chaussée, composées en relation avec les étages

La modification des percements et des structures porteuses est interdite.

d- Façades dont le rez-de-chaussée a été éventré pour créer un vaste percement

Possibilité d'intervention

Des parties pleines, assurant la stabilité visuelle, seront recréées au nu de la façade, dans le même matériau que cette dernière.
Les percements ainsi créés recevront des vitrines en feuillure.

e- Devantures en feuillures

Possibilité de traitement

Les parties pleines du rez-de-chaussée seront traitées en continuité avec celles de la façade de l'immeuble, donc dans le même matériau et avec la même finition de surface.
Le rez-de-chaussée pourra être souligné par une petite corniche filante.

Dans tous les cas, seront interdits les bandeaux en applique et les coffres de stores ou de volets roulants saillants par rapport au nu de la façade.

f- Devantures en applique anciennes

Les devantures menuisées du début du siècle seront conservées, restaurées et peintes dans des couleurs en harmonie avec l'environnement.

g- Devantures en applique contemporaines

Ce type de devanture sera possible si l'esprit de la façade de l'immeuble est respecté :

. rapport pleins/vides
. matériaux en harmonie
. emprise de la devanture limitée
. bandeaux et éclairage pris en compte dans l'étude du projet.

Emprise et saillie :

. La saillie maximum par rapport au nu de l'immeuble sera de 10 cm maximum.

. La devanture devra se lire comme une seule entité constituée de parties pleines verticales et horizontales dans le même plan et le même matériau.

. Aucun élément ne devra déborder de l'emprise de la devanture.

h) Le traitement des vides

. Les percements vastes seront redivisés, horizontalement ou verticalement afin de redonner une échelle à l'ensemble.

. Des décrochements dans les plans du vitrage sont possibles.

. Les vitrages seront verticaux et parallèles au plan de la façade ; les retours seront perpendiculaires. Les vitrines obliques sont interdites.

. Les encadrements de baies seront réalisés en bois, métal ou aluminium de couleur.

11-15-4 - LES STORES A L'ITALIENNE

a- Pour les devantures en feuillure

Les stores seront posés dans l'emprise des percements du rez-de-chaussée, leur mécanisme doit y être dissimulé après repliage.

Pour les devantures en applique le coffrage devra être dans le plan des piédroits de la façade, **dont la saillie maximum** est de 15 cm par rapport au nu de la façade.

Pour toutes les devantures :

. Les joues fixes sont interdites.

. Une devanture comprenant plusieurs percements recevra un store par percement.

. Pour les percements d'une largeur de fenêtre traditionnelle (environ 1,20 m maximum), il pourra être posé des petits stores fixes, ou à l'italienne s'ils sont fixés à l'intérieur des tableaux des ouvertures.

. Les toiles unies sont obligatoires. Les couleurs sont à harmoniser avec les teintes de l'environnement (ou à définir de façon précise).
Le lambrequin sera traité de la même couleur que le reste du store. Il sera droit. Les découpes fantaisies sont proscrites.

. Dans certains cas, le store extérieur pourra être remplacé par une occultation intérieure : stores à lames verticales ou horizontales, rideau ou voilage.

11-15-5 - LES AUVENTS ET LES MARQUISES

Les auvents, marquises et avant-toits, de même que toute avancée non prévue à l'origine de la façade de l'immeuble, seront proscrits.

11-15-6 - LES DISPOSITIFS DE FERMETURE

L'utilisation de vitrages feuilletés est fortement conseillée afin d'éviter les grilles et rideaux métalliques inesthétiques et difficiles à intégrer à une devanture.

Dans le cas où ces derniers s'avéreraient indispensables :
. On emploiera de préférence une grille à un rideau plein inesthétique en position fermée.

. On l'implantera de préférence à l'intérieur de la devanture.

. Si la grille ou le rideau est implanté à l'extérieur, le coffrage sera disposé à l'intérieur du cadre du percement afin d'être le moins saillant possible.

11-15-7 - LES TERRASSES COMMERCIALES ET L'AMENAGEMENT DES EMPRISES DES COMMERCES SUR LE DOMAINE PUBLIC

L'aménagement de nouvelles terrasses commerciales (installations provisoires) implantées sur le domaine public doit être conçu de façon à laisser visible la façade de l'immeuble devant laquelle la terrasse est installée.

. Aucune fermeture verticale en façade et en limites séparatives, même constituée d'un film plastique ne sera autorisée ; de même que tout élément posé ou fixé pouvant constituer clôture, entre la terrasse et l'espace public (bacs à plantes, barrières pleines ou ajourées, lices sur poteaux...)

. La "couverture" ne pourra consister que dans un store d'un modèle décrit dans l'article US1-11-15-4.

. Les planchers, tapis et tous revêtements de sols sont interdits.

. Ces terrasses et emprises commerciales ne pourront comporter aucune clôture.

. Les parasols, éléments de mobilier et présentoirs seront traités le plus sobrement possible, de couleur unie (une couleur par terrasse).

11-16 - LES ENSEIGNES

Les enseignes sont régies par la loi n°79 - 11150 du 29 décembre 1979, dans le cadre d'une "Zone de Publicité Restreinte", dont le règlement est porté en annexe du présent document.

11-17 - LES CLOTURES

Les clôtures anciennes maçonnées seront conservées et restaurées.

Dans le cas où il s'avérerait nécessaire d'établir une clôture à l'alignement du domaine public, elle sera traitée en moellons hourdés au mortier de chaux, ou en matériaux enduits à la chaux grasse, d'une limite séparative à l'autre.
Le mur pourra être surmonté d'une grille métallique simple, à barreaudage droit.
La hauteur sera fonction de la situation géographique et du relief.

Les portails seront traités soit en bois plein peint, soit en ferronnerie peinte, pleine ou ajourée : grille simple, tôle + grille en partie haute...

ARTICLE US1 – 12
S T A T I O N N E M E N T S D E V E H I C U L E S

12 -1 - OBLIGATIONS DE CREER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

12 -2 – PRESCRIPTIONS CONCERNANT LES DIMENSIONNEMENTS

Lors de la réalisation de parcs de stationnement publics ou privés :

. la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les aires de manœuvre.

. Les dimensions utiles des aires de stationnement ne pourront être inférieures à 5m de profondeur par 2,50m de largeur. La largeur des voies de circulation intérieure ne pourra descendre au dessous de 5m de large.

ARTICLE US1-13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13-1 – TRAITEMENT GENERAL DES ESPACES LIBRES

13-1-1 - TRAITEMENTS DE SOLS

A l'origine, les rues, places, escaliers ont été traités en petits galets, posés sur sable, et formant les "calades ". Les nez de marches et bordures étaient réalisés en pierre froide (calcaire dur de la région). Ont été récemment ajoutés à ces matériaux traditionnels des pavés de terre cuite rouge, se mariant bien aux galets, et représentant une alternative satisfaisante au traitement des voies piétonnes de la Vieille Ville et du quartier des Pêcheurs.
Pour les espaces circulés, le seul vestige ancien est le revêtement de dalles de la Spezia de la rue Longue.

a- Les sols anciens existants

Dans les rues, places de l'ensemble du secteur sauvegardé, les galets, pavés et dalles de pierre régionale seront maintenus quand ils existent.

b- Les aménagements nouveaux

1 - Dessin et matériaux

Ils devront faire l'objet d'un projet, prenant en compte l'ensemble des éléments d'accompagnement du traitement du sol : signalétique, mobilier urbain, éclairage, ainsi que les éléments techniques : regards, réseaux...
Le dessin des aménagements sera le plus sobre possible, afin de disparaître au profit d'une lecture claire de l'espace.

. Les pas d'ânes et escaliers seront conservés. Il est interdit de leur substituer des pentes simples, devenant trop raides pour un bon confort. On s'inspirera des dessins traditionnels des rues.

. Les matériaux régionaux, galets, dalles ou pavés de terre cuite rouge sont préconisés.

Dans l'ensemble des rues, ruelles et places non accessibles aux véhicules ou à caractère piétonnier de la Vieille Ville et du quartier des Pêcheurs, seuls seront autorisés les galets, dalles, bordures de pierre froide régionaux, accompagnés de pavés de terre cuite rouge.

Pour les autres espaces publics (rues et places circulées), pourront être employés, mixés à ces derniers :
. Des matériaux coulés :

. du béton coulé en place, dans lequel entre un très fort pourcentage d'agrégats naturels, assurant l'aspect de surface, la granulométrie et la coloration.
. du bitume clouté ou lisse

- Des revêtements stabilisés sablés solides, sur les parties non ouvertes à la circulation des véhicules.

2 - Regards sur rue : eau, électricité, téléphone, câble

Lors des travaux de réfection des rues, les regards seront, autant que faire se peut, supprimés. Dans le cas contraire, ils devront répondre aux exigences suivantes :
. des chambres enterrées les regrouperont.
. pour les trappes d'accès aux chambres où les regards ne peuvent être supprimés :
. leur implantation sera établie en fonction du type et du dessin du revêtement de sol.

. les regards seront soit en fonte, soit constitués de plaques à rebords suffisamment saillants pour recevoir le même revêtement de sol que le reste de l'espace public.

c) Végétation

La végétation, dans ces espaces à caractère très urbain doit être très peu présente.
Sur les places, des plantations d'arbres de haute tige régionaux pourront structurer l'espace.

13-1-2 - TRAITEMENT DES MURS DE SOUTENEMENT

Les murs de soutènement anciens existants, réalisés en moellons apparents, seront conservés et entretenus.
Les murs de soutènement à créer seront traités à l'identique des existants traditionnels.

Les murs de soutènement pourront être percés en deux endroits maximum, afin de rendre accessible les parcs de stationnement de plus de dix véhicules réalisés sous les plateformes non bâties existantes, portées en blanc ou affectées de la légende doubles hachures biaises vertes. Dans ce cas, les sols existants doivent être restitués avec une hauteur de terre végétale de 1,20 mètre minimum, permettant la revégétalisation de l'ensemble.

13-1-3 - SIGNALISATION URBAINE

Dans l'ensemble du Secteur Sauvegardé sera mis en place un système de signalisation général visant à uniformiser la taille, la forme et l'emplacement des panneaux :

. pré-enseignes
. signalisation d'édifices publics
. signalisation de monuments historiques
. signalisation d'espaces piétons ou de circuits de promenade, etc…

A chacun des types d'information, une couleur et des matériaux spécifiques seront affectés.

13-1-4 - ECLAIRAGE PUBLIC

Pour l'ensemble des espaces urbains, les types de luminaires (lampadaires et potences) seront choisis en fonction d'un traitement différencié des espaces publics.

13-2 - ESPACES SOUMIS A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Indiqués en doubles hachures biaises noires sur le plan

Certains espaces publics devront être traités avec une attention particulière, afin de restituer leur image traditionnelle, ou de ne pas l'altérer si elle a été conservée.
L'esprit dans lequel ces traitements doivent être réalisés est clairement défini dans le rapport de présentation (chapitre : justification des options prises dans le secteur sauvegardé). Ce sont :

a – L'ancien Petit Port : l'emplacement de l'ancienne station service, l'entrée de la rue Saint Michel et la place des Logettes.

b – L'ancienne grève et l'ancien port du marché couvert à la rue Saint Michel, par le Bastion et le quai Monléon, côté baie Ouest.

c – La façade Est de la Vieille Ville et du quartier des Pêcheurs, du pied des bâtiments jusqu'à la limite de la zone US1 : les Bonaparte et de Monléon, la place du Port, avec l'accès au bastion au port, la place Victoria et l'entrée du tunnel.

d – Le terre plein de la station d'épuration du quai de Monléon à la mer.

13-3 - TRAITEMENT GENERAL DES JARDINS

a- Les plantations

Tous les espaces libres plantés doivent être entretenus ou traités et aménagés, en gardant un caractère végétal.

L'abattage des arbres existants ne sera autorisé qu'en cas de nécessité. Obligation sera alors faite au propriétaire de replanter dans les plus brefs délais un nombre d'arbres au moins égal à celui qu'il aura abattu, dans des essences régionales et exotiques employées à Menton.

b- Les murs de soutènement

Les murs de soutènement anciens existants, réalisés en moellons apparents, seront conservés et entretenus.
Les murs de soutènement à créer seront traités à l'identique des existants traditionnels.

c- Les éléments d'aménagement et de décor des jardins

L'ensemble des éléments d'aménagement et de décor des jardins : cheminements, emmarchements, bordures, balustrades, fontaines, bassins, statuaire, mobilier, petits édicules (abris, tonnelles, serres...) sera conservé, entretenu et si besoin est, restauré.
Les éléments nouveaux s'inspireront des anciens, en pouvant être traités dans un esprit contemporain.

13-4 - LE CIMETIERE DU CHATEAU SOUMIS A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Indiqué en doubles hachures biaises vertes sur le plan

Le cimetière du Château, classifié dans le jardin, devra être traité avec une attention particulière, afin de maintenir son image.
L'esprit dans lequel ces traitements doivent être réalisés est clairement défini dans le rapport de présentation (chapitre : justification des options prises dans le secteur sauvegardé)

a- Les plantations

L'essence des arbres existants doit être conservée et maintenue dans le cas de remplacement.

Afin d'éviter toute brèche paysagère dans le cadre de coupe due au vieillissement des sujets, on prévoira le remplacement de ceux-ci, soit par des sujets adultes et de grande taille au moment de leur plantation, soit en replantant quelques années avant des alignements qui se substitueraient aux anciens sans altérer l'image.

b- Les murs de soutènement et les clôtures

Tous les murs de soutènement formant clôture ou séparant des espaces à l'intérieur, serront conservés, restaurés ou remplacés dans le respect de l'existant :

- même nature de matériaux provenant des mêmes carrières ou de région extrayant des pierres de même texture, de même couleur, aux mêmes caractéristiques géophysiques,

- dimension identique des éléments,

- même forme et même traitement des parements.

Les pierres seront posées suivant un calepin identique à celui des murs anciens.
Les murs seront appareillés suivant les modes traditionnels, soit à pierres sèches, soit jointoyés à la chaux.

L'épaisseur des joints, leur retrait par rapport au nu extérieur, la texture et la couleur seront identiques aux murs des XIXe et première moitié XXe siècle.
Le couronnement des murs sera réalisé de façon traditionnelle ; un glacis assurera l'écoulement des eaux de ruissellement. Les parties horizontales pourront être protégées par des pierres taillées reprenant les modèles existants sur le site.

Toute clôture surmontant les murs est interdite sauf sur les parties où elles existent.

c - Le traitement des allées

Les allées seront réalisées avec les mêmes matériaux traditionnels que ceux existants.

Pour éviter le ravinement par les eaux de ruissellement, il sera dans certains cas nécessaire de reprendre la structure des allées et d'incorporer des drains et réceptacles. Quelle que soit la forme de pente à créer, les surfaces visibles et circulées seront identiques à l'existant.

Tout apport d'élément technique sera réalisé en pierre ; les éléments de béton ou reconstitués, les grilles en métal ou en plastique sont interdites.

d- Les tombes et monuments funéraires

Les mausolées, chapelles et monuments funéraires réalisés en pierre blanche, ou enduit et badigeonnés seront entretenus et restaurés. Ceci concerne tous les éléments visibles depuis l'espace public : murs en élévation, couvrement, pierres horizontales, sculptures, décors, grilles et portes, ainsi que tous les éléments de structure et de décor intérieur visibles au travers des grilles, des portes et fenêtres vitrées.

Les pierres tombales de marbre blanc posées horizontalement et gravées sont soit libres, soit entourées d'une grille sobre en métal, d'esprit XIXe siècle. On les retrouve essentiellement dans deux secteurs, le long de la montée du Souvenir et à l'extrémité Sud.
Ces pierres seront lavées, les grilles restaurées ou remplacées par le même modèle.

Les tombes en marbre blanc ou pierre de couleur claire constituées d'un entourage, d'une pierre tombale et d'un dosseret seront conservées, entretenues et restaurées.

Toutes les pierres tombales, tombes et monuments funéraires autres que ceux décrits en A, B et C ne sont pas considérés comme appartenant au patrimoine du cimetière du château, notamment tous les modèles d'après la seconde guerre mondiale dans des matériaux coulés ou des pierres foncées, par exemple granit noir ou gris, poli.

Chacune des tombes du cimetière est considérée comme un immeuble à part entière et doit faire l'objet, pour toute réparation ou modification, d'une demande auprès de l'Architecte des Bâtiments de France qui émettra un avis.

Il pourra, dans le cas d'une intervention importante, demander le remplacement des éléments invoqués dans l'alinéa D, s'il considère que leur facture nuit à la cohérence de ce lieu d'exception.

Toute proposition de création et de réalisation de nouvelle sépulture devra faire l'objet d'une présentation de projet à l'Architecte des Bâtiments de France et comprendra : un plan, une élévation, des photos de l'environnement du lieu retenu, un échantillon de matériaux, la typographie, la couleur des lettres, un détail de la mouluration et des sculptures. Les modèles ne reprenant pas l'esprit de ceux décrits dans les alinéas A, B et C seront proscrits.

SECTION III

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE US1 - 14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. sur l'ensemble du Secteur Sauvegardé.

ARTICLE US1 – 15
DEPASSEMENT DU COS

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US2

SECTION I
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE US2-0
OCCUPATIONS DU SOL PROTEGEES

La classification des immeubles et espaces libres ci-dessous correspond au commentaire de la légende du PSMV.

CLASSIFICATION DES ESPACES LIBRES

0-1– LES ESPACES SOUMIS A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

en application des articles L123-1-7, R313-11 et L313-1 du code de l'urbanisme (figurés en doubles hachures biaises noires fines sur le plan).
Leur traitement sera déterminé selon les prescriptions du présent règlement (article 13).

0-2– LES ESPACES FIGURES EN BLANC

Les blancs sont inconstructibles, à l'exception des cas particuliers indiqués dans les articles US2-11 et US2-9.

ARTICLE US2-1
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Dans l'ensemble de la zone US2, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :
. les aires de stationnement, sous réserve de s'inscrire dans un projet de requalification de l'espace,
. les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
. les installations classées directement liées aux activités admises dans la zone,
. les équipements d'infrastructure liés à l'activité du port : poste d'eau et d'électricité, casiers des pêcheurs, étales à poissons, chantier naval…

. l'amélioration, l'entretien et le confortement de la digue, en particulier l'aménagement autour du Bastion, visant à lui redonner son caractère originel (les pieds dans l'eau), et la réalisation d'ouvrage nécessaire pour assurer la sécurité des biens et des personnes.
. les occupations du sol directement liés et nécessaires aux activités nautiques et balnéaires.

ARTICLE US2-2
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone US2, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article US2 - 1 sont interdites.

SECTION II
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE US2-3
ACCES ET VOIRIE

Les accès existants, doivent respecter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.
Un accès de terre plein à partir du rivage sera assuré par un ouvrage insubmersible.

ARTICLE US2-4
DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les installations doivent être raccordées aux réseaux publics. Les réseaux secondaires et tertiaires doivent être calibrés pour permettre la lutte contre l'incendie.

L'ensemble des réseaux tels que canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone ou de câblage, devront être invisibles des espaces libres publics ou privés
Les postes de transformation et armoires de distribution ne seront pas apparents.

Les bornes à incendie seront implantées de façon à ne pas nuire à la qualité de l'espace public.

ARTICLE US2 – 5
CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Sans objet.

ARTICLE US2 – 6
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet

ARTICLE US2 – 7
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

ARTICLE US2 – 8
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE US2 – 9
EMPRISE AU SOL

9-1 - LES RECONSTRUCTIONS

Les constructions se substituant aux bâtiments existants auront pour emprise celle de la construction initiale.

9-2 - AUTRES EMPRISES CONSTRUCTIBLES

Les émergences liées au fonctionnement des parcs de stationnement souterrains : ascenseurs escalier ou rampes d'accès…

Sur les aires de stationnement de surface, l'aménagement d'ensemble peut prévoir de petits édicules, abritant des services : kiosques, tonnelles…

Sur le port, sont autorisés l'emprise des aménagements liés à son fonctionnement (voir article US2-1)

ARTICLE US2 – 10
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La cote de hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet des bâtiments.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires aux fonctionnements des services publics.

Les émergences et édicules précitées auront une hauteur maximum de 3 mètres.

Les petits équipements d'infrastructure liés à l'activité du port auront une hauteur maximum de :

. 1 mètre pour les postes d'eau, d'électricité et les étals à poissons,
. 1,40 mètre pour les caveaux des pêcheurs.

ARTICLE US2 – 11
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. On se reportera à l'article 11 de la zone US1, concernant l'aspect des constructions neuves.

11-1 LE COUVREMENT

Un soin tout particulier doit être apporté à l'aspect des couvertures des constructions, qui seront visibles à partir des quais supérieurs.
Types de couvertures autorisés :

. pour les caveaux de pêcheurs : les couvertures plates carrelées,

. pour les émergences et petits édicules précitées : les couvertures à pentes faibles, réalisées en zinc ou en plomb.

Aucun local technique ne sera admis en dehors du volume de la toiture.
Les lucarnes, châssis de toit, ou verrières en couverture sont interdits.

11-2- LES TERRASSES COMMERCIALES ET L'AMENAGEMENT DES EMPRISES SUR LE DOMAINE PUBLIC

Les seules terrasses commerciales admises dans la zone US2 sont celles situées devant les voûtes au niveau du port, sous le quai de Monléon. Une image globale homogène doit être obtenue, en particulier par le traitement des protections des terrasses, implantées devant les voûtes.

L'aménagement de terrasses commerciales (installations provisoires) implantées sur le domaine public doit être conçu de façon à laisser visible la façade de l'immeuble devant laquelle la terrasse est installées.

. Aucune fermeture verticale en façade et en limite séparative, même constituée d'un film plastique ne sera autorisée ; de même que tout élément posé ou fixé pouvant constituer clôture, entre la terrasse et l'espace public (bacs à plantes, barrières pleines ou ajourées, lices sur poteaux…)

. Les planchers, tapis et tous revêtements de sols sont interdits.

. Ces terrasses et emprises commerciales ne pourront comporter aucune clôture.

. Les parasols, éléments de mobilier et présentoirs seront traités le plus sobrement possible, de couleur unie (une couleur par terrasse).

. Un seul type de couverture sera autorisé sur l'ensemble des terrasses : un vélum fixe ou mobile posé sur poteaux et traverses, constituant une tente désolidarisée de la façade.

. Une seule teinte sera autorisée pour l'ensemble, le lambrequin sera de la couleur de la tente, il servira de fond à l'enseigne constituée de lettres séparées.

Cas particulier :
L'espace public situé devant les voûtes sous le quai Bonaparte devra être dessiné et décrit dans le projet d'ensemble.
Le trottoir situé devant les arcades restera libre sur une largeur de 1,20m minimum.

On pourra tolérer une utilisation provisoire et temporaire de l'emprise des places de stationnement devant les arcades, sous réserve que soient fixées les règles d'usage du lieu et les périodes d'occupation pour l'ensemble des 16 arcades.
Aucune estrade ne pourra être montée ou posée, le sol de l'espace public devra rester visible. Aucun élément ne pourra marquer une quelconque séparation entre les arcades et les emplacements d'extension tolérés.

Protection solaire : les extensions tolérées pourront être protégées dans les conditions suivantes :
. parasols individuels
. parasols s'étendant sur un espace plus vaste avec un mât central ou 2 mâts reliés par une traverse et 2 enrouleurs.

Les protections solaires seront identiques pour l'ensemble des emplacements, même texture, même couleur unie. Aucune publicité, aucune enseigne, aucun logotype ne seront tolérés.

11-3- LES ENSEIGNES

Les enseignes sont régies par la loi n°79 – 11150 du 29 décembre 1979, dans le cadre d'une « Zone de Publicité Restreinte », dont le règlement est porté en annexe du présent document.

ARTICLE US1 – 12
STATIONNEMENT DES VEHICULES

12-1- OBLIGATION DE CREER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

12-2 PRESCRIPTIONS CONCERNANT LES DIMENSIONNEMENTS

Lors de la réalisation de parcs de stationnement publics ou privées :

. la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², y compris les aires de manœuvre.

. Les dimensions utiles des aires de stationnement ne pourront être inférieurs à 5m de profondeur par 2,50m de largeur. La largeur des voies de circulation inférieure ne pourra descendre au-dessous de 5m de large.

ARTICLE US2 – 13
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

13-1 – TRAITEMENT GENERAL DES ESPACES LIBRES

13-1-1- TRAITEMENTS DE SOLS

a- Dessin et matériaux

Ils devront faire l'objet d'un projet, prenant en compte l'ensemble des éléments d'accompagnement du traitement du sol : signalétique, mobilier urbain, éclairage, ainsi que les éléments techniques : regards, réseaux…
Le dessin des aménagements sera le plus sobre possible, afin de disparaître au profit d'une lecture claire de l'espace.

Les matériaux régionaux, galets, dalles ou pavés de terre cuite rouge sont préconisés. Pourront être employés, mixés à ces derniers :
- Des matériaux coulés :
  . du béton coulé en place, dans lequel entre un très fort pourcentage d'agrégats naturels, assurant l'aspect de surface, la granulométrie et la coloration.
  . du bitume clouté ou lisse

- Des revêtements stabilisés sablés solides, sur les parties, sur les parties non ouvertes à la circulation des véhicules.

b- Regards sur rue : eau, électricité, téléphone, câble

Lors des travaux de réfection des espaces publics, les regards seront, autant que faire se peut, supprimés. Dans le cas contraire , ils devront répondre aux exigences suivantes :
. des chambres enterrées les regrouperont.
. pour les trappes d'accès aux chambres où les regards ne peuvent être supprimés :
. leur implantation sera établie en fonction du type et du dessin du revêtement de sol.
. les regards seront soit en fonte, soit constitués de plaques à rebords suffisamment saillants pour recevoir le même revêtement de sol que le reste de l'espace public.

c - Végétation

La végétation, dans ces lieux en relation directe avec la mer, doit être très peu présente. Il convient de dégager visuellement l'espace.

13-1-2- SIGNALISATION URBAINE

Dans l'ensemble de la zone US2, sera mis en place un système de signalisation général visant à uniformiser la taille, la forme et l'emplacement des panneaux.

13-1-3- ECLAIRAGE PUBLIC

Pour l'ensemble de la zone US2, les types de luminaires (lampadaires et potences) seront choisis en fonction d'un traitement différencié des espaces publics.

13-2- ESPACES SOUMIS A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

indiqués en doubles hachures biaises noires sur le plan

Les espaces publics du port et de plages devront être traités avec une attention particulière, afin de restituer leur image traditionnelle, ou de ne pas l'altérer si elle a été conservée.
L'esprit dans lequel ces traitements doivent être réalisés est clairement défini dans le rapport de présentation (chapitre : justification des options prises dans le secteur sauvegardé).

SECTION III
POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE US2-14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE US2-15
DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

ANNEXES

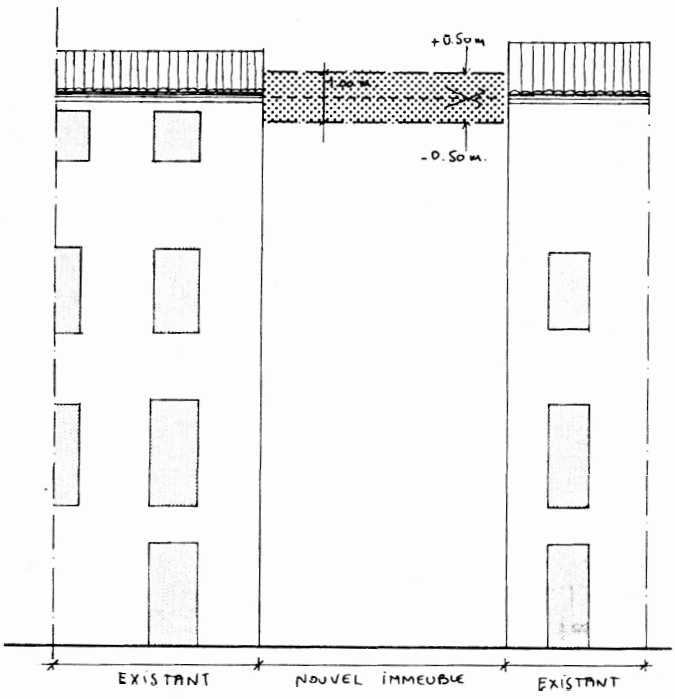
ANNEXE 1 : ELEMENTS GRAPHIQUES

ANNEXE 2 : LES ENSEIGNES

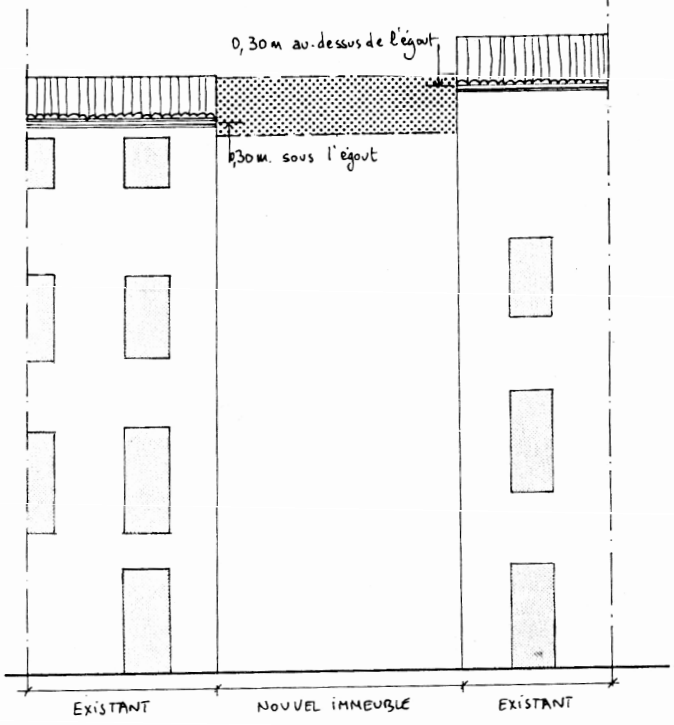
ANNEXE 3 : LES ALIGNEMENTS

ANNEXE 1 : ELEMENTS GRAPHIQUES

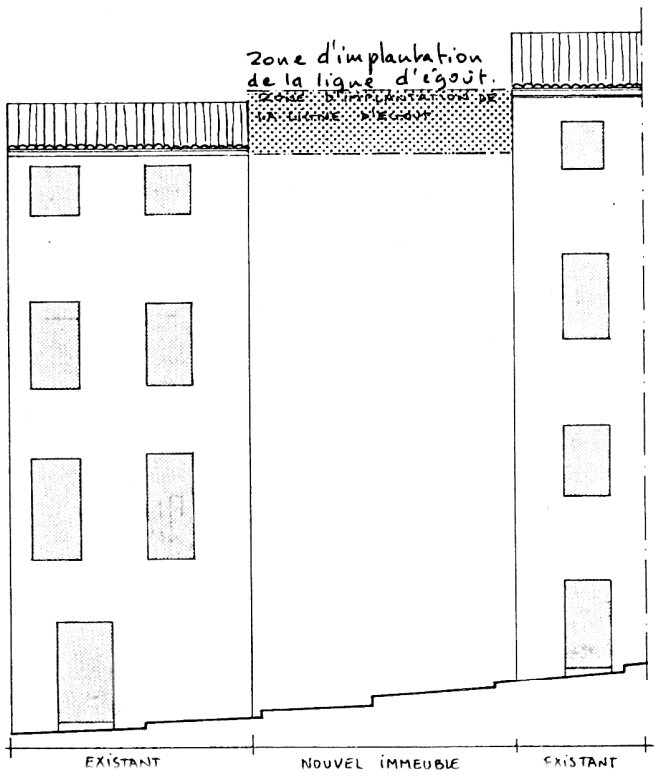
ARTICLE US 10-4-1 HAUTEUR RELATIVE DES CONSTRUCTIONS DONNANT SUR VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES



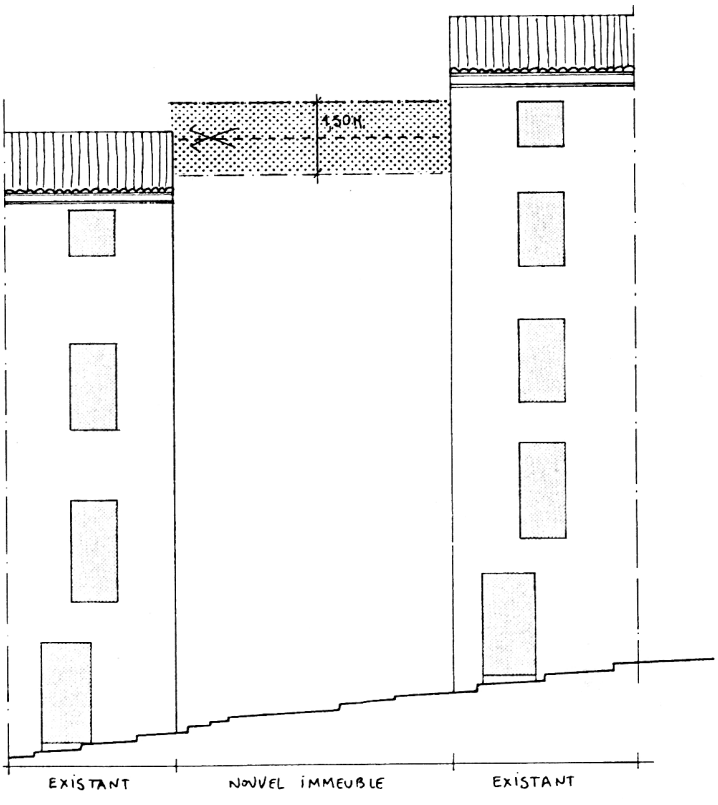
1- Cas où 2 immeubles encadrant le nouveau ont des lignes d'égoût au même niveau



2- Cas où 2 immeubles encadrant le nouveau ont une différence de niveau d'égoût inférieure ou égale à 0,80 mètre

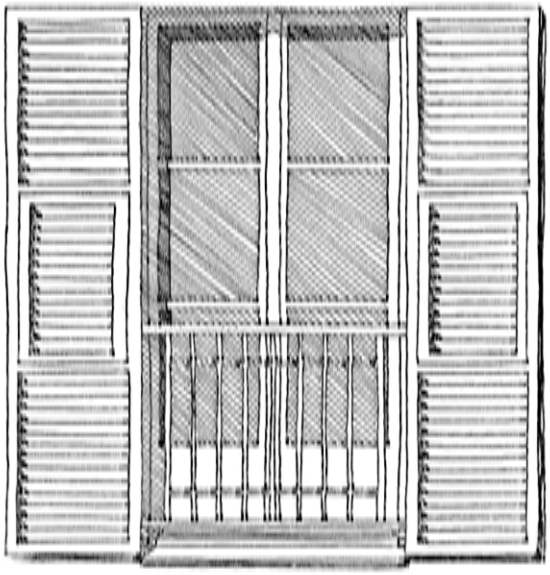


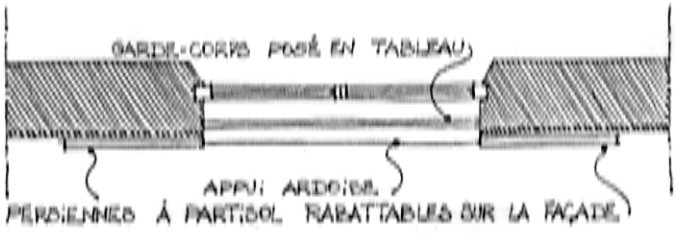
3 - Cas où 2 immeubles encadrant le nouveau ont une différence de niveau d'égout comprise entre 0,80 et 1,50 mètre.



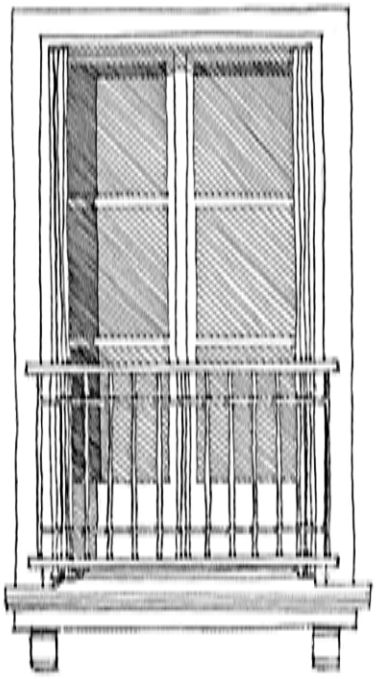
4 – Cas où 2 immeubles encadrant le nouveau ont une différence de niveau d'égout supérieure à 1,50 mètre.

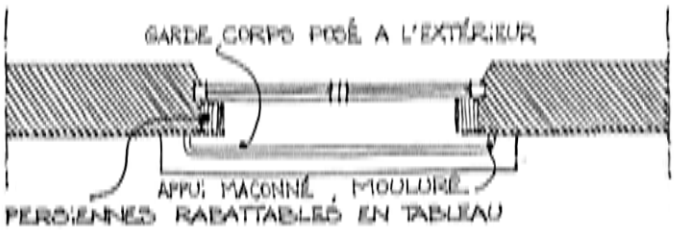
ARTICLE US 11-7-3 LES ELEMENTS DE FERRONNERIE
LES GARDE-CORPS





FACADE SIMPLE





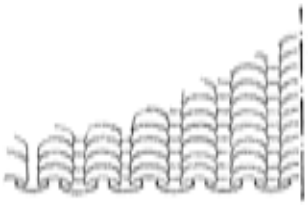
FACADE OUVRAGEE DU XIXème siècle

ARTICLE US 11-9-2 LES DEBORDS DE TOITS

TOITS:
RIVES ET GENOISES



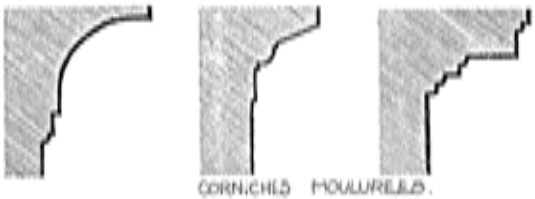
RIVE SIMPLE



TUILE D'ÉGOUT EN SAILLIE

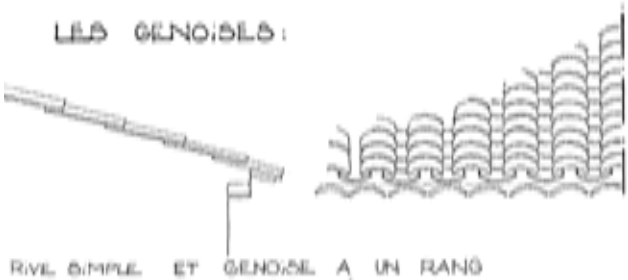
LES CORNICHES FILANTES

LES MAISONS DE QUALITÉ DU XVIIIème ET DU DÉBUT DU XIXème PEUVENT COMPORTER UNE CORNICHE EN PLÂTRE A L'ITALIENNE, TYPE AU GABARIT SUR UN LATTIS, D'AUTRES SONT MOULURÉES AVEC UNE SAILLIE ASSEZ IMPORTANTE.

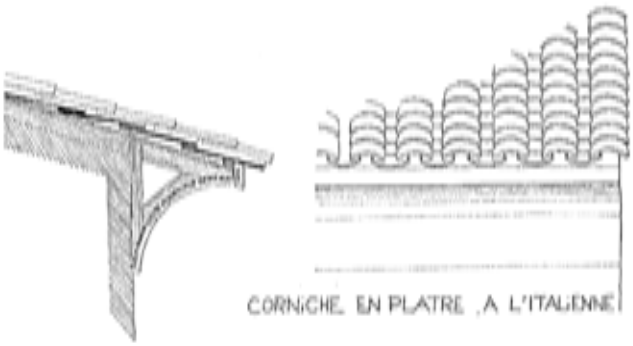


CORNICHES MOULURÉES.

LES GENOISES:



RIVE SIMPLE ET GENOISE A UN RANG

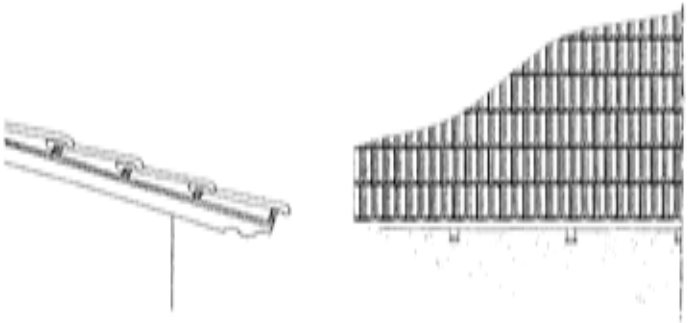


CORNICHE EN PLATRE A L'ITALIENNE



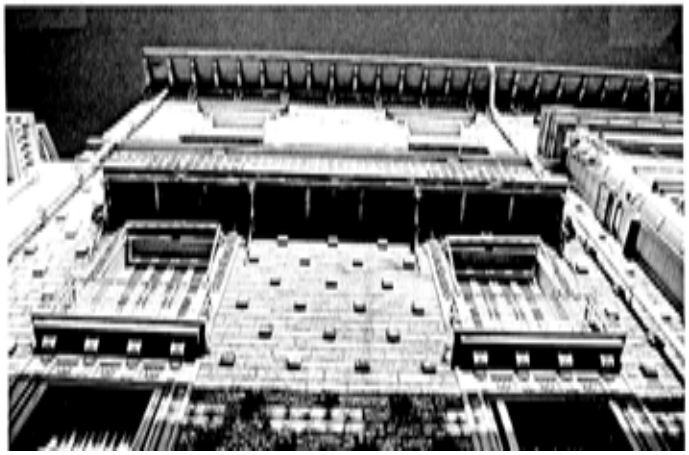
RIVE SIMPLE ET GÉNOISE A DEUX RANGS

LES IMMEUBLES ET VILLAS DE LA FIN DU XIXème SIÈCLE SONT COUVERTS EN TUILE MECANIQUE ROUGE (OU PLATE MARSEILLAISE), ON PEUT TROUVER SUR CE TYPE D'EDIFICES LA COMBINAISON : CORNICHE MOULURÉE + DEBORD SUR CHEVRONS.



DEBORD DE COUVERTURE SUR CHEVRONS EN SAILLIE.
LES ABOUTS DE CHEVRONS PEUVENT ETRE DÉCOUPÉS EN "QUEUE DE VACHE".

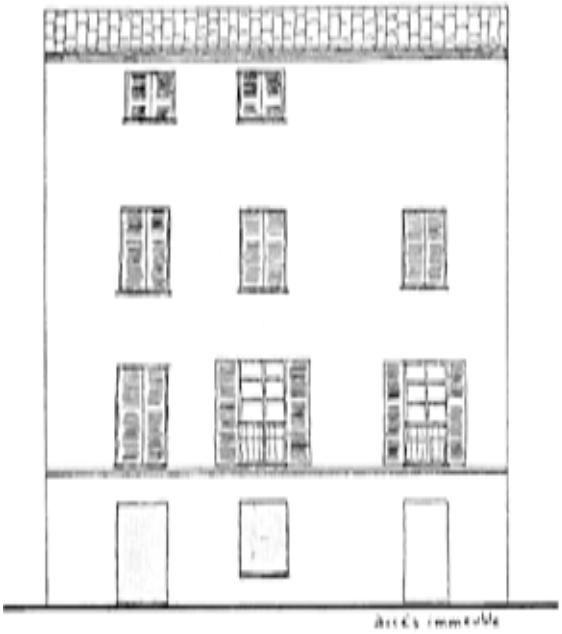
CORNICHES PLATRE IMPORTANTES ET DÉCORÉES, AVEC SOUVENT DES MODILLONS SIMULANT LES ABOUTS DE CHEVRONS







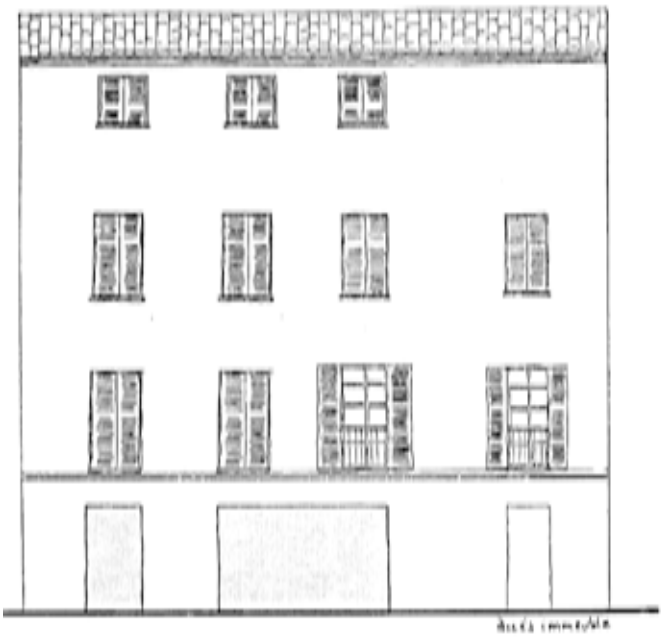
ARTICLE US 11-14-1 LE RAPPORT DE LA DEVANTURE AVEC LA FACADE DE L'IMMEUBLE



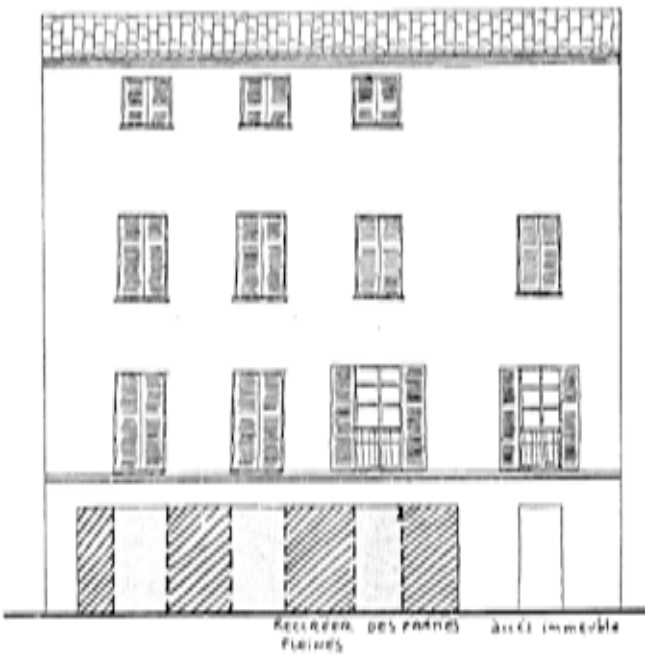
1- Percements d'origine expriment la logique de la composition de la façade



2- Allège abaissée

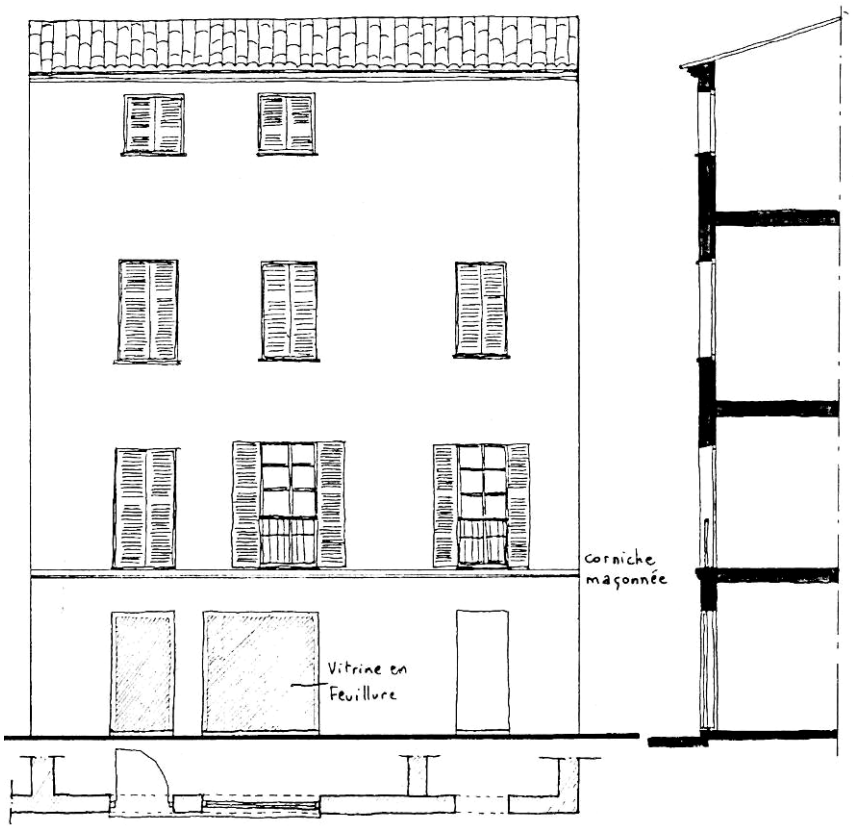


3- Deux baies réunies

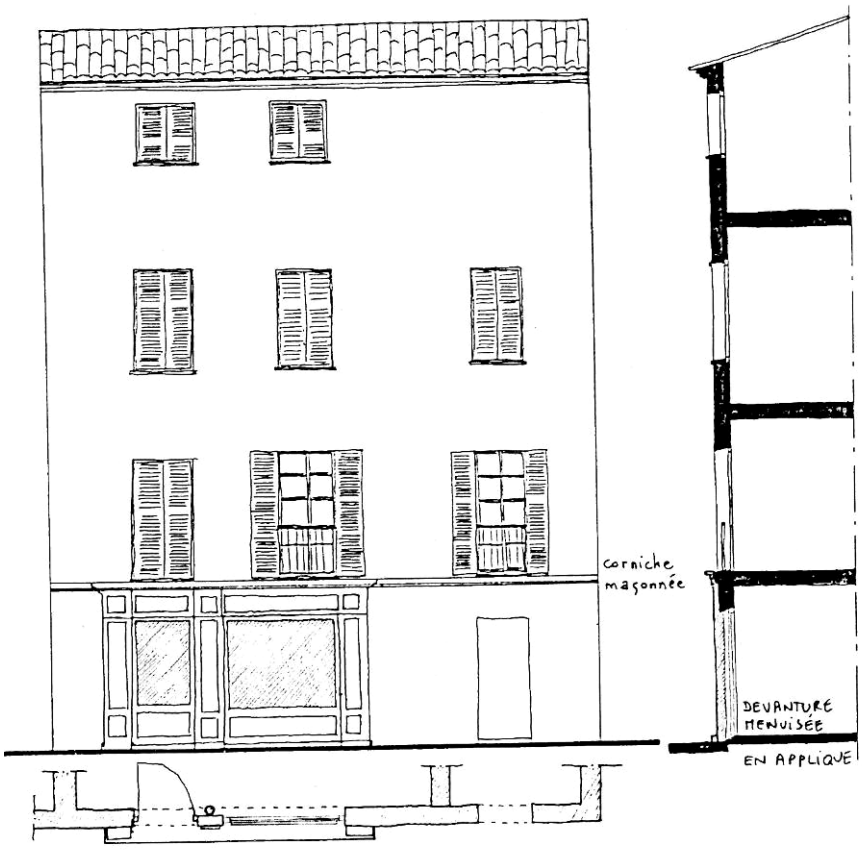


4- Rez de chaussée « éventré » : recréer des parties pleines (//////)

ARTICLE 11-14-3 TRAITEMENT DES DEVANTURES COMMERCIALES

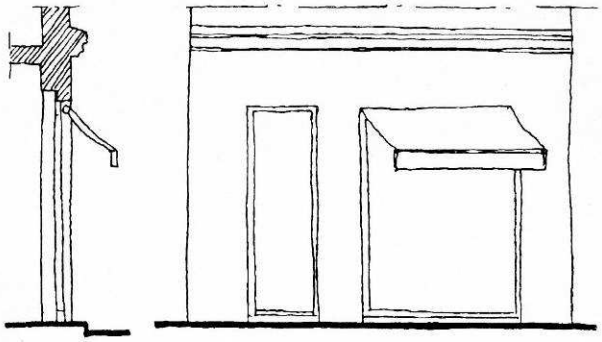


1- Devanture en feuillure

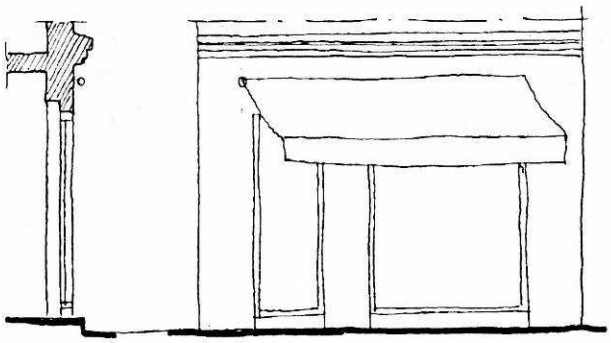


2- Devanture en applique

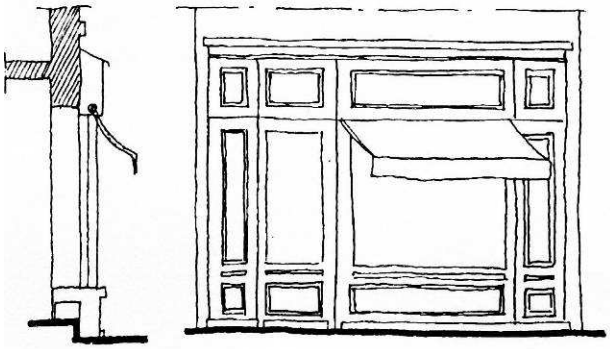
ARTICLE US 11-14-4 LES STORES A L'ITALIENNE



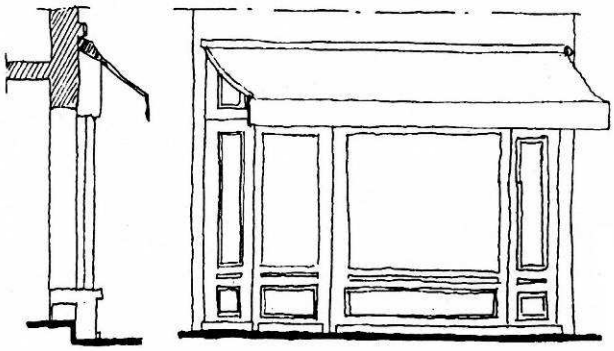
1- Store dans l'emprise du percement du rez de chaussée



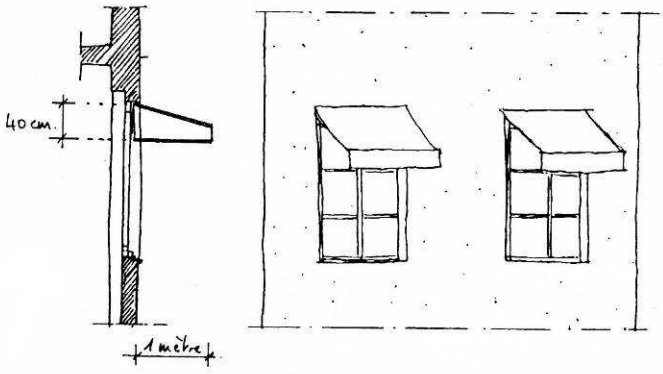
2- Store au-dessus des baies sans coffrage



3- Store dissimulé dans le coffrage



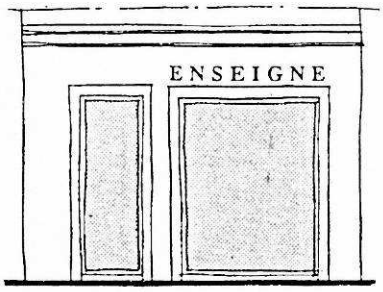
4- Store au-dessus du coffrage (apparent)



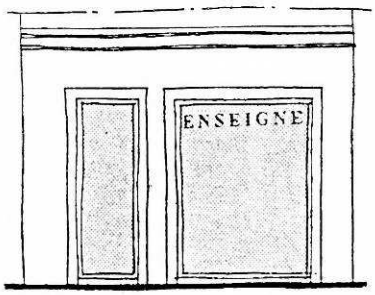
5- Petits stores à l'italienne avec joues fixes (uniquement pour une activité commerciales)

ARTICLE US 15 LES ENSEIGNES

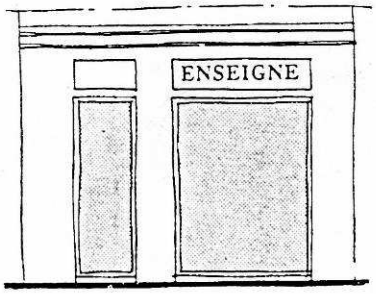
A- LES ENSEIGNES SUR DEVANTURES EN FEUILLURE



1- Lettres découpées posées sans fond ou sur plexi

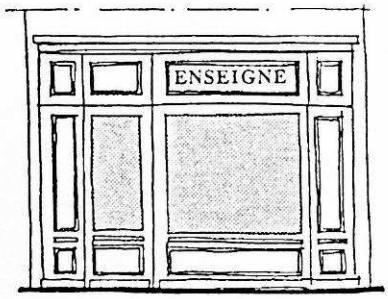


2- Lettres peintes ou adhésives sur la vitre

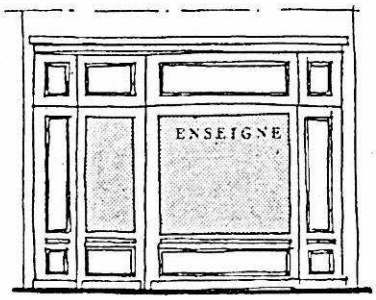


3- Caisson discret ou panneau plein

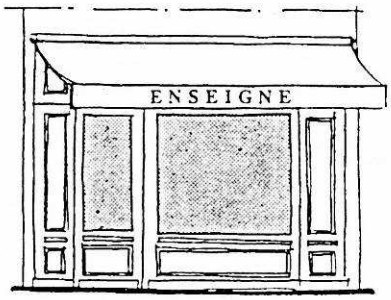
B- LES ENSEIGNES SUR DEVANTURES EN APPLIQUE



1- Lettres surbandeau du caisson



2- Lettres peintes ou adhésives sur la vitre



3- Lettres sur le lambrequin du store

ANNEXE 2 : LES ENSEIGNES

Les éléments de signalisation font partie intégrante de la devanture. Ils doivent donc être intégrés et positionnés dès l'étude et ne pas être, comme c'est souvent le cas, ajoutés sans souci de la devanture de l'immeuble.

Les enseignes sont obligatoirement scellées au mur du bâtiment où est exercé l'activité.

Les enseignes posées en couverture sont interdites.

La surface totale des enseignes par établissement, parallèles et perpendiculaires confondues, ne doit pas dépasser 10% de la surface de la façade commerciale. Leur nombre sera limité à 2 par établissement, et leur taille ne pourra dépasser 2m².

Les enseignes sont soumises aux dispositions suivantes :

. est autorisé, après avis conforme de l'architecte des bâtiments de France et ce, au regard d'un dossier déposé en Mairie, la pose au maximum d'une enseigne frontale et d'une enseigne perpendiculaire (drapeau);

. Les enseignes de marque fournies au titre de publicité ne doivent pas être scellées dans la maçonnerie. Elles sont admises à l'intérieur des vitrines;

. Les enseignes posées sur la façade peuvent être éclairées par spots. Les caissons lumineux et les enseignes clignotantes, défilantes, animées, alternées ou de couleurs alternées, sont interdites, ainsi que leur éclairage par fluos filants apparents. Toutefois, les lettres boîtiers peuvent être acceptées.

11-15-1 LES ENSEIGNES PARALLELES A LA FACADE

Les enseignes frontales doivent être inscrites dans la devanture du magasin sans pouvoir déborder sur les parties de bâtiments adjacentes. Elles peuvent être disposées sur les trumeaux ou immédiatement au-dessus des baies contenant les vitrines. Elles doivent toujours être placées sous le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée.

a - Enseigne parallèle à la façade sur devanture en feuillure

Les devantures en feuillure laissent apparaître la façade de l'immeuble. L'emplacement, la taille et le type d'enseigne frontale doivent être étudiés de façon à laisser lire la continuité verticale de la façade.

. Seront admises :
. Les enseignes constituées de lettres découpées séparées, d'une hauteur maximum de 30 cm, posées soit sans fond directement sur la façade, soit sur une plaque de Plexiglas décollée du mur, éclairées indirectement par spots orientables discrets ou lettres boîtiers lumineuses sur la tranche, la face étant opaque et sombre.

. Les lettres peintes ou adhésives posées sur la glace de la vitrine, d'une hauteur maximum de 20 cm.

. Les textes inscrits sur le lambrequin du store.

. Les enseignes constituées d'un panneau plein de petites dimensions, à condition :
. d'être positionnées au-dessus d'une ou de chaque baie du rez-de-chaussée de la façade, d'une largeur de 1,50 m chacune au plus.
. de ne pas dépasser de l'emprise en largeur des baies.
. de dégager en hauteur une allège pour la baie de l'étage d'au moins 50 cm.
. d'avoir une hauteur maximum de 40 cm.
. si plusieurs enseignes de ce type sont posées, elles seront identiques en forme, matériau, couleur et graphisme.

b - Enseigne parallèle à la façade sur devanture en applique

La devanture en applique constitue un ensemble sur lequel aucune surcharge ne doit apparaître.

Sont interdits les caissons ou enseignes sur panneaux appliqués sur la façade.

Sont admis :
. Les enseignes constituées de lettres peintes, adhésives ou lettres boîtiers, lumineuses sur la tranche, la face étant opaque, apposées sur le bandeau horizontal de la devanture, d'une hauteur maximum de 30 cm.

. Les lettres peintes ou adhésives posées sur la glace de la vitrine, d'une hauteur maximum de 20cm.

11-15-2 LES ENSEIGNES PERPENDICULAIRES A LA FACADE (DRAPEAUX)

Les enseignes en drapeau ou pendantes placées perpendiculairement à la façade sont acceptées. Elles ne devront pas dépasser une surface de 0,50m² et avoir plus de 0,80m dans la plus grande dimension. Leur épaisseur sera celle du matériau utilisé (0,07 à 0,008m et jusqu'à 0,15m dans le cas de lettres boîtiers). Il est admis un seul dispositif de ce type par commerce et par façade.

Elles doivent être placées entre le haut des baies du rez de chaussée et l'appui des fenêtres du premier étage ou, si ces dispositions ne permettent pas de respecter les règles de voirie, sur les trumeaux séparant ces fenêtres à la condition qu'elles permettent un débattement normal des volets.

Le graphisme :
La lecture d'une enseigne est d'autant plus aisée que le graphisme est simple.
Si l'enseigne comporte un texte, on emploiera le même graphisme pour l'enseigne en drapeau et celle parallèle à la façade.

Sont conseillés :
. des caractères d'imprimerie classique : Garamont, Elzevir, Didot, Bodoni,... l'écriture calligraphiée.

ANNEXE 3 : LES ALIGNEMENTS

Les alignements supprimés :

- 16 mètres rue Trenca
- 8 mètres rue Piéta
- Avenue Laurenti sous la terrasse de l'hôpital, il s'agit de l'ancien chemin Ste Anne
- 8 mètres Montée du Souvenir
- 6 mètres Impasse des Palmiers.

Les alignements maintenus sous condition d'imposer la mise en valeur des accotements dans le règlement :

- Maintien du CD au gabarit de 8 mètres route de Castellar et Promenade du Val de Menton.
- Gabarit de 8 mètres boulevard de Garavan jusqu'à la place du Cimetière et 12 mètres jusqu'à la Frontière.

MINISTERE DE LA CULTURE
ET DE LA COMMUNICATION

MINISTERE DE L'EQUIPEMENT,
DES TRANSPORTS, DU LOGEMENT,
DU TOURISME ET DE LA MER

COPIE CERTIFIEE CONFORME
A L'ORIGINAL

Dominique MASSON
Bureau des secteurs Sauvegardés

MENTON

SECTEUR SAUVEGARDE
PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

PIECE N° 1

RAPPORT DE PRESENTATION

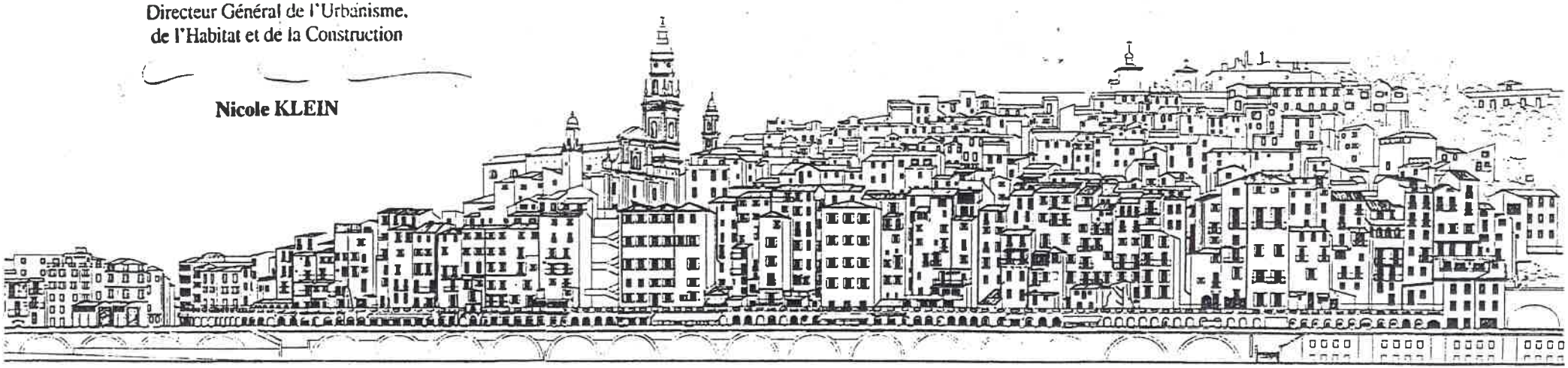
Pour le Ministre et par délégation
le directeur de l'architecture et du patrimoine

Michel CLEMENT

APPROUVE LE :

Pour le Ministre et par délégation
la Directrice, Adjointe au
Directeur Général de l'Urbanisme,
de l'Habitat et de la Construction

Nicole KLEIN



ATELIER D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME
ELISABETH BLANC DANIEL DUCHE
ARCHITECTES DPLG URBANISTE ENPC
ARCHITECTE DU PATRIMOINE CESCHMA
14 RUE MOREAU 75012 PARIS 01.43.42.40.71
TELECOPIE 01.43.42.56.20
e-mail : duche.urba @wanadoo.fr

UN SECTEUR SAUVEGARDE POUR MENTON

CHAPITRE IV - L'ARCHITECTURE DOMESTIQUE.....71

I - METHODOLOGIE DES ENQUÊTES SUR LE PARCELLAIRE ET LES IMMEUBLES.....72
A - PRESENTATION GENERALE.....72
B - LE CONTENU DE LA FICHE D'ENQUÊTE.....74
1 - La parcelle.....74
2 - L'analyse du bâti.....74

II - SYNTHESE DE L'ETUDE DU PARCELLAIRE ET DES IMMEUBLES.....88
A - LES QUARTIERS.....88
B - LES ANALYSES CONCERNANT LA PARCELLE.....92
C - DONNEES CONCERNANT L'IMMEUBLE.....95
1 - La typologie du bâti.....95
2 - Les accès.....97
3 - Nombre de niveaux et volume des bâtiments.....98
4 - L'occupation des immeubles.....100
5 - Les intérieurs d'immeubles.....102
6 - Les façades principales.....104
7 - L'organisation de la façade.....106
8 - Le traitement du rez-de-chaussée.....110
9 - Matériaux, modénature, décors et menuiseries de la façade.....111
D - VALEUR ARCHITECTURALE DE L'IMMEUBLE.....113

CHAPITRE V - L'APPROCHE ECONOMIQUE.....116

I - LA POPULATION.....117

II - LE LOGEMENT.....118

III - L'ARMATURE COMMERCIALE ET LES EQUIPEMENTS.....119

LE PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

I - ROLE ET OBJECTIFS DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR.....122

II – JUSTIFICATION DES OPTIONS PRISES DANS LE PLAN DE SAUVEGARDE.....123
A - OPTIONS CONCERNANT L'ENTRETIEN ET LA MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE.....123
1 - La classification des immeubles.....123
2 - Les règles particulières dans le règlement.....125
3 - Les articles du règlement.....126
B - LES OPTIONS CONCERNANT L'URBANISME.....127
1 - Les espaces figurés en blanc.....127
2 - Les espaces soumis à prescriptions particulières.....127
3 – Les passages piétonniers.....136

III - LES OPTIONS GENERALES CONCERNANT LE STATIONNEMENT.....137

IV - LES ALIGNEMENTS.....138

V - LES OPTIONS VISANT A REDUIRE LES NUISANCES LIEES AU BRUIT.....139
A - LES AMENAGEMENTS URBAINS.....139
B - DIMINUTION DES BRUITS TRANSMIS DANS LES BÂTIMENTS.....139

VI - LA PREVENTION DES RISQUES NATURELS.....140

VII – LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME.....140

VIII – LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.....140

I - PREAMBULE

Menton est restée jusqu'au milieu du XIXe siècle une ville médiévale, un espace de refuge pour les autochtones, étagée à flanc de colline et dominée par son château fort.

Durant la journée, les lieux étaient délaissés, chacun vacant à ses occupations, pêche ou culture des « planches » grimpant à l'assaut des flancs escarpés des vallons, la ville ne vivait réellement qu'à la nuit et l'été elle était quasiment désertée au profit des cabanons, des « campagnes ». Menton intra-muros n'était donc pas vaiment vécu au quotidien.

Après les périodes bouleversées où les besoins de défense étaient évidents, à partir du XVIIe siècle, la ville partit à la conquête des espaces plats à l'Ouest : quartier du Port, rue de Bréa, rue St Michel.

Au XIXe siècle, l'une des causes majeures de la désaffection progressive de la Vieille Ville fut la réalisation du quai Bonarparte, la mettant complètement à l'écart des grands flux de circulation. Enfin, l'évolution du mode d'habiter lui fut fatale. Qui aujourd'hui, souhaiterait vivre dans un pays de soleil, à la lumière électrique toute la journée ?

La conjugaison de ces facteurs a induit un abandon progressif des lieux par les autochtones, une paupérisation de l'ensemble et une récupération par les plus démunis et les plus défavorisés. Actuellement, nous sommes face à un grand corps vidé de la substance nécessaire à l'animer, commerces, activités, sièges du pouvoir qui l'ont déserté au profit de la Ville Basse. Seul reste le pouvoir religieux et pour quelques touristes, l'attrait des « vieilles pierres ».

Sans une volonté politique forte, ce phénomène est irréversible car actuellement Menton peut parfaitement vivre sans sa Vieille Ville. Combien d'autochtones y mettente-ils les pieds une fois dans l'année ?

Afin d'enrayer ce phénomène d'obsolescence, la Municipalité a sollicité de l'Etat la création d'un Secteur Sauvegardé qui a été prescrit le .....

Dans les choix à effectuer, de nombreux facteurs étayant la conservation et la mise en valeur du patrimoine sont à prendre en compte. Facteurs économiques, sociaux, humains.
C'est pourquoi l'outil le plus adapté à la problématique :
. conservation, réhabilitation du patrimoine et prise en compte du facteur humain et habitabilité des lieux,
est le Secteur Sauvegardé qui, après des études très approfondies du patrimoine, propose un plan de sauvegarde dans lequel peuvent entrer, au même titre que des obligations de conserver, des obligations de démolir, de préserver et d'aménager.

Ce document peut donc constituer un véritable « projet » urbain.
Conjointement, des outils opérationnels peuvent être mis en place :
. périmètres de restauration immobilière
. opération de résorption de l'habitat insalubre
. Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

Ces outils ne seront efficaces que si, préalablement, une réflexion globale a été menée sur l'ensemble du centre historique.
Ces mesures doivent changer, à terme, le visage d'une ville qui s'est défigurée au fil des ans.

Menton, porte de la France, considéré comme l'une des perles de la Riviéra, doit se donner les moyens de nous offrir la douceur de vivre comme nous le rappelait Gabriel Hanottaux dans son texte « Un souvenir de Menton » :

« Dans notre vie agitée, Menton est la reine du repos, la ville du rêve, Menton c'est la douceur de vivre! Menton est le point précis où toutes les beautés méditerranéennes se rencontrent dans la paix. C'est à Menton que la vie se déroule, telle une fumée d'or dans la lumière ».

II - LA DELIMITATION DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

L'urbanisation ancienne de Menton est très schématiquement constituée de deux entités très spécifiques :
. la ville médiévale accrochée à son rocher,
. la ville balnéaire s'étendant sur la frange littorale Sud et dans les vallées.

La configuration topographique et l'urbanisation spécifique de ces deux entités nous ont incité à effectuer des choix dans la hiérarchisation des protections à mettre en place.

La station balnéaire induit un urbanisme de « plan quadrillé » qui constitue aujourd'hui un patrimoine important méritant d'être maintenu, restauré, réhabilité. Néanmoins, la mutation foncière, la prolifération d'architectures plus contemporaines à l'intérieur de la maille, remettent en cause la cohérence d'ensemble de ces espaces. C'est pourquoi il semble aujourd'hui difficile d'inclure ce tissu dans un Secteur Sauvegardé.

Il en va de même pour la vallée du Fossan, réponse rurale et paysagère à la ville ancienne.

Ces espaces urbains, ponctuellement remarquables, devront faire l'objet d'autres protections qui conforteront le Secteur Sauvegardé par la mise en valeur d'architectures et d'espaces paysagers d'accompagnements indispensables à la compréhension de l'évolution de Menton.

Si la ville médiévale constitue le coeur de l'espace à protéger de façon très forte, il a semblé nécessaire d'asseoir cette entité en lui associant des espaces qui lui sont liés historiquement ou physiquement.

Dans ce but, des prolongements ont été pris en compte. Le Plan de Sauvegarde est donc composé de :

- La ville historique constituée par trois éléments indissociables :
. l'assise, le socle de l'urbanisation représenté par la plage, l'ancien quartier des Pêcheurs,
. le coeur historique, ville intra-muros, de la porte St Antoine à la porte St Julien,
. le couronnement défensif aujourd'hui végétal, constitué par le cimetière donnant un aspect très italien à l'ensemble de la ville.

- A l'Ouest et au Sud, les extensions des XVIIe et XVIIIe siècles : rues de Bréa et St Michel.

- Côté Est, la porte de France, perçue des différentes corniches, de la mer et, bien sûr, de l'Italie.

Ces deux dernières entités, dont le bâti de facture classique, rompent avec la trame médiévale mais l'image engendrée est en homothétie avec celle de la ville intra-muros.

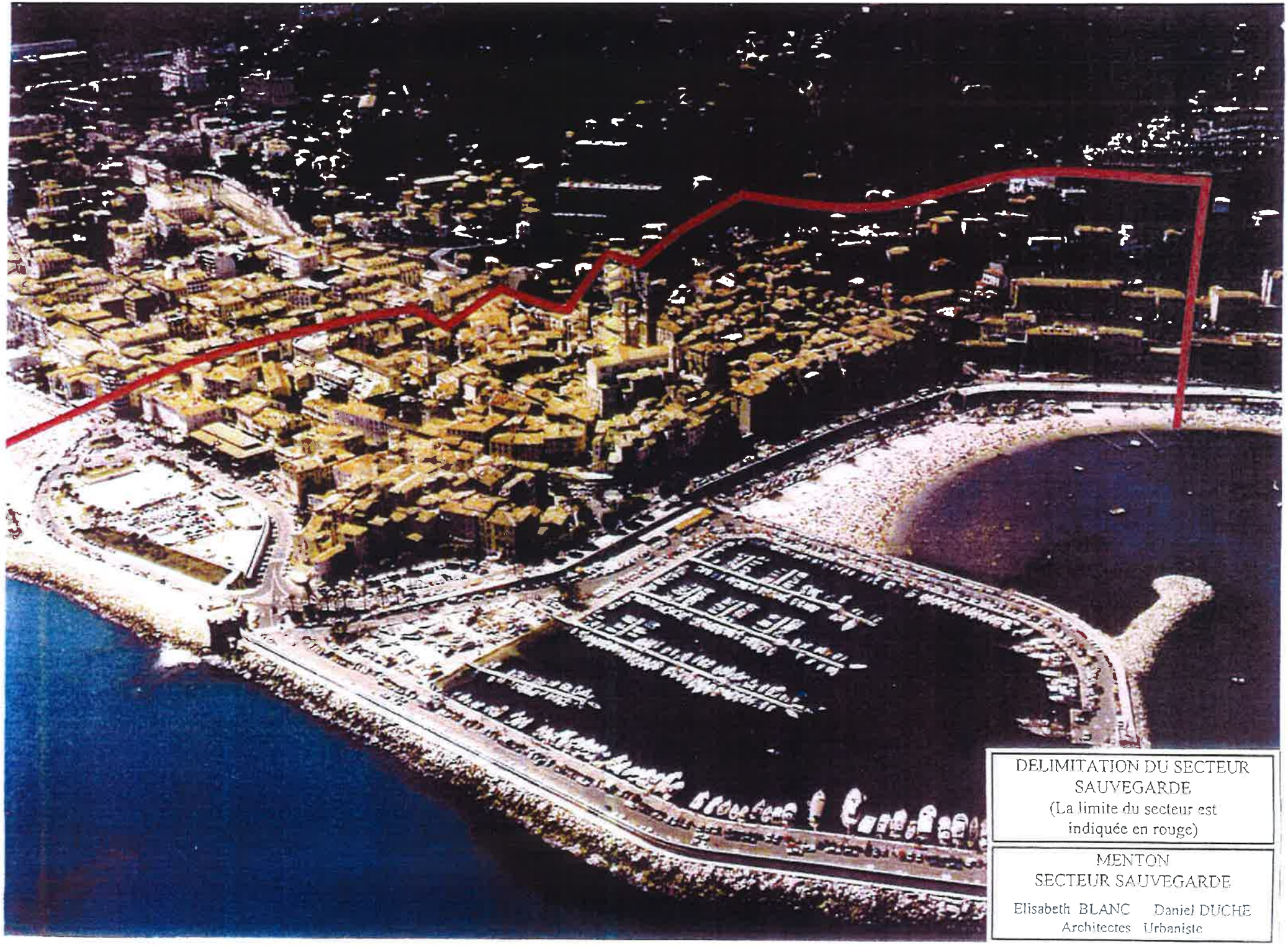
Les limites du secteur, assez nettes côté mer, sont plus floues dans les espaces urbanisés et paysagés dans lesquels le patrimoine du XIXe siècle s'inscrit dans un tissu homogène et cohérent, d'esprit balnéaire et résidentiel.



DELIMITATION DU SECTEUR SAUVEGARDE

MENTON
SECTEUR SAUVEGARDE

Elisabeth BLANC Daniel DUCHE
Architectes Urbaniste



DELIMITATION DU SECTEUR SAUVEGARDE
(La limite du secteur est indiquée en rouge)

MENTON
SECTEUR SAUVEGARDE

Elisabeth BLANC Architectes Daniel DUCHE Urbaniste

Sur le terrain, les limites suivantes ont été retenues :

. A l'Est, elles englobent le port et la plage des Sablettes jusqu'aux enrochements, coupure physique dans la lecture du littoral.

. Au Nord, la limite passe entre le numéro 17 du square Victoria et le numéro 1 du quai Porte de France (parcelles 120 et 119). Le 17 square Victoria est le dernier immeuble de facture classique.
Le tracé englobe ensuite l'ancien hôpital pour rejoindre le boulevard de Garavan à l'entrée du cimetière, y compris la place devant les marches, belvédère sur la ville historique et le grand paysage vers l'Italie.

. A l'Ouest, le tracé contourne la colline du château en empruntant la Montée du Souvenir, passe derrière l'école maternelle (parcelles 535, 534), rejoint la rue du Palmier derrière la parcelle 516, emprunte cette rue jusqu'à la parcelle 512 et rejoint la promenade du Val de Menton. Le tracé passe ensuite :
. le long des emmarchements vers la rue Guyau,
. la rue Guyau le long des façades côté Est jusqu'à la rue de la République,
. rue de la République jusqu'à la rue du Fossan et la rue Trenca comprenant tout l'espace public sans les façades des bâtiments situés au Nord,
. la rue Trenca jusqu'à la mer, y compris les entités parcellaires situées à l'Ouest dont les bâtiments délimitent l'espace public de la place Clemenceau la rue Trenca.

. Au Sud, le tracé englobe la plage et le bord de mer (sur une largeur de 100 m.) le long des quais de Monléon jusqu'au Port dont il inclut les quais Napoléon III et Impératrice Eugénie et la partie dans le prolongement de la plage des Sablettes.

SYNTHESE DES ANALYSES
DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

CHAPITRE I

LE SITE, L'HISTOIRE ET LE DEVELOPPEMENT URBAIN

I - LE SITE

En ce lieu où les derniers escarpements des préalpes plongent presque à pic dans la mer, l'homme s'est implanté, à l'origine en position dominante, afin de surveiller et défendre son territoire puis, par des temps moins troubles, il conquiert les vallées et les plaines en maîtrisant les torrents.

Le site est constitué d'une succession de collines culminant à plus de 130 mètres, aux versants très abrupts, déterminant de profonds vallons orientés Nord/Sud.

La ville ancienne naît à l'abri d'un château fort, au sommet d'un éperon dominant la mer de 80 mètres. Orientée à l'Est, elle surveille l'entrée de l'actuelle Italie. La voie romaine longeant la côte la traverse (rue Longue).

Cette « Carriera Recta » est la seule voie menant vers l'Italie. La via Aurelia devient via Guilia Augusta au premier siècle de notre ère.

En partant de l'Italie, elle contournait les Rochers Rouges, enjambait le torrent Saint Louis, passait aux Cuses, rejoignait Sainte Anne, entrait dans le vieux Menton, prenait ensuite la rue Saint Michel, la rue de Bréa, traversait les vallons du Fossan, du Carei, du Borigo, du Gorbio après être passée derrière la Madone pour aller vers Lumone.

Les développements se sont effectués :
. Au Sud, sur l'avancée formant l'actuel quartier du port.
. A l'Ouest, sur les espaces plats puis, progressivement, dans les vallons du Fossan, du Carei et du Borigo. Ces deux derniers étant suffisamment larges pour constituer le support d'une urbanisation linéaire.
. Enfin, les collines, même escarpées et difficilement accessibles, sont prises d'assaut.

La configuration très particulière du site a induit ce développement au coup par coup. Les liaisons inter-vallées sont impossibles et posent de graves problèmes de circulation.

Aux barrières naturelles se sont ajoutées celles artificielles, de la voie ferrée et des grands axes de circulation Ouest/Est.
Les planches suivantes mettent en évidence ces phénomènes. Avec le développement à l'Ouest de la cité, le noyau originel se trouve complètement excentré, et à l'écart des grands flux de circulation.
Cette situation paradoxale, doublée d'une inacessibilité, l'exclue complètement de la vie du Menton d'aujourdh'hui.
La topographie est le facteur majeur ayant contribué à l'abandon du site de la ville primitive.

II - LA VILLE

Menton, porte de la France, baignée par la Méditerranée est un chef-lieu de canton des Alpes Maritimes.
Elle compte environ 25.000 habitants, pour un territoire communal de 1.405 Hectares.

Menton est l'archétype de l'urbanisme de collage.
La ville médiévale était étagée à flanc de colline, dominée par un château fort et enserrée de murailles. Ce fut, jusqu'au XIXe siècle un lieu de refuge pour les autochtones. Les habitants désertaient les lieux à l'aube pour pêcher ou cultiver les « planches » grimpant à l'assaut des flancs escarpés des vallons. Ils ne regagnaient la ville qu'à la nuit, pendant la mauvaise saison. L'été, la plupart s'installait sur leurs terres où ils possédaient un cabanon.

Menton intra-muros ne fut donc jamais vraiment vécu au quotidien.
Néanmoins, la vie y existait puisque la rue Longue la traversant avait repris le tracé de l'ancienne voie romaine et constituait le grand axe de circulation Ouest-Est.

Avec des temps meilleurs, l'extension de la ville se fit sur les espaces plats vers l'Ouest : quartier des Pêcheurs, rue de Bréa et rue St Michel.
La désaffection et l'abandon progressif de la ville haute ont pour origine la réalisation du quai Bonaparte, la mettant complètement à l' écart des flux de circulations.
Avec l'explosion du tourisme hivernal, à la fin du XIXe siècle, une ville neuve naît en moins de 25 ans.
Elle relève d'une urbanisation maîtrisée établie à partir des plans d'embellissement de 1879.

Enfin, les temps modernes ont engendré le remplissage des vides, l'assaut des fonds de vallées et des flancs de montagnes escarpées, selon un développement spontané, tendant à utiliser tout espace disponible.
Le relief est un obstacle majeur aux communications interquartiers.

Ainsi, la ville médiévale a-t-elle été mise complètement à l'écart.
Avec ses abords immédiats :
. le quartier des Pêcheurs au Sud, prolongé par la première partie de la rue St Michel,
. la rue de Bréa au Sud-Ouest,
. la frange bâtie comprise entre le square Victoria et le Boulevard de Garavan au Nord,
. l'ancien château à l'Ouest
La ville ancienne constitue une entité spécifique, confortée par un « socle », d'urbanisation plus récente, nécessaire à sa mise en valeur et à sa lecture.

Cet ensemble urbain représente un patrimoine bâti d'environ 400 immeubles dont l'état apparent est très variable, selon qu'il se trouve dans un secteur de desserte aisée ou non, bien ensoleillé ou non.

La valeur architecturale vaut essentiellement par l'homogénéité d'ensemble. Les éléments remarquables sont peu nombreux mais très significatifs de leur époque.

III - LES EVENEMENTS MARQUANTS DE L'HISTOIRE

De 590 à 775, le site était fief lombard, il y aurait eu un premier château.

Vers 1200-1230, les habitants de Puypin (à emplacement de l'Annonciade) migrent vers l'emplacement actuel de Menton.

Menton apparaît pour la première fois dans l'histoire en 1258.

Les Vento font fortifier le site, construire un château sur le sommet du mont rocheux. La ville s'aménage peu à peu aux pieds du château s'aggripant aux parois rocheuses, dont les pentes s'inclinent vers la mer, au-dessus de la voie romaine, qui est toujours la route conduisant de l'Italie en Provence, celle qui passe aux pieds des Rochers Rouges. Une enceinte fortifiée partant de celle du château même englobe la ville. C'est le type classique des fortifications du XIIIe siècle, les quelques éléments encore visibles permettent de voir comment les murs étaient aménagés avec leur chemin de ronde reposant sur des corbeaux, des meurtrières, des échauguettes pour les guetteurs, des tours et des portes fortifiées. Le château lui-même placé sur le plus haut point de la colline, devait comprendre un donjon, bâtisse carrée aux pièces réduites, érigé au centre d'une vaste cour où étaient disposés les bâtiments nécessaires à la vie militaire et civile du château. Ville et château devaient se présenter comme tous les villages fortifiés de Provence : Saint Agnès, Gorbio, Roquebrune, Castellar en sont des exemples très proches.

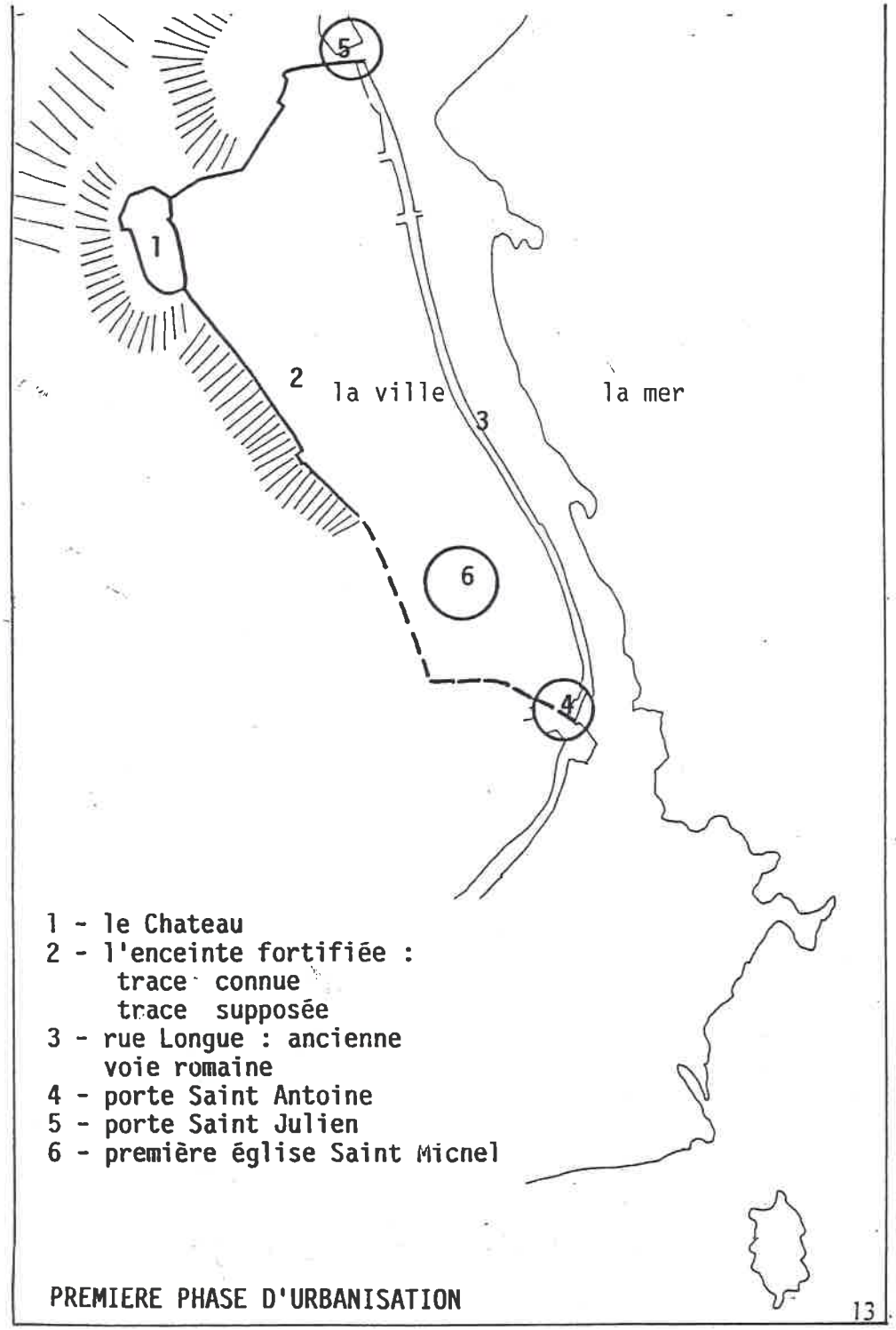
En Mai 1274, Menton est attaqué par Ansaldo Spinola, un Gênois. Le château fort est rasé puis reconstruit en 1276.

En 1346, Menton est vendu à Charles Grimaldi, Seigneur de Monaco et Roquebrune. Il l'administrera jusqu'en 1860.
"Avec l'avènement des Grimaldi, la ville prend de l'extension vers la mer : de nombreuses maisons des XIVe et XVe siècles aux arcs brisés, aux vieilles pierres, aux petites fenêtres, en témoignent encore. L'enceinte s'arrête sur la voie romaine, la Carriera Recta, on pénètre dans la ville par deux portes fortifiées, dont l'une à pont-levis, et nanties de deux corps de garde : Saint Antoine et Saint Julien. Une nouvelle église est construite à l'extrémité du plateau rocheux supportant la ville. Des vestiges de cette église sont englobés dans les infrastructures de l'église actuelle.

En 1477, la ville est assiégée, le château et les fortifications ont beaucourp souffert.
A partir de 1497, Jean II reconstruit le château et le met "au gout du jour".

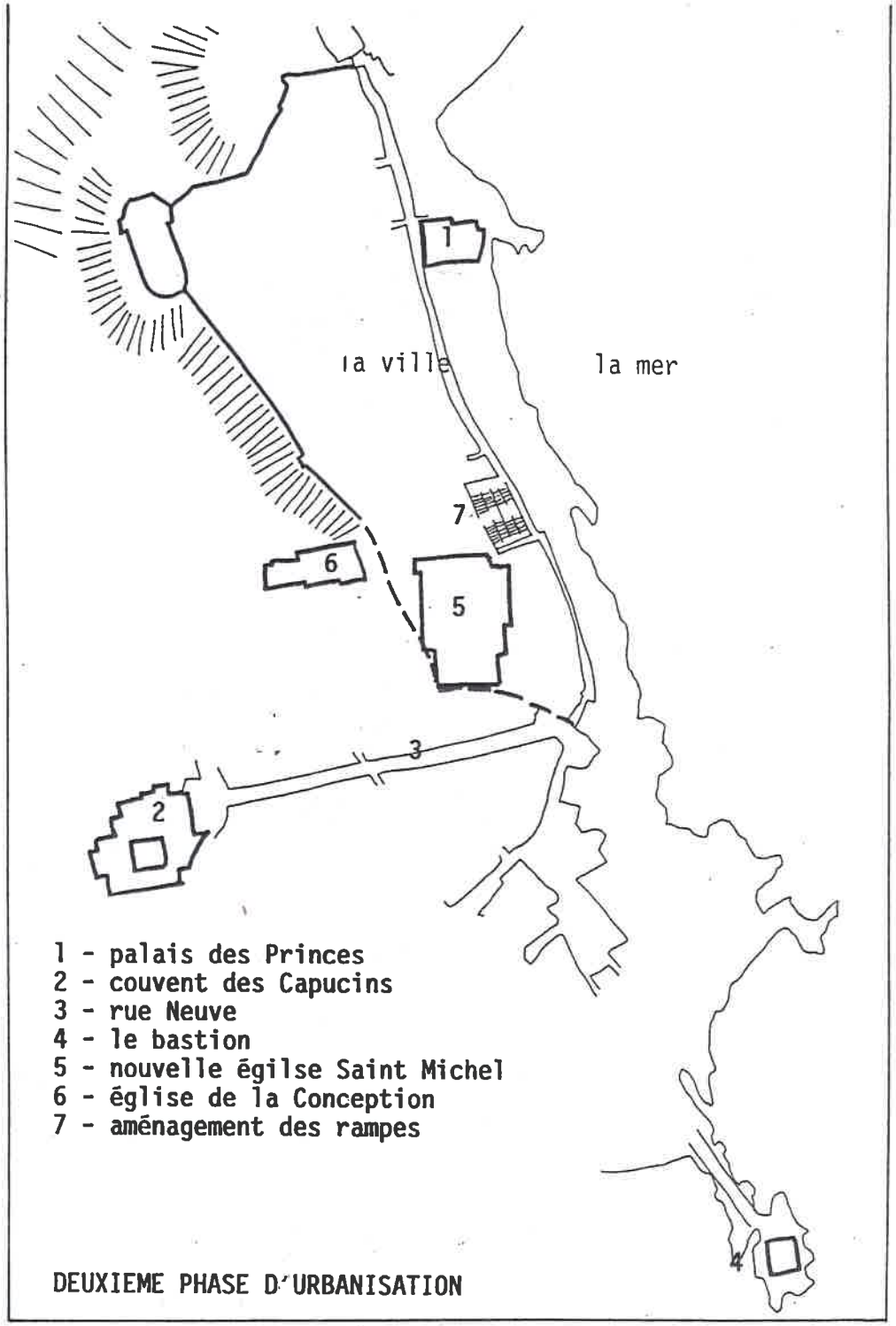
Après l'occupation médiévale, la deuxième phase d'urbanisation de la ville date de la fin du XVIe et du XVIIe siècles. Les princes de monaco, Honoré II dès 1615, prennent l'habitude de séjourner plus longuement à Menton; ils abandonnent le château de leurs ancêtres, et se font aménager une demeure plus somptueuse le long de la rue Longue, l'ancienne Voie Romaine : le Palais dit des Princes, vaste édifice construit à la manière Gênoise, ouvert sur la rue par un vestibule, comme une loggia. L'autre façade donne directement sur la mer.

Au début du XVIe siècle, la population Mentonnaise aurait été de 800 habitants. Elle serait de 1.250 vers 1620, de 1430 vers 1660, enfin de 1.700 vers 1700.
La ville est enserrée dans son enceinte, protégée côté mer par un ensemble de maisons tours dont les plus anciennes subsistantes datent du XVe siècle.



1 - le Chateau
2 - l'enceinte fortifiée :
trace connue
trace supposée
3 - rue Longue : ancienne voie romaine
4 - porte Saint Antoine
5 - porte Saint Julien
6 - première église Saint Micnel

PREMIERE PHASE D'URBANISATION



1 - palais des Princes
2 - couvent des Capucins
3 - rue Neuve
4 - le bastion
5 - nouvelle égilse Saint Michel
6 - église de la Conception
7 - aménagement des rampes

DEUXIEME PHASE D'URBANISATION

Le Couvent des Capucins est fondé en 1615, terminé en 1617.
En 1618, le Prince Honoré II fait percer, à ses frais, la rue Neuve (de Bréa) donnant accès au Couvent et constituant la première extension de la ville médiévale.

La partie moderne de la ville se développe au début du XVIIe siècle avec la rue Longue et ses maisons de maîtres : Palais des Princes, Hôtel Pretti et quelques maisons de riches familles.

Au Sud, le Cap Saint Sébastien se lotit (quartier des Pêcheurs) autour de la chapelle Saint Sébastien donnée par Honoré II à la Confrérie des Pénitents Noirs en 1630.
On y trouve des magasins, construits au début du XVIIe siècle et des maisons d'habitation.

En 1619, le système de fortification est complété par un bastion édifié sur un îlot rocheux par Honoré II.
Le Prince fait également reconstruire l'église Saint Michel, ouverte en 1644 et consacrée en 1675.

Le XVIIe siècle est marqué par l'essor religieux, après le Concile de Trente.
Menton voit la création de trois couvents d'hommes :
. le Couvent des Capucins, en 1615,
. les Pères Réformés à la Madone de Carnolès en 1640,
. une Congrégation installée dans la chapelle de l'Annonciade en 1694.

Parallèlement, se développe un réseau dense de confréries de chapellenies et de fondations.

En 1687, est édifiée l'église de la Conception, à l'emplacement de la Maison de Ville. Elle est destinée à la Confrérie des Pénitents Blancs.

En 1750, l'aménagement des rampes permet de relier la rue Longue à la place Saint Michel, désenclavant le haut de la ville médiévale.

A partir du XVIIe siècle, les Princes résident essentiellement à Monaco et l'été, dans leur résidence de Carnolès qu'Antoine 1er fit édifier sur les plans de Robert de Cotte.
Les embellissements de Menton sont délaissés.

La révolution économique amorcée à la fin du XVe siècle se poursuit durant les XVIe et XVIIe siècles.
Au XVIIIe siècle, Menton tire ses ressources de l'agrumiculture, de l'oléiculture, du négoce et du cabotage. Ces activités sont interdépendantes.
Le système économique, basé sur l'échange, est régi par les maisons de commerce dont le réseau très dense est établi dans tout le bassin Méditerrannéen.

A Menton, au XVIIIe siècle, il existe une dizaine de maisons de commerce dont les plus importantes sont : Pretti - Trenca et Fils et Agliani-Daniel et Cie.

L'augmentation importante de la population au cours du XVIIIe siècle provoque l'expansion de la ville qui atteint le Fossan à l'Ouest.

Une politique de travaux est entreprise :
. construction d'une route carrossable entre Monaco et Menton, aménagement de la route de la vallée du Carëi reliant la ville aux Moulins puis se poursuivant jusqu'à Tende.

Dans la ville :
. percement de la rue Saint Michel,
. aménagement de la place Honoré (actuelle place Clemenceau)
. construction d'un pont sur le Fossan pour relier la ville à la route de Carnolès.

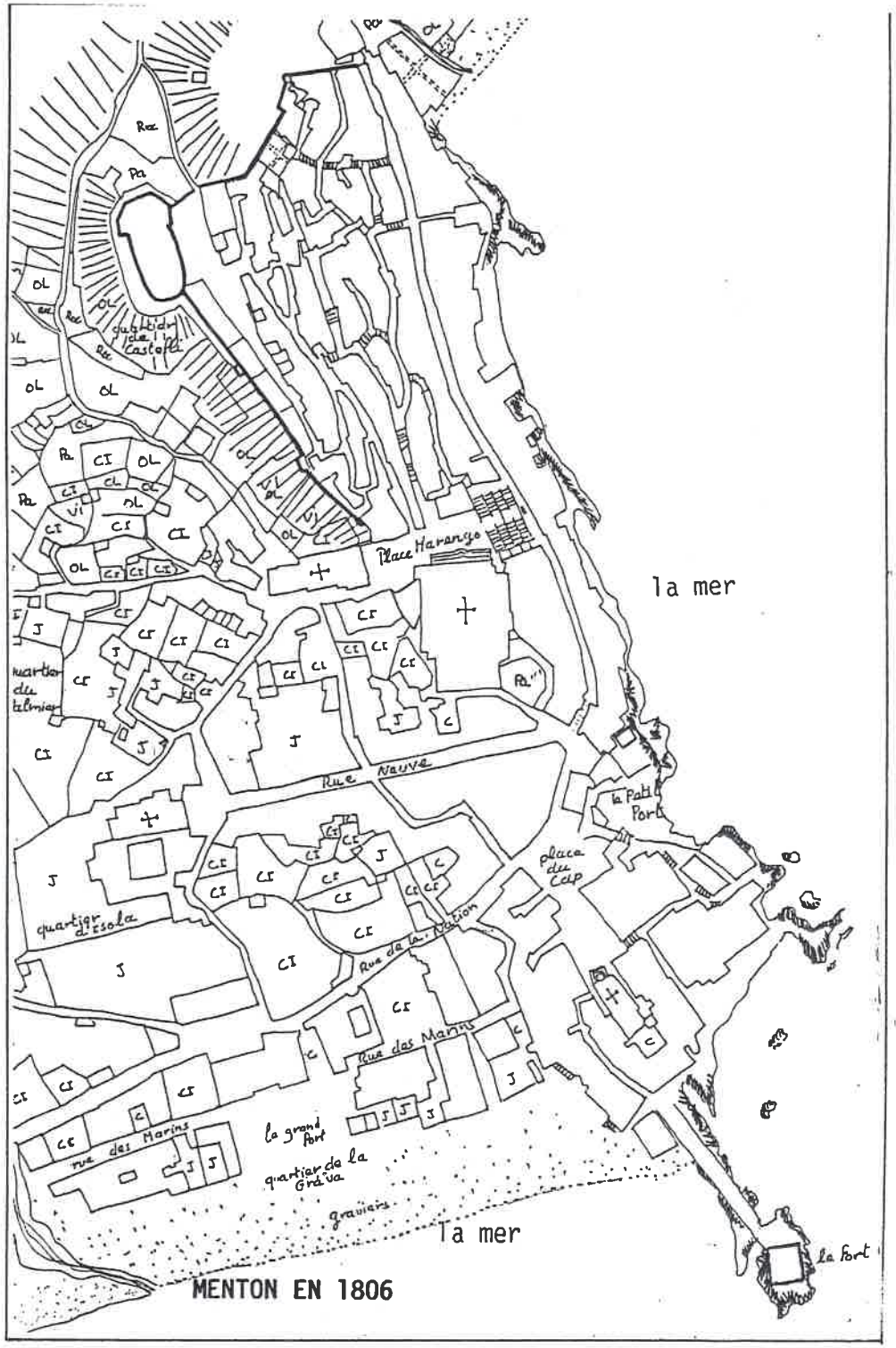
Afin de protéger les nouveaux quartiers, Honoré III fait élever de nouveaux remparts.

En 1779, la commune commence la construction des aqueducs permettant d'amener l'eau de la source "Sourgio" au coeur de la ville. Des fontaines publiques sont installées places Saint Julien, les Logettes et du Cap.
L'eau du Fossan alimente les fontaines du quartier Saint Michel.

En 1793, Menton est rattachée à la France.

La Révolution ne modifie pas le système économique Mentonnais mais les crises politiques rendent fragile l'équilibre.
La population, d'environ 3.300 habitants en 1786, reste pratiquement stable jusqu'en 1810.
En 1815, la ville est sous Protectorat Sarde.
En 1847, Menton et Roquebrune se proclament Villes Libres.
En 1860, Menton est de nouveau rattachée à la France.

L'Empire envisage de désenclaver Menton et de faciliter les relations avec Nice, la Ligurie et l'arrière pays. Le réseau routier est aménagé et étendu.



MENTON EN 1806

IV - DE L'URBANISATION SPONTANEE AUX PLANS D'EMBELLISSEMENT : UN SIECLE D'EVOLUTION

Nous disposons de trois fonds de plans permettant de lire l'évolution très rapide de l'urbanisation de la ville durant le XIXe siècle :
. Plan de 1806 : « plan géométrique de la ville de Menton au 1/1250 (Archives Départementales P 203 bis).
. Plan de 1862 : « plan d'alignement de la ville de Menton au 1/100, dressé par M. Drouhet, le 15 Mars 1867 » (Archives Départementales F 39).
. Plan de 1879 : « plan d'embellissement ».

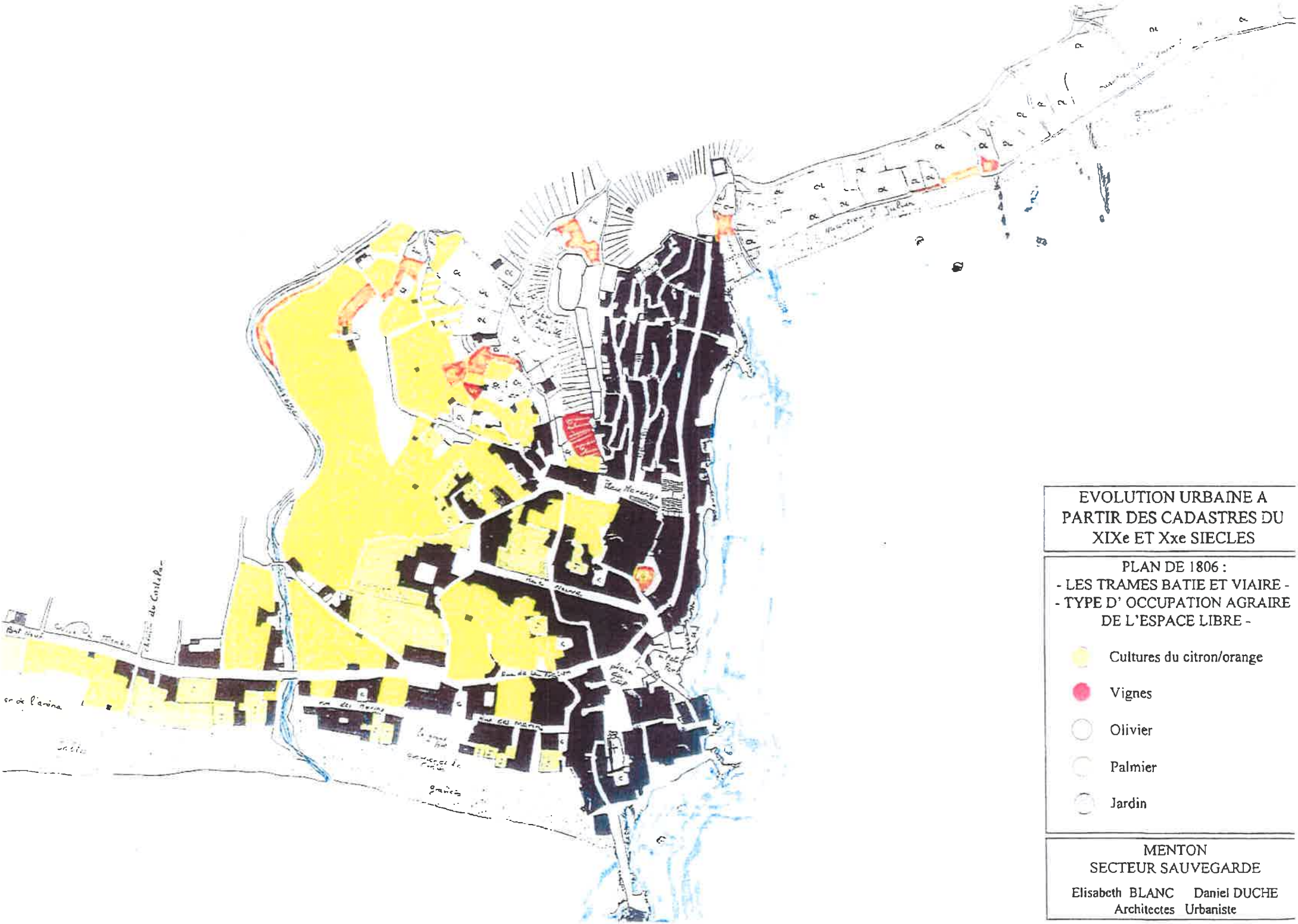
Outre ces documents, un dépouillement des archives communales, départementales, des archives de Monaco, nous a fourni de précieuses indications concernant les travaux entrepris dans le cadre des « embellissements de la cité », qui consistent essentiellement dans :
. le percement de voies nouvelles sur la partie plate constituant la ville basse;
. la régularisation et le tracé d'une promenade du bord de mer;
. l'aménagement et la couverture des vallons du Careï, du Borigo et du Fossan.

A - PLAN DE 1806

Ce plan présente le grand intérêt d'indiquer, outre les constructions et les voies, l'utilisation des parcelles cultivées.
Il fait apparaître l'importance de la culture des agrumes, qui firent la richesse de la cité.
Chaque parcelle escarpée était alors exploitée. La ville ne servait que d'abri nocturne à une population paysanne.

La trame bâtie
La structure de village perché de la ville se lit très nettement.
Le quartier des Pêcheurs, implanté à partir de la place du Cap sur le terrain plat, présente une structure d'îlots massés et très épais.
La ville tend à s'étirer vers l'Ouest, le long du Faubourg du Pont Neuf (actuelle rue St Michel) où sont implantés quelques hôtels particuliers et vastes maisons.
La rue Neuve, menant au Couvent des Pénitents Blancs, est lotie de part et d'autre.

La trame viaire
La rue du Faubourg Neuf, prolongée par la rue Longue, constitue le grand axe de circulation vers l'Italie.
Le document laisse lire le réseau enchevêtré de la structure viaire de la ville ancienne. Les liaisons sont accessibles aux piétons et aux animaux bâtés, seules les rues Longue et Neuve peuvent recevoir un trafic charretier.
Le reste du réseau est constitué de quelques chemins ruraux, étroits et escarpés, desservant les cultures.



EVOLUTION URBAINE A PARTIR DES CADASTRES DU XIXe ET Xxe SIECLES

PLAN DE 1806 :
- LES TRAMES BATIE ET VIAIRE -
- TYPE D' OCCUPATION AGRAIRE DE L'ESPACE LIBRE -

- Cultures du citron/orange
- Vignes
- Olivier
- Palmier
- Jardin

MENTON
SECTEUR SAUVEGARDE

Elisabeth BLANC Daniel DUCHE
Architectes Urbaniste

B - PLAN DE 1862

L'engouement touristique de la Côte d'Azur débute au milieu du XIXe siècle. Menton y participe plus tardivement, l'expansion formidable n'ayant lieu qu'à la fin de ce siècle et au début du XXe siècle.

Le plan fait apparaître un étirement de la ville vers l'Ouest : en épaisseur entre le Couvent des Pénitents Blancs et la mer, jusqu'au vallon du Fossan à l'Ouest, par lotissement de parcelles cultivées.
Le quartier du Marché s'étoffe.

Cette urbanisation s'appuie sur la trame des chemins ruraux existants et sur le parcellaire de cultures.
L'étirement se poursuit le long de la rue St Michel, prolongée par l'avenue Victor Emmanuel.
Le tracé de la Promenade du Midi a dégagé de vastes parcelles en bord de mer.
Les constructions sont des maisons d'agrément, édifiées dans de vastes jardins.

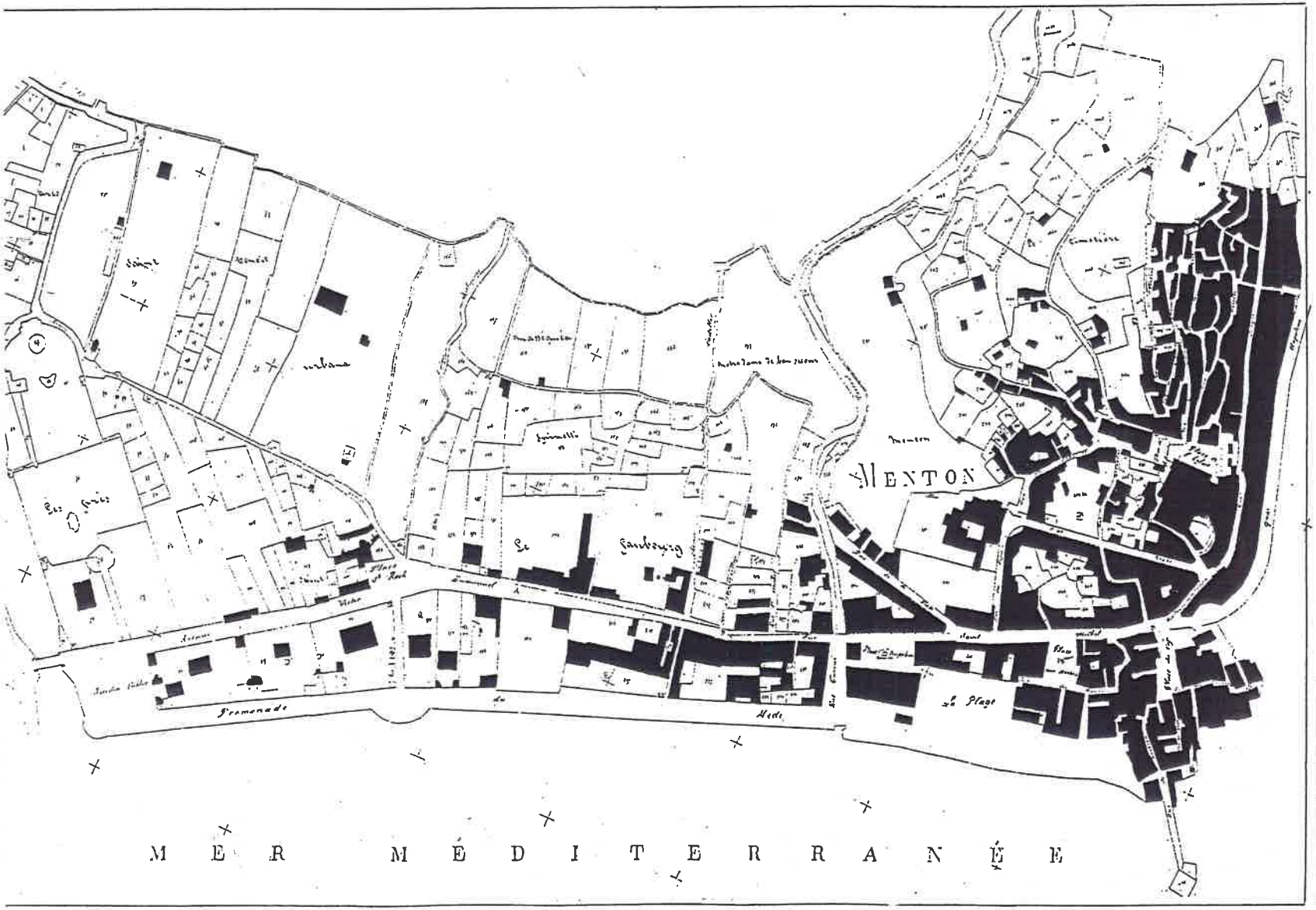
C - PLAN DE 1879 : « PLAN D'EMBELLISSEMENT »

Ce document présente un intérêt majeur car il relève d'une démarche d'aménagement d'un site dans sa globalité, en tenant compte de l'urbanisation existante mais pas forcément du découpage parcellaire à caractère rural des espaces urbanisables.

Plusieurs préoccupations se lisent nettement :
. le contournement de la vieille ville et le désenclavement du quartier des Garavan;
. l'aménagement cohérent de la ville basse.
La volonté semble être la création d'une ville neuve, devant, à terme, supplanter l'ancienne.

La démarche du « plan d'embellissement » permet d'engendrer une urbanisation maîtrisée, en opposition totale avec l'urbanisation spontanée préexistante.
Ces deux types de développement se juxtaposent san s'interpénétrer.
Les difficultés d'accès et de circulation dans la vieille ville sont telles que le parti d'aménagement décide de l'ignorer et de favoriser au maximum son contournement : quai Bonaparte, projet des montées du cimetière et de la Collu.
Parallèlement, un tracé rigide découpe en îlots sensiblement carrés d'environ 60 m x 60 m la partie basse de la ville, sur terrain plat.
L'orientation Sud-Nord est donnée par les chemins ruraux déjà partiellement élargis, parallèles aux vallons.

De cette juxtaposition de tissus en opposition franche provient sans doute le délaissement de la vieille ville.
La ville basse, créée de toute pièce, pratique, facilement accessible, va supplanter l'autre, elle peut en effet s'autosuffire

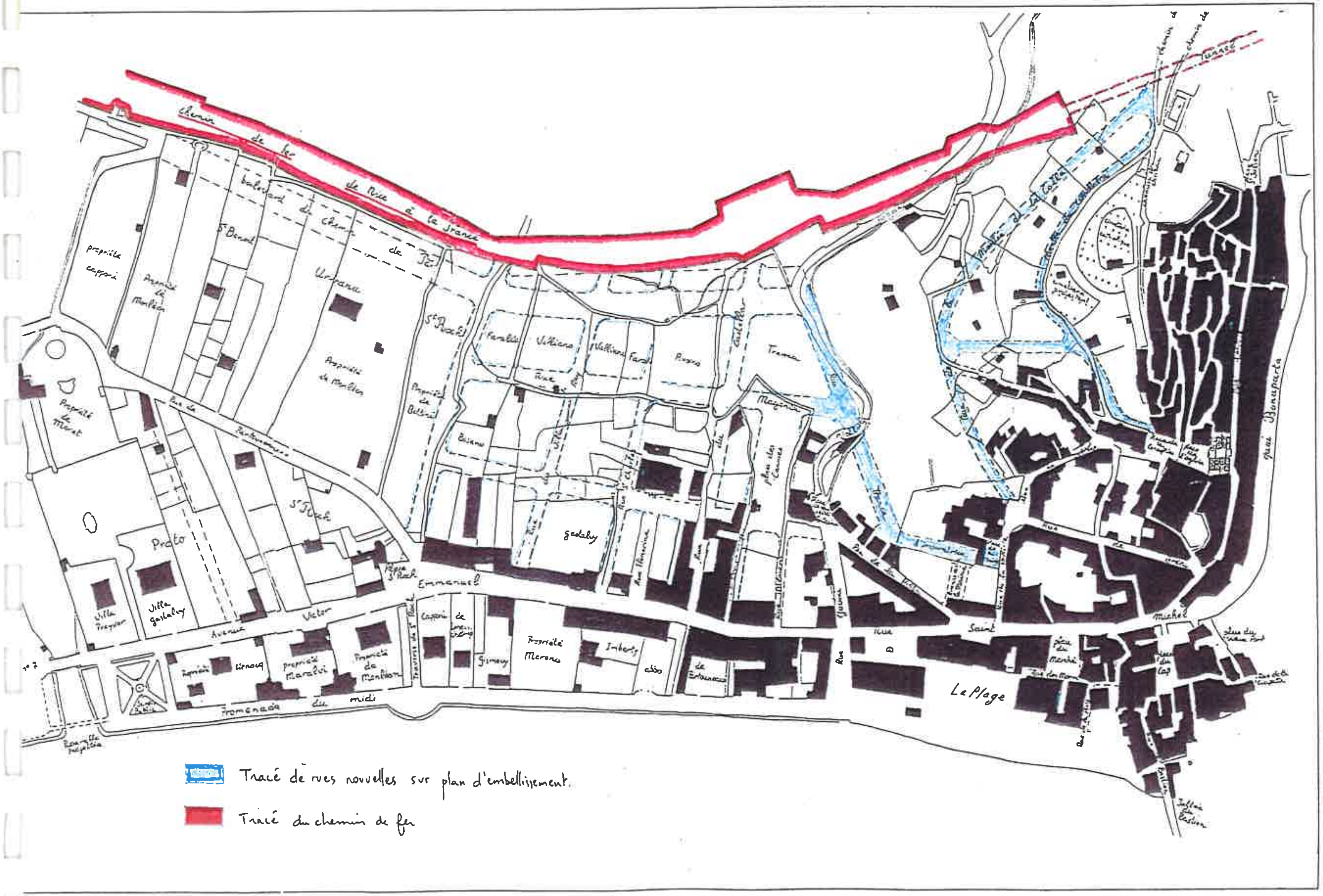


EVOLUTION URBAINE A PARTIR DES CADASTRES DU XIXe ET Xxe SIECLES

PLAN DE 1862 : LA TRAME BATIE

MENTON
SECTEUR SAUVEGARDE

Elisabeth BLANC Daniel DUCHE
Architectes Urbaniste



EVOLUTION URBAINE A PARTIR DES CADASTRES DU XIXe ET XXe SIECLES

PLAN DE 1879 : LA TRAME BATIE
LE PLAN D'EMBELLISSEMENT

MENTON
SECTEUR SAUVEGARDE

Elisabeth BLANC Daniel DUCHE
Architectes Urbaniste

D - PLAN DE 1954

Ce plan indique qu'à quelques détails près, le plan d'embellissement a été mis à exécution. On peut remarquer que les développements des quartiers Urbana, St Roch et du Prato n'ont pas fait l'objet d'un découpage aussi systématique. Des rues Nord-Sud ont été percées suivant des limites parcellaires ou des chemins élargis, déterminant des îlots beaucoup plus vastes que les précédents. Cette démarche relève donc d'une urbanisation spontanée, mal maîtrisée.

E - CONCLUSION

Le développement relève de trois schémas différents :

1 - Urbanisation spontanée en relation étroite avec le site : ville médiévale.

2 - Urbanisation maîtrisée : « la ville du Prince » relevant d'un schéma strict, mis en application en fonction du développement (rapports sur les percements des rues, Archives Départementales).
(Ilots compris entre les rues Guyau et Villaray, l'avenue Félix Faure et la voie ferrée).

3 - Urbanisation spontanée jusqu'au vallon du Careï engendrant des îlots beaucoup plus vastes.

Ces types se traduisent par des tissus de mailles différentes, très nettement visibles.

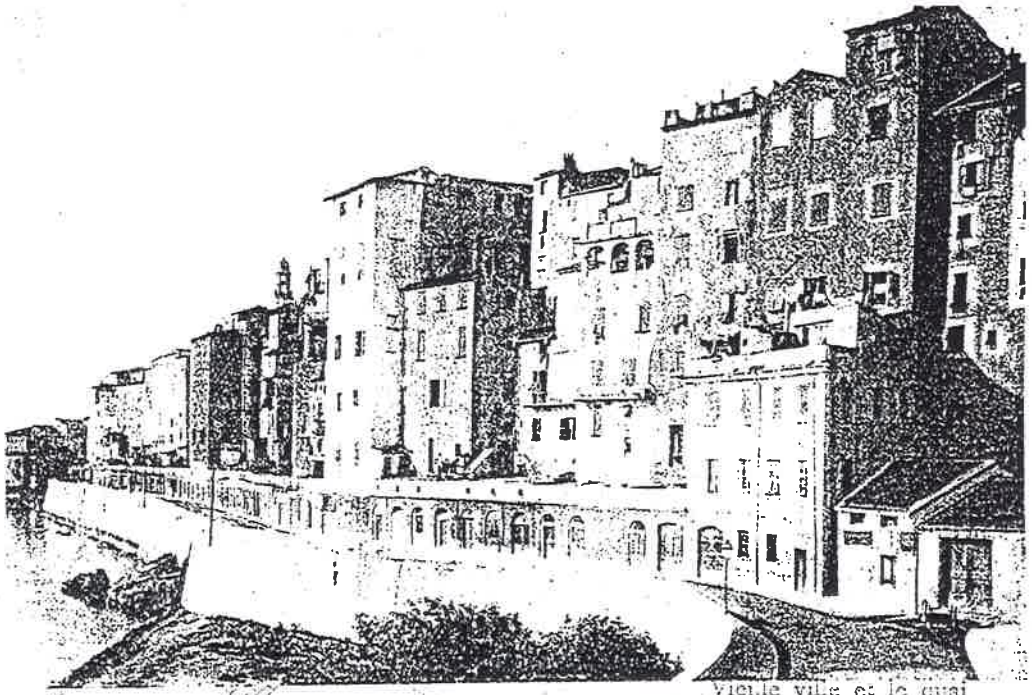


EVOLUTION URBAINE A PARTIR DES CADASTRES DU XIXe ET Xxe SIECLES

PLAN DE 1954 : LA TRAME BATIE

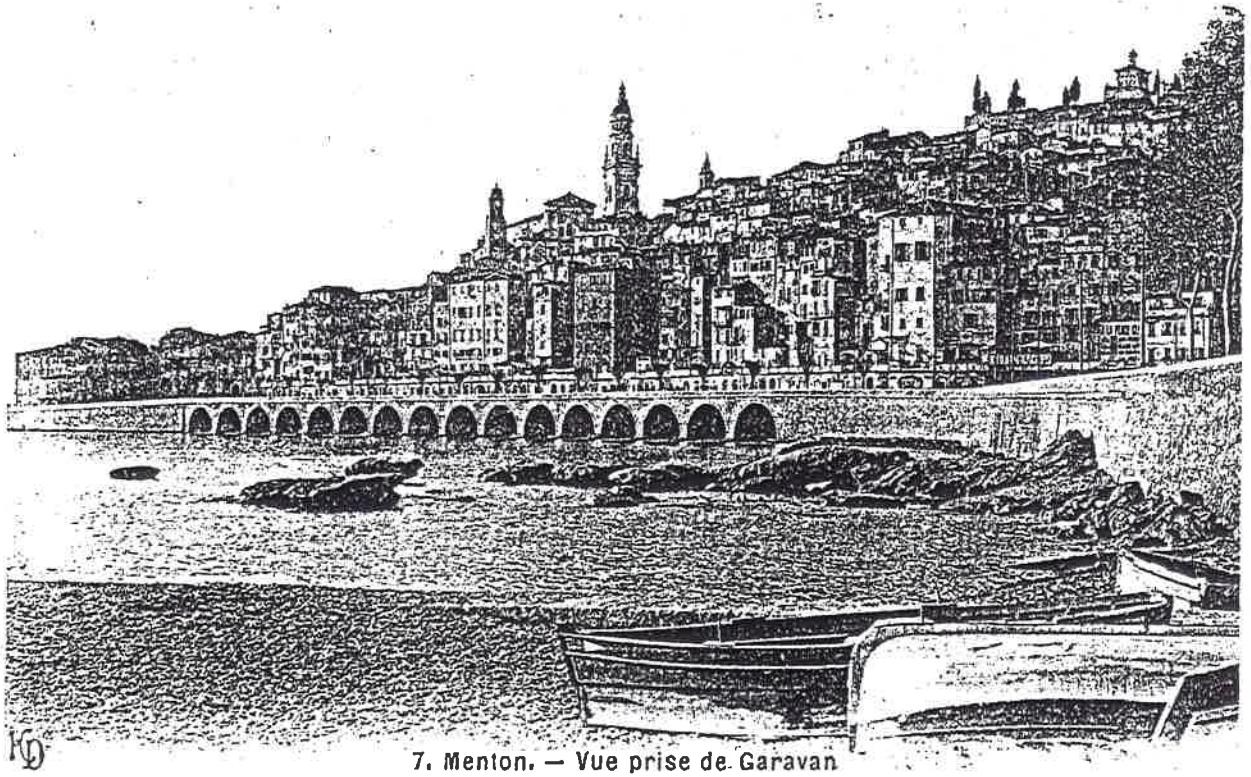
MENTON
SECTEUR SAUVEGARDE

Elisabeth BLANC Daniel DUCHE
Architectes Urbaniste



Souvenir de Menton

Vieille ville et le quai



7. Menton. — Vue prise de Garavan

EVOLUTION DES TRACES VIAIRES

La vieille ville

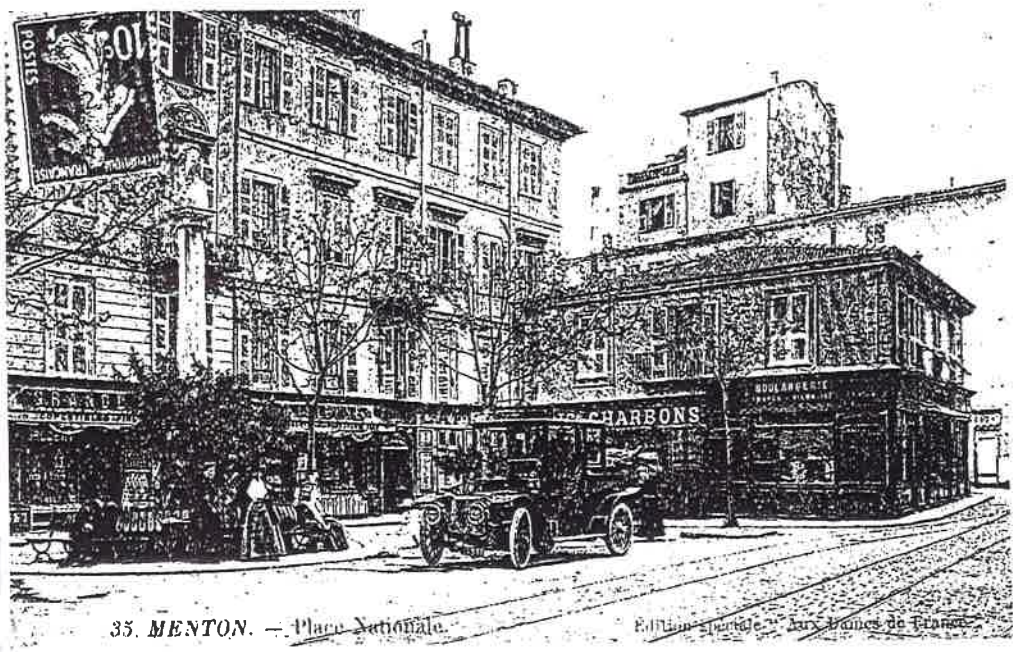
1- Premier contournement de la vieille ville par la création du quai Bonaparte en 1813

Par ailleurs, entre 1849 et 1859 mise en place des arcades en rez de chaussée poour unifier le front de la façade est.

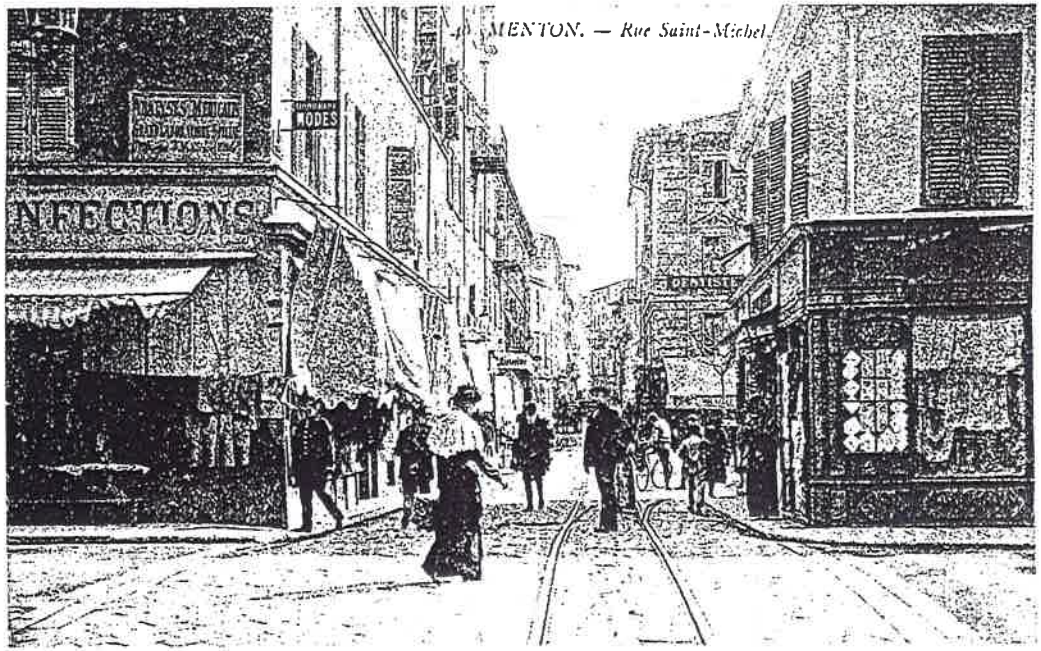
2- Elargissement du quai en 1901-1902 par la construction des arcades sur la grève.

MENTON
SECTEUR SAUVEGARDE

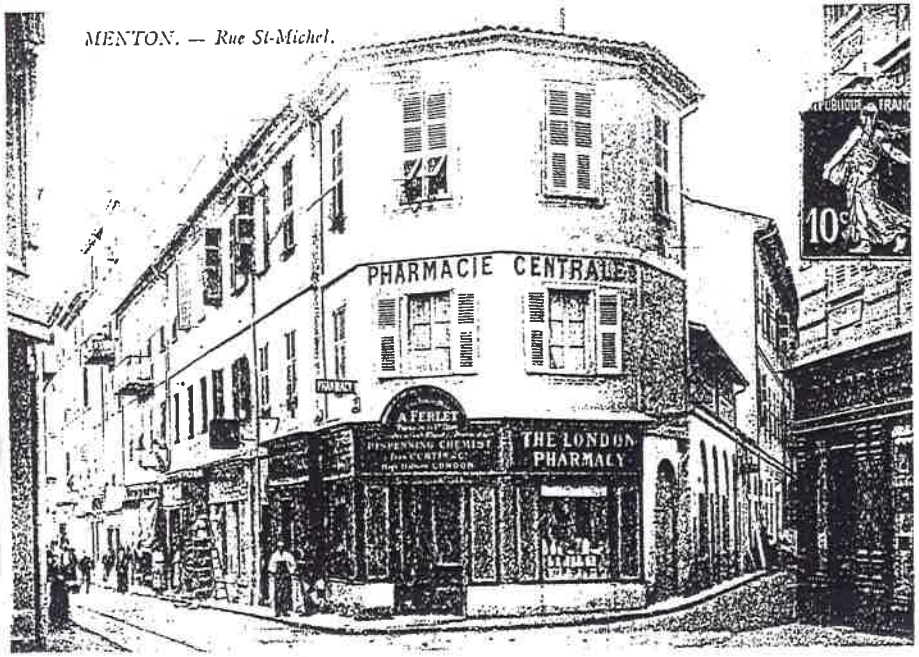
Elisabeth BLANC Daniel DUCHE
Architectes Urbaniste



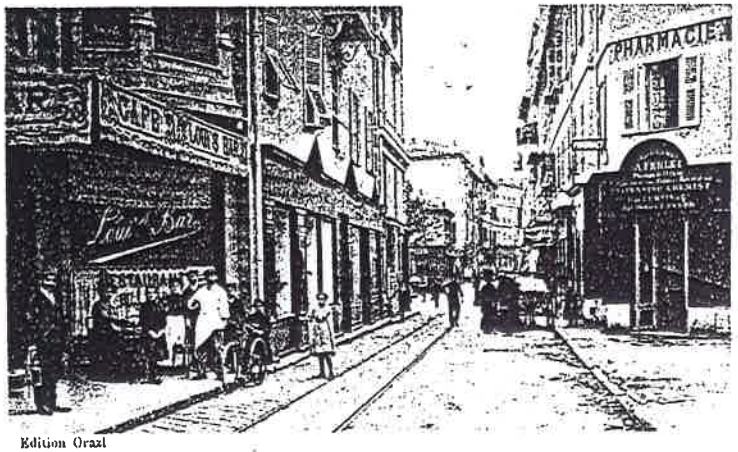
35. MENTON. — Place Nationale. Edition générale — Aux Galeries de France



MENTON. — Rue Saint-Michel



MENTON. — Rue St-Michel.



Edition Orazi

MENTON ORAZI, Propriétaire

Ouvert toute la nuit — Consommations de premier choix

EVOLUTION DES TRACES VIAIRES

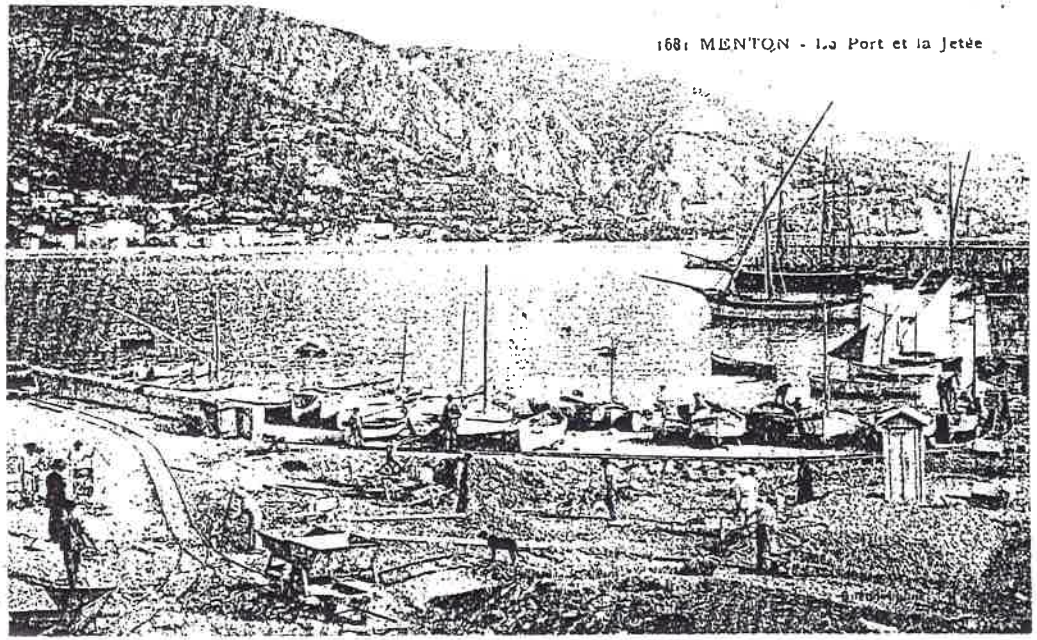
Le quartier des pêcheurs

1 et 2- L'actuelle place du Général Koenig avant le bombardement de 1940 détruisant la pharmacie centrale

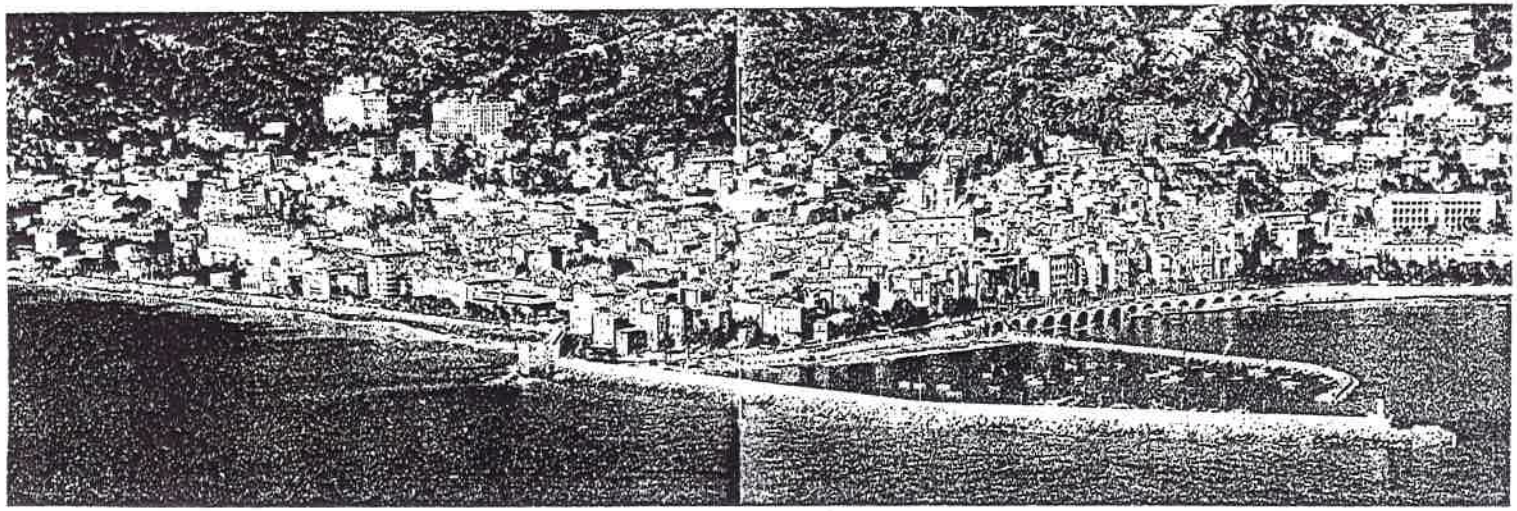
3 et 4- La place Nationale, actuelle place Clémenceau, fut ouverte lors de la démolition de masures côté sud qui abritaient des artisans

MENTON
SECTEUR SAUVEGARDE

Elisabeth BLANC Architectes
Daniel DUCHE Urbaniste







EVOLUTION DES TRACES VIAIRES
Les espaces publics du port et des plages

1- Travaux d'élargissement du quai Bonaparte et le contournement du quartier des pêcheurs.
2- Elargissement du quai Bonaparte, contournement du quartier des pêcheurs et la jetée.
3- Vue d'ensemble après la réalisation de la contre-jetée en 1964.

MENTON
SECTEUR SAUVEGARDE

Elisabeth BLANC Daniel DUCHE
Architectes Urbaniste

V - SYNTHESE DE L'EVOLUTION DES TRACES VIAIRES

Le plan suivant fait apparaître les évolutions des tracés viaires dont l'analyse précise fait l'objet du chapitre suivant.
Les numéros notés avec les légendes permettent de situer les tracés sur le plan de synthèse « évolution des tracés viaires »

Sont répertoriés :

1- Les points d'ancrage de la structure urbaine, représentés par la hiérarchisation des voies, selon leur époque de création :

. ancienne voie romaine

. rues médiévales (urbanisation spontanée)

. rues créées aux XVIIe et XVIIIe siècles

11- Percement de la rue de Bréa, ancienne rue Neuve, première rue construite hors les murs de l'enceinte fortifiée en 1618

. rues créées fin XIXe siècle (selon le plan d'embellissement de 1879) :

13- Ouverture de la Montée du Souvenir en 1870
14- Promenade du Val de Menton en 1883

. autres rues ouvertes au XIXe siècle.

9- Percement de la rue Trenca en 1870-1871
12- Rue Sidi Brahim, ancienne rue de l'Hotel de Ville créée en 1865
15- Création du Boulevard de Garavan en 1888

2 - Les évolutions ponctuelles, issues de démolitions de bâtiments, de volontés d'alignements ou de projets spécifiques.

1- Place du Général Koenig : démolition d'un bâtiment lors de la dernière guerre (1945)
2- Place Georges Clémenceau : - démolition d'entrepots en 1814 (2')
- démolition d'un bâtiment lors de la dernière guerre (1945)
3- Place aux Herbes : création en 1829 sur l'emplacement d'anciens citronniers
4- Place Borfiga : résulte de la destruction d'un immeuble vétuste en 1952
5- Place F. Fontana, ancienne place du Petit Port
6- Place du Docteur T. Fornari, aménagée après les bombardements de 1940
10- Alignement de la rue Saint Michel (1848-1859)
16- Square Victoria créé à partir de 1813 à la création du quai Bonaparte

3 - L'évolution des espaces du rivage et du port, correspondant à un recul systématique de l'eau au fil du temps.



Position du rivage au pied des façades avant 1806

Réalisation du premier quai Bonaparte en 1813

Entre 1849 et 1859, réalisation des arcades à rez de chaussée pour unifier le front de la façade est

Achèvement des travaux du port et de la construction de la jetée en 1890

Elargissement du quai Bonaparte, réalisation du quai de Monléon et contournement du quartier des pêcheurs entre 1901 et 1902

Elargissement du quai à 25m en 1958

Réalisationde la contre-jetée en 1964

Réalisation simultanée de la plage des Sablettes et du nouveau port de Garavan

Réalisation d'un terre plein au sud du Bastion en 1992

Ce document met en lumière l'importance des modifications subies par le site depuis la décision de contourner la Vieille Ville et le quartier des Pêcheurs, au début du XIXe siècle.



SYNTHESE DE L'EVOLUTION DES TRACES VIAIRES

1- Les points d'ancrage de la structure urbaine
2- Les évolutions ponctuelles
3- L'évolution des espaces du rivage et du port

Voir la légende pages précédentes

MENTON
SECTEUR SAUVEGARDE

Elisabeth BLANC Architectes Daniel DUCHE Urbaniste

CHAPITRE II

LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL MONUMENTAL

I - LE PLAN ARCHEOLOGIQUE : SYNTHESE DU PATRIMOINE BATI

Le plan archéologique constitue une synthèse de l'ensemble des éléments bâtis, existants ou dont l'emplacement est supposé appartenir au patrimoine.

Ce document est non exhaustif et fait état des données que nous avons pu réunir lors des études du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, à partir des recherches réalisées aux archives départementales et communales, et en travaillant avec le Service du Patrimoine de la Ville. Certaines archives se trouvent en Italie et n'ont pu être exploitées.

Le plan fait apparaître :

1 - Des éléments d'architecture militaire dont l'étude détaillée se trouve dans la partie historique du dossier.

Les vestiges de l'enceinte de la ville médiévale et du système défensif.

Le tracé supposé des parties de l'enceinte et du système défensif médiéval ayant disparu.

L'emplacement supposé des portes de ville, de « l'enceinte » du XVIIIe siècle, dont aucun vestige ne subsiste.

2 - Le patrimoine bâti monumental faisant l'objet du présent chapitre dans lequel, pour des raisons pratiques, les bâtiments ont été répertoriés selon les sous-chapitres suivants :

. Le patrimoine protégé au titre des Monuments Historiques
. Le patrimoine monumental non protégé
. Les « maisons ».

Le plan s'appuie sur une classification autre, mettant en évidence les bâtiments les plus marquants par leur valeur historique et architecturale, et leur impact urbain et paysager, qu'ils soient ou non protégés au titre des Monuments Historiques.

On trouve la classification suivante :

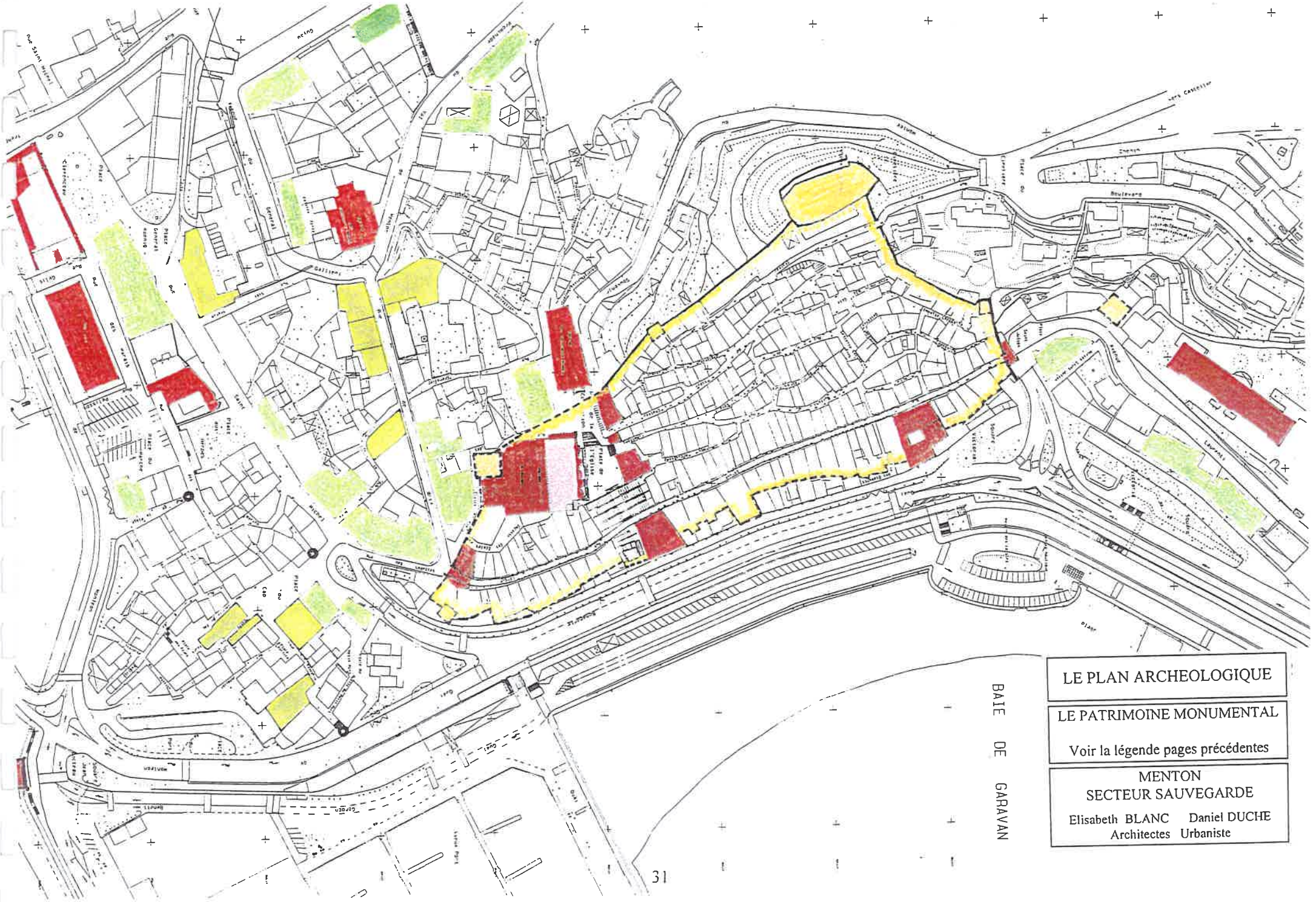
Les bâtiments majeurs
comprenant les édifices religieux St Michel, la Conception et les Pénitents Noirs, les hôtels particuliers (Pretti, Palais des Princes, Adhemar de Lantagnac, les « maisons » cernant la place de l'Eglise, la maison Trenca de Monléon place Clemenceau.

Les vestiges défensifs
les bastions et les deux portes XVIIIe siècle de la ville médiévale, enfin deux bâtiments publics de la fin du XIXe siècle, le marché et l'ancien hôpital.

Les immeubles à valeur patrimoniale forte
hôtels particuliers, maisons et villas dont les époques de constructions s'échelonnent entre le XVIIe et le début du XXe siècle.

Dans cette catégorie on a dissocié :
- les immeubles pour lesquels nous disposons d'informations historiques, alimentant le présent chapitre;

- les immeubles pour lesquels nous ne disposons pas de renseignements historiques.



LE PLAN ARCHEOLOGIQUE

LE PATRIMOINE MONUMENTAL

Voir la légende pages précédentes

MENTON
SECTEUR SAUVEGARDE

Elisabeth BLANC Architectes Daniel DUCHE Urbaniste

II - LE PATRIMOINE PROTEGE AU TITRE DES MONUMENTS ET DES SITES

Dans le périmètre du Secteur Sauvegardé, les édifices et lieux suivant font l'objet d'une protection au titre des monuments historiques ou des sites :

A - MONUMENTS CLASSES

1 - Eglise Saint Michel, parvis et chapelle de la Conception
(Classé MH le 3.3.1947);

2 - Hôtel d'Adhémar de Lantagnac , 24 rue Saint Michel et rue des Marins
Façades et toitures sur rues et sur cour;
escalier avec sa rampe en fer forgé et ses trumeaux peints;
salle à manger et grand salon avec leur décor au rez-de-chaussée; les cinq chambres avec leur décor au premier étage (numérotées 4, 5, 6, 7 et 8 sur le plan) (Classé M.H. le 24 Juin 1977)

B - MONUMENTS INSCRITS

3 - Hôtel Pretti, 45-53, rue Longue et 29-31, quai Bonaparte
Façades, toiture, vestibule et escalier avec leurs décors, appartement du 1er étage en totalité avec son décor (Inscrit Inventaire M.H. le 16.11.89)

4 - Immeuble 2, 4, rue Guyau et 1, Avenue Galliéni
Façade et toiture (Inscrit Inventaire M.H. le 03.04.90)

5 - Villa « Les Mouettes » 8 bis, rue Guyau
Façades et toitures (sect. AX N° 483) (Inscrit Inventaire M.H. le 19.09.1990)

6 - Abords de l'église Saint Michel :
Façades et toitures des immeubles sis sur les parcelles N° 694, 954, 955, 956, 958, section C du cadastre; sol de la place de la Conception, y compris les emmarchements; sol de la rue de la Conception et sol de la montée du Souvenir, sur toute la longueur de la chapelle de la Conception; emmarchements précédant la place Saint Michel (Inscrit Inventaire M.H. le16 Juin 1961)

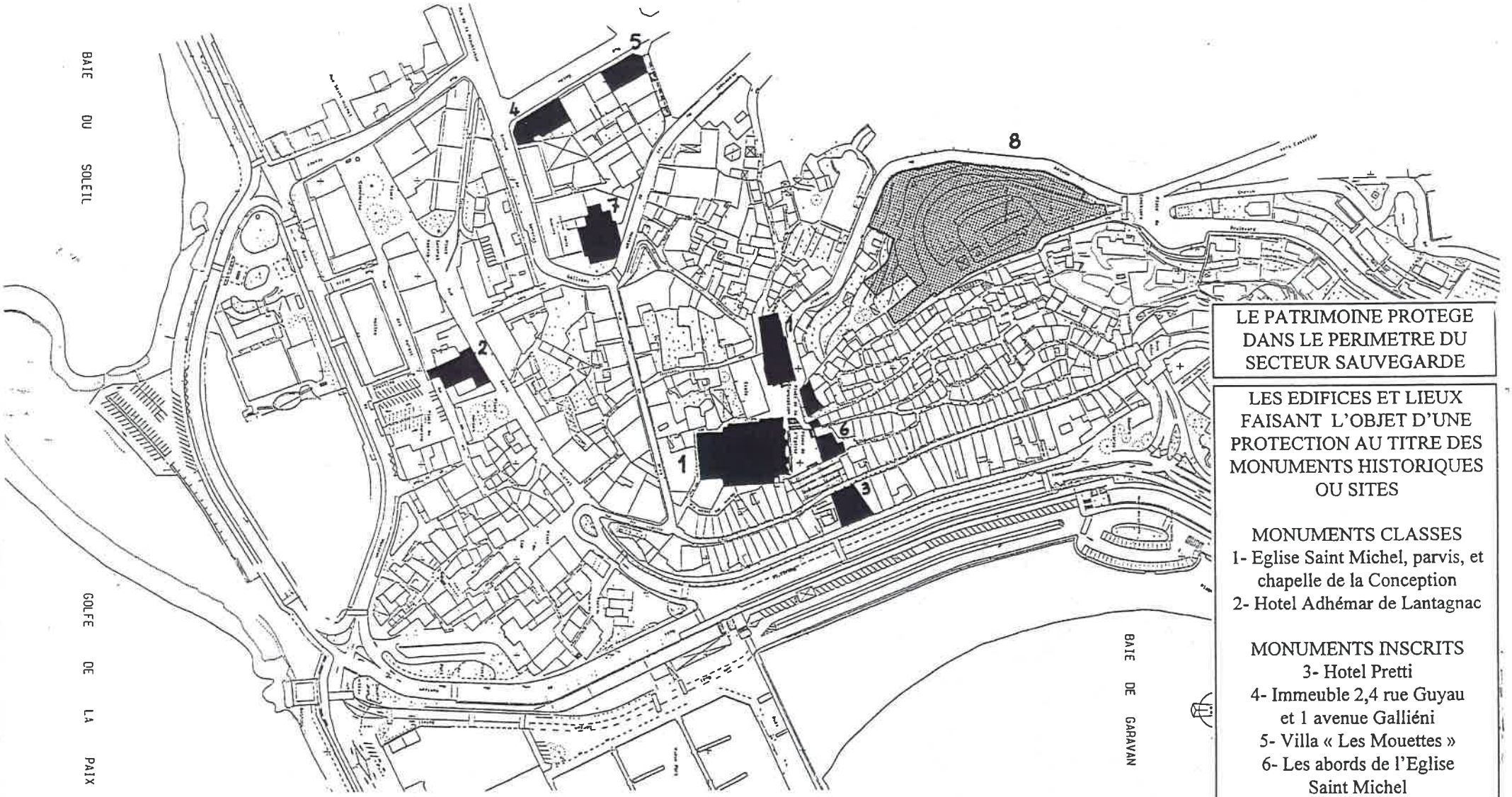
7 - Chapelle des Pénitents Noirs :
Partie instrumentale de l'orgue (Inscrit Inventaire M.H. le 26.10.82)

C - SITE INSCRIT

8 - Cyprès du vieux cimetière situés entre la montée du Souvenir et la rue du Vieux Château (parcelles N° 1012, 1016p, 1017, 1018, 1046, section C° 5Site Inscrit du 29.06.51).

9 - La totalité de la commune (Site Inscrit du 20.03.73)

L'ensemble des données historiques et architecturales que nous avons pu réunir sur ces édifices fait l'objet d'un chapitre du dossier « analyses ».



LE PATRIMOINE PROTEGE DANS LE PERIMETRE DU SECTEUR SAUVEGARDE

LES EDIFICES ET LIEUX FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES OU SITES

MONUMENTS CLASSES

1- Eglise Saint Michel, parvis, et chapelle de la Conception

2- Hotel Adhémar de Lantagnac

MONUMENTS INSCRITS

3- Hotel Pretti

4- Immeuble 2,4 rue Guyau et 1 avenue Galliéni

5- Villa « Les Mouettes »

6- Les abords de l'Eglise Saint Michel

7- Chapelle des Pénitents Noirs

8- Site inscrit : les cyprès du vieux cimetière

MENTON
SECTEUR SAUVEGARDE

Elisabeth BLANC Architectes Daniel DUCHE Urbaniste



1



2



3

LE PATRIMOINE
ARCHITECTURAL
Le patrimoine protégé

1- l'église Saint Michel
2- la chapelle de la Conception
3- la chapelle des Pénitents Noirs.

MENTON
SECTEUR SAUVEGARDE

Elisabeth BLANC Daniel DUCHE
Architectes Urbaniste



1



2



LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL
La place Saint Michel, et les rampes

1- les rampes
2- la place Saint Michel

MENTON
SECTEUR SAUVEGARDE

Elisabeth BLANC Architectes
Daniel DUCHE Urbaniste

CHAPITRE III

LE PAYSAGE URBAIN

I - RELIEF, TRAME VIAIRE ET PARCELLAIRE

Le secteur d'étude se compose de plusieurs entités historiques et paysagères, que nous avons pris comme base de travail, et qui constituent les quartiers dont le découpage est donné sur la carte suivante.

Ainsi on trouve les secteurs suivants :

A - La vieille ville et le quartier des Pêcheurs

B - Le quartier de Bréa

C - Le quartier St Julien-Victoria

Pour la commodité de l'étude, les deux premiers ont été regroupés, leurs caractère et type d'évolution étant très proches.

L'analyse a particulièrement été poussée pour ces deux sites eu égard à la complexité engendrée par le relief (difficulté d'accès), la taille très modeste du parcellaire, l'étroitesse du réseau viaire engendrant des problèmes d'ensoleillement, de proximité, de desserte et de stationnement, de distribution à l'intérieur du bâti...

La synthèse de ces études est donnée dans le présent chapitre.

D'autre part, **une étude spécifique portant sur la façade Est a été réalisée** (voir dessin joint) **et constitue une annexe du dossier de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.**

Cette analyse graphique comporte un constat de l'état des lieux et des prescriptions de restauration et de mise en valeur très détaillées, pouvant être annexées au règlement.

Pour les quartiers de Bréa et Saint Julien Victoria, l'approche est beaucoup plus succinte et cerne les grandes constantes.

A - LA VIEILLE VILLE ET LE QUARTIER DES PECHEURS

La ville s'étage sur le flanc Est de l'éperon rocheux du château et plongeait, à l'origine, dans la mer. Elle se prolonge à l'Ouest par le quartier des Pêcheurs la reliant au bastion, implanté en terrain plat.

Les constructions suivaient la morphologie des rochers, avec des saillies et redents, sans souci d'alignement, de composition ou d'esthétique puisque seulement perceptible de la mer.

Avec la réalisation du quai Bonaparte, les arrières deviennent façades principales, les rez-de-chaussée sont utilisés, les étages repercés.

Aujourd'hui, cette façade présente une incroyable accumulation de constructions dominées par les clochers de St Michel et la Conception et supportées par le double soubassement à arcades du quai Napoléon et de la plage des Sablettes.

L'ensemble est dominé par l'ancien château transformé en cimetière. Cette colline escarpée est le premier élément surgissant de la mer, sorte de figure de proue d'un vaste navire constitué par le fabuleux cirque montagneux englobant Menton. La colline est perceptible des deux baies et la silhouette de ses pierres tombales blanches, surmontée par celle des cyprès, se détache sur le ciel.

1 - LE RELIEF

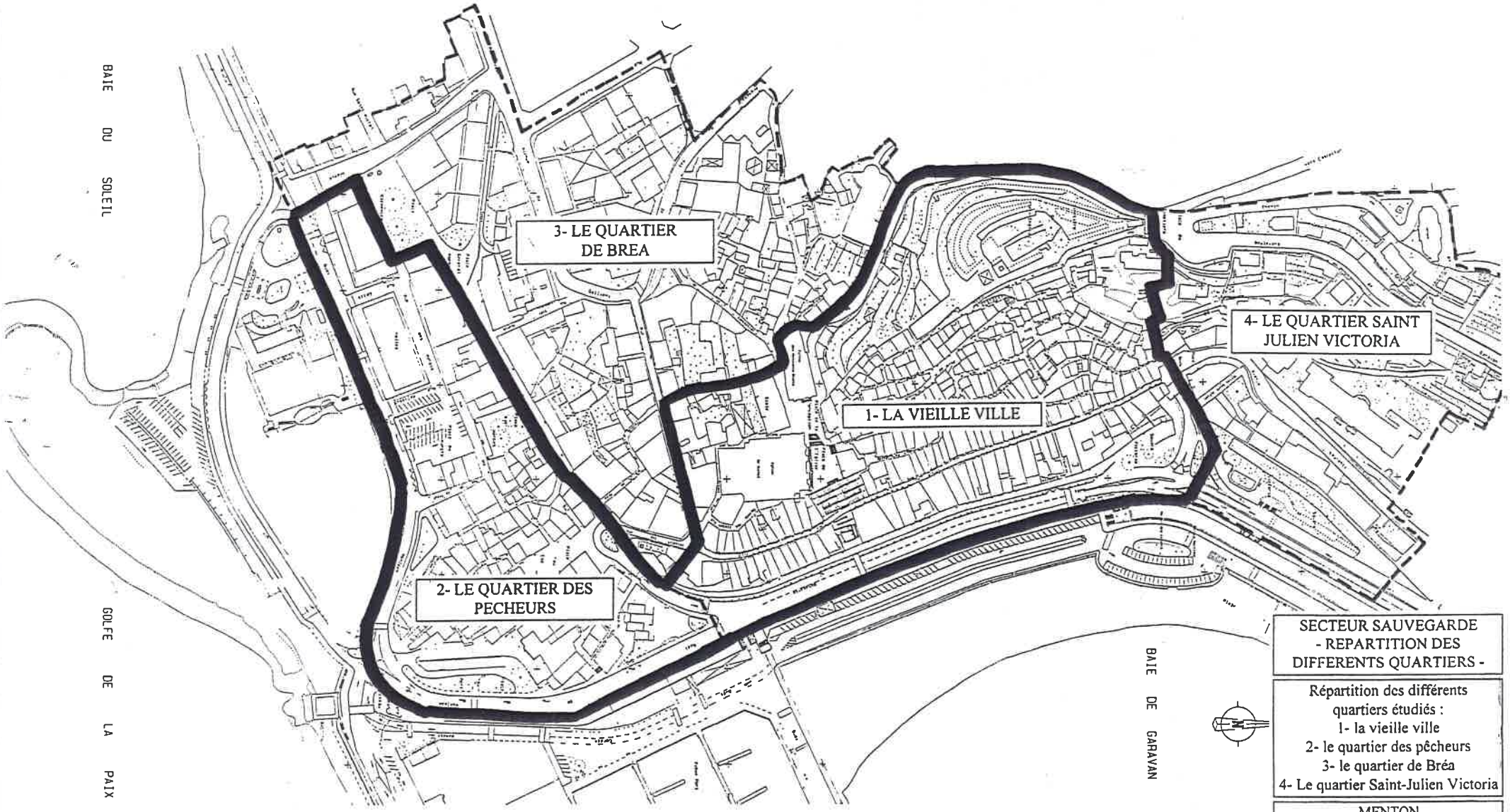
Le relief est un élément majeur pour l'appréhension et la compréhension de la ville intra-muros.

La pente la plus forte est orientée Est-Ouest.
Le dénivelé est de 60 mètres du quai Bonaparte à l'entrée Nord de la rue du Château.

Du Nord au Sud, 12 mètres de dénivelé sur la rue Longue.
Le versant s'abaisse sensiblement vers la mer, au Sud.

Les rues principales sont parallèles à la ligne de plus grande pente.

Ce très fort dénivelé constitue, non seulement un obstacle à l'accès des véhicules motorisés, mais une énorme contrainte pour l'aménagement des bâtiments dont les niveaux inférieurs sont adossés aux rochers, donc à simple exposition.


BAIE DU SOLEIL
3- LE QUARTIER DE BREA
4- LE QUARTIER SAINT JULIEN VICTORIA
1- LA VIEILLE VILLE
2- LE QUARTIER DES PECHEURS
GOLFE DE LA PAIX
BAIE DE GARAVAN
SECTEUR SAUVEGARDE
- REPARTITION DES DIFFERENTS QUARTIERS -
Répartition des différents quartiers étudiés :
1- la vieille ville
2- le quartier des pêcheurs
3- le quartier de Bréa
4- Le quartier Saint-Julien Victoria
MENTON
SECTEUR SAUVEGARDE
Elisabeth BLANC Architectes
Daniel DUCHE Urbaniste











MENTON - SECTEUR SAUVEGARDE

ANALYSE DU PAYSAGE URBAIN
PARCOURS 10 A

Vue sur l'arrière de la Porte Saint Antoine

Ambiances rue Longue



Sortie de la rue Saint Michel vers le quai Bonaparte,
au niveau de la place des Logettes
(vue du quai vers Saint Michel)



Le rond point articulant la place du Cap
et la rue Saint Michel
(du quai Bonaparte vers la rue Saint Michel)

La place du Cap vers les ruelles du quartier des Pécheurs

Passage sous porche vers la place du Petit Port

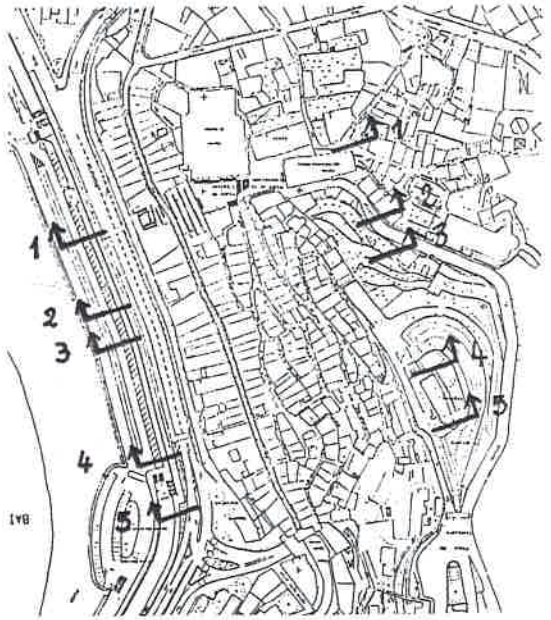




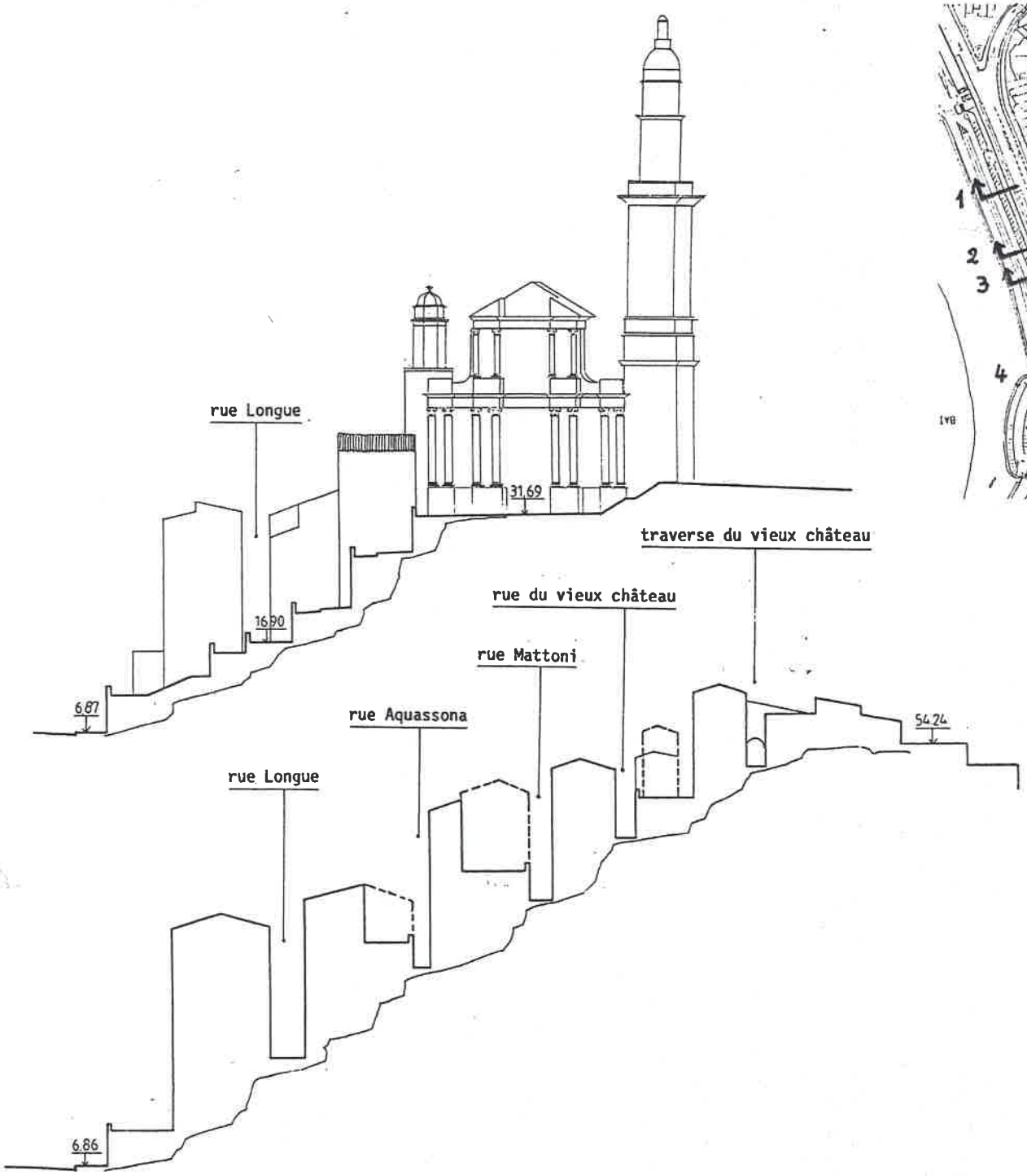
MENTON - SECTEUR SAUVAGARDE

ANALYSE DU PAYSAGE URBAIN
PARCOURS I

Section 1C : articulation rue Saint Michel,
place du Cap, rue des Logettes



Plan des coupes



COUPE 1.1

COUPE 2.2

LE PAYSAGE URBAIN
- LA VIEILLE VILLE -

LE RELIEF
Les coupes transversales à la Vieille Ville selon le plan de la pente (est-ouest)
voir pages suivantes

MENTON
SECTEUR SAUVEGARDE

Elisabeth BLANC Daniel DUCHE
Architectes Urbaniste

2 - ACCES ET DESSERTES

Dans la ville intra-muros, une seule rue est carrossable : la rue Longue, 2 véhicules ne peuvent s'y croiser, aucun stationnement n'y est possible.

. On accède par le Sud-Ouest à la place de la Conception en cul de sac.
. Au Nord-Ouest, on dessert l'entrée de la rue du Château par la Montée du Souvenir ou le boulevard de Garavan.
. Le quartier des Pêcheurs n'est accessible aux véhicules que par la place du Cap et la voie de cernant.

Un réseau très dense de ruelles pentues, ponctuées de pas d'ânes et d'escaliers, de passages sous immeubles, constitue l'armature urbaine piétonne de la ville intra-muros.
Au Nord, elles butent en cul de sac sur la colline plantée. La seule percée monumentale est constituée par les rampes : vastes emmarchements à double volée descendant de la place St Michel au quai Bonaparte.
Les seules liaisons au quai sont ces rampes et le passage des Diamants, soigneusement masqué dans l'une des arcades du rez-de-chaussée.
Le quartier des Pêcheurs présente, à plat, le même lacis de ruelles uniquement piétonnes.

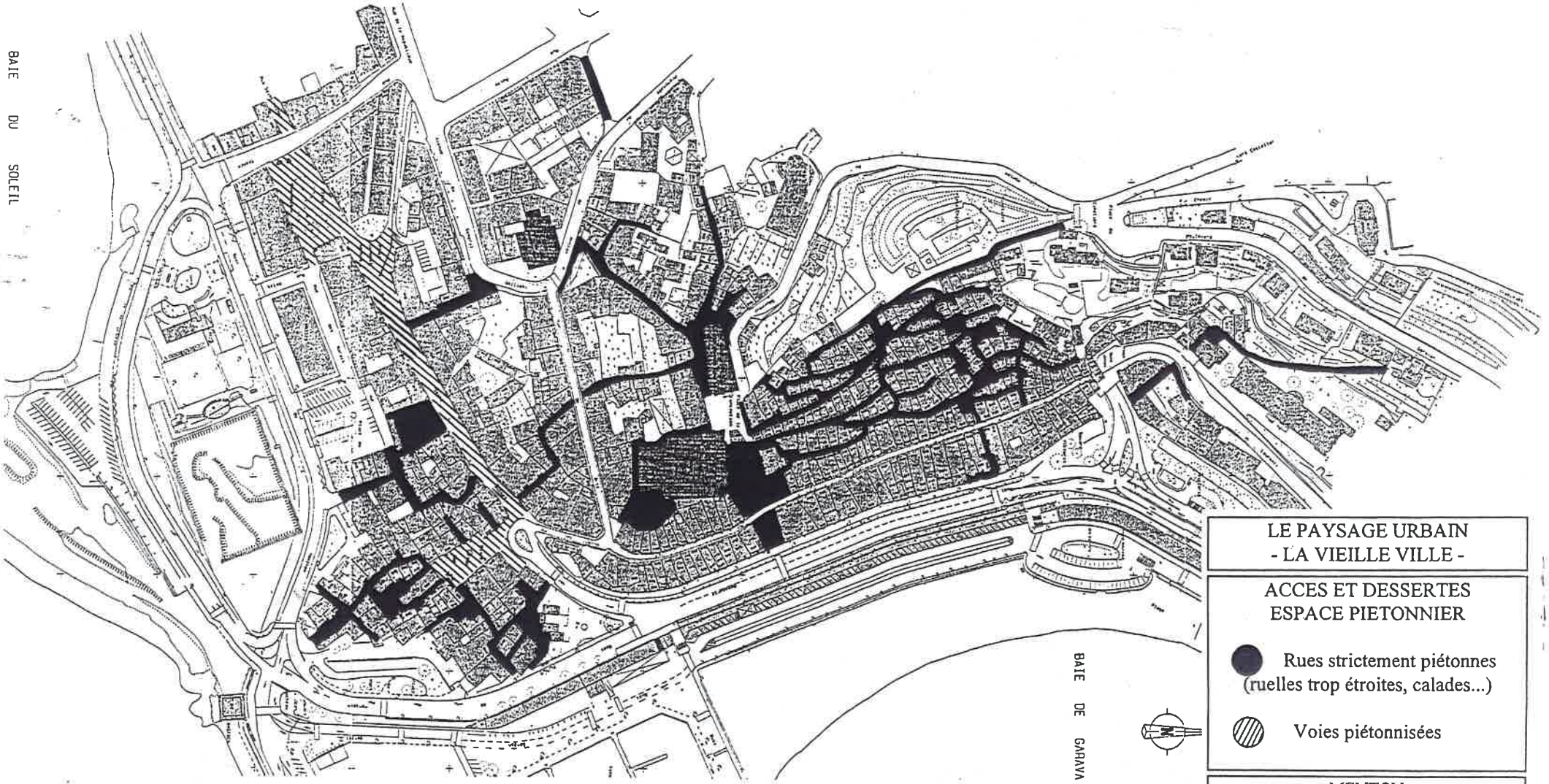
Les possibilités de stationnement sont très limitées, aux abords immédiats de la ville intra-muros.

En partie basse :
. le long du quai Bonaparte ou, encore en contrebas, devant la plage des Sablettes
. à l'entrée de la rue Longue, côté Porte St Julien
. à l'entrée de la rue St Michel.

En partie haute :
. à l'entrée de la rue du Vieux Château et du cimetière
. le long de la Montée du Souvenir et sur la place de la Conception (seulement quelques places).

On mesure ici les énormes difficultés d'accès, de stationnement et de circulation engendrées par ce type d'urbanisation et la topographie du site.
Les secteurs les plus difficiles d'accès sont ceux du Centre et du Nord : rue et descente Capodanna, descente Lampedose, rue de la Côte, côté Nord.
Les solutions à apporter sont à étudier de façon très précise. Des interventions ponctuelles visant à drainer de nombreux points, seraient sans doute envisageables.

Afin d'étayer cette étude et de concrétiser les problèmes, des simulations ont été effectuées sur les possibilités de desserte en différents points de la ville.



LE PAYSAGE URBAIN
- LA VIEILLE VILLE -

ACCES ET DESSERTES
ESPACE PIETONNIER

Rues strictement piétonnes (ruelles trop étroites, calades...)

Voies piétonnisées

MENTON
SECTEUR SAUVEGARDE

Elisabeth BLANC Daniel DUCHE
Architectes Urbaniste

3 - ANALYSE DE LA TRAME URBAINE

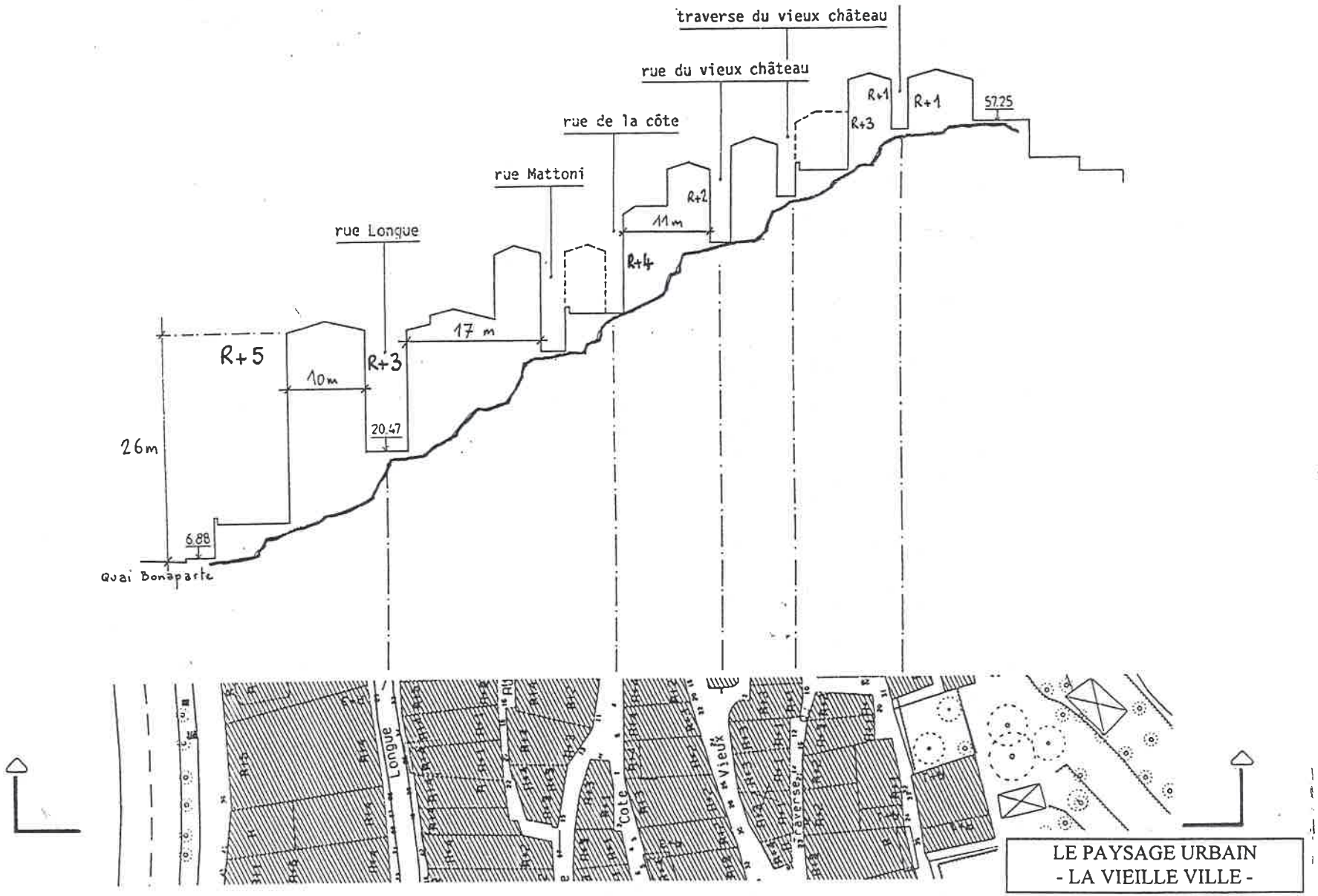
L'orientation générale est Nord-Sud, dictée par le relief, les îlots étirés en longueur, comportent tous des parcelles débouchantes, complètement bâties.
Dans le quartier des Pêcheurs, la configuration du terrain permet des îlots plus massés.

L'épaisseur des îlots varie de 25 mètres (entre le quai Bonaparte et la rue Longue) à 5 mètres, avec une majorité entre 10 et 12 mètres.
La largeur des parcelles varie de 3 à 15 m. avec une majorité à 5, 6 mètres. La densité, très forte en partie basse (COS de 4 à 5) avoisine les 1,5 à 2 en partie supérieure.
Les rares dents creuses proviennent de disparition de bâtiments.

La principale caractéristique de ce tissu est donc son extrême densité, combinée à la taille très réduite de ses parcelles (moins de 100 m² en grande majorité) et à l'étroitesse de ses rues.
C'est l'exemple type d'un tissu médiéval parvenu jusqu'à nous dans sa quasi intégrité.

La prise en compte de la troisième dimension fait apparaître :
. que les constructions les plus hautes (jusqu'à 9 niveaux) se trouvent sur le quai, cela s'explique par leur caractère défensif originel;
. qu'entre deux rues parallèles, le dénivelé est tel que l'on peut perdre 2 à 3 niveaux, sur une même parcelle.

On constate que le nombre de niveaux des constructions diminue au fur et à mesure que l'on s'élève, le bâti perdant son caractère urbain.

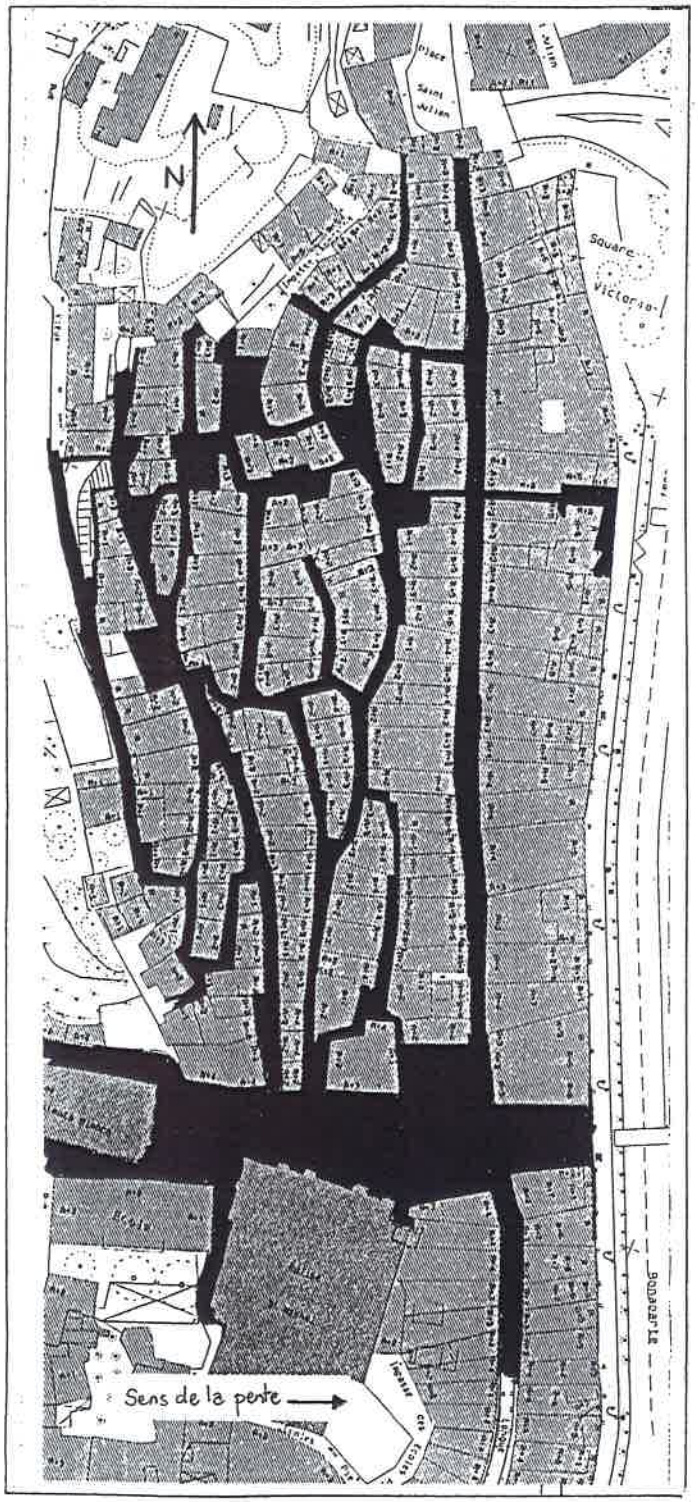


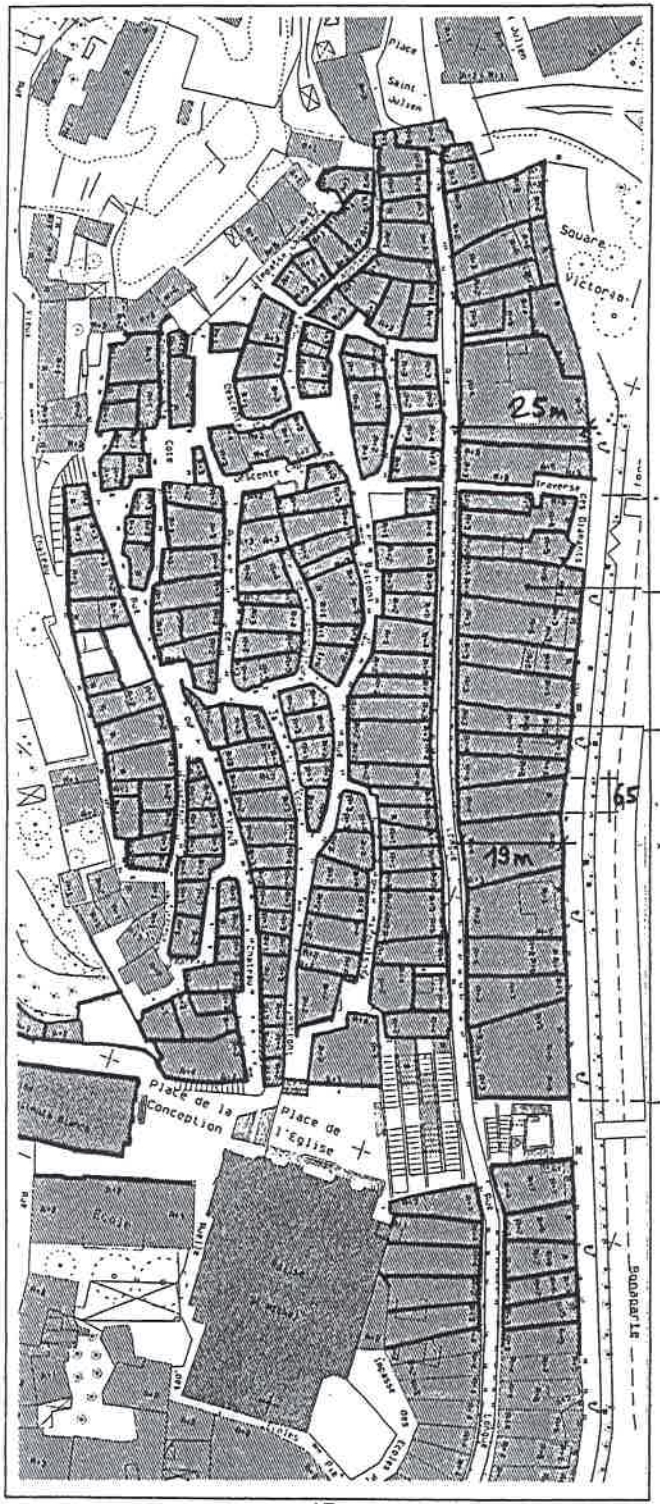
LE PAYSAGE URBAIN
- LA VIEILLE VILLE -

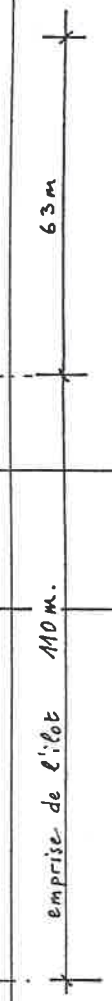
ANALYSE DE LA TRAME URBAINE
Coupe en travers de la Vieille Ville représentant l'étagement et l'épaisseur des ilots selon le relief

MENTON
SECTEUR SAUVEGARDE

Elisabeth BLANC Daniel DUCHE
Architectes Urbaniste







dénivellation importante :
- côté quai Bonaparte : R+5
- côté rue Longue : R+3

dénivellation entre la rue Longue et le quai Bonaparte = 4 niveaux

LE PAYSAGE URBAIN
- LA VIEILLE VILLE -

ANALYSE DE LA TRAME URBAINE
1- Trame viaire
2- Trame parcellaire

MENTON
SECTEUR SAUVEGARDE

Elisabeth BLANC Daniel DUCHE
Architectes Urbaniste

4 - LA SCENOGRAPHIE URBAINE

La structure urbaine du centre historique de Menton induit un paysage intérieur constitué d'une succession de séquences visuelles se déroulant tout au long du cheminement piéton.

Seuls quelques tronçons de rues rectilignes offrent la perception de « fronts homogènes perçus dans leur ensemble ».

La ville est ponctuée **d'écrans, de masques, d'appels et de points de découvertes.** L'effet scénique de ces éléments est encore accentuée par les forts dénivelés, les escaliers et les pas d'ânes.

Si les cheminements s'effectuent généralement entre deux hautes façades très resserrées, la montée à flanc de colline offre quelques trouées, permettant d'embrasser un large paysage maritime et montagneux. De la place St Michel, du haut des escaliers de la rue de la Côte par exemple.

Le contraste entre le dédale de ruelles sombres et les perceptions fugitives d'un vaste paysage de lumière est un élément essentiel de la scénographie.

5 - PERCEPTION DES ESPACES

La longue phase d'analyse in situ d'une ville nous amène à l'arpenter en tous sens, à « sentir » ses pulsions et ses modes de fonctionnement.

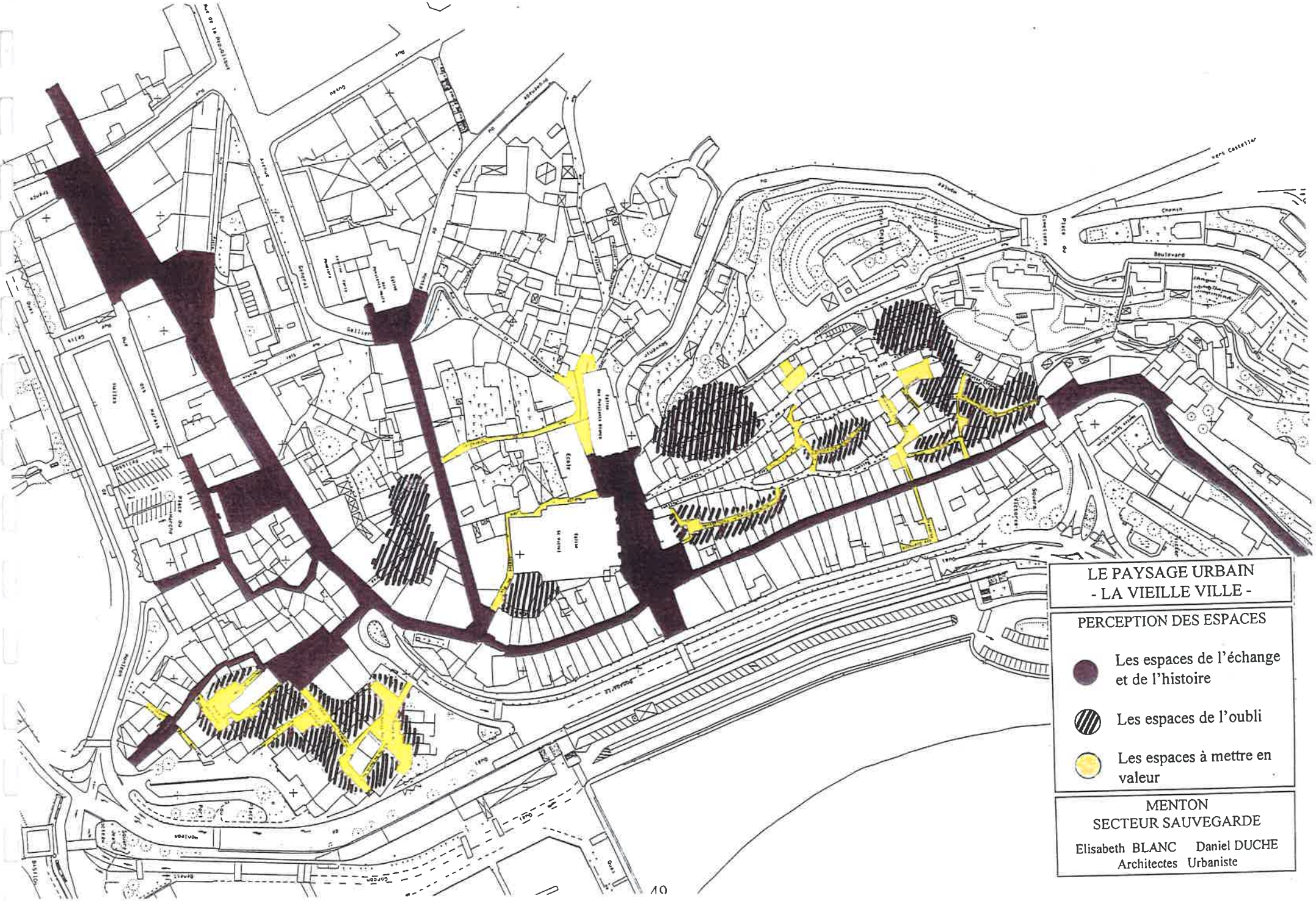
Nous en avons tiré le document suivant dégageant :

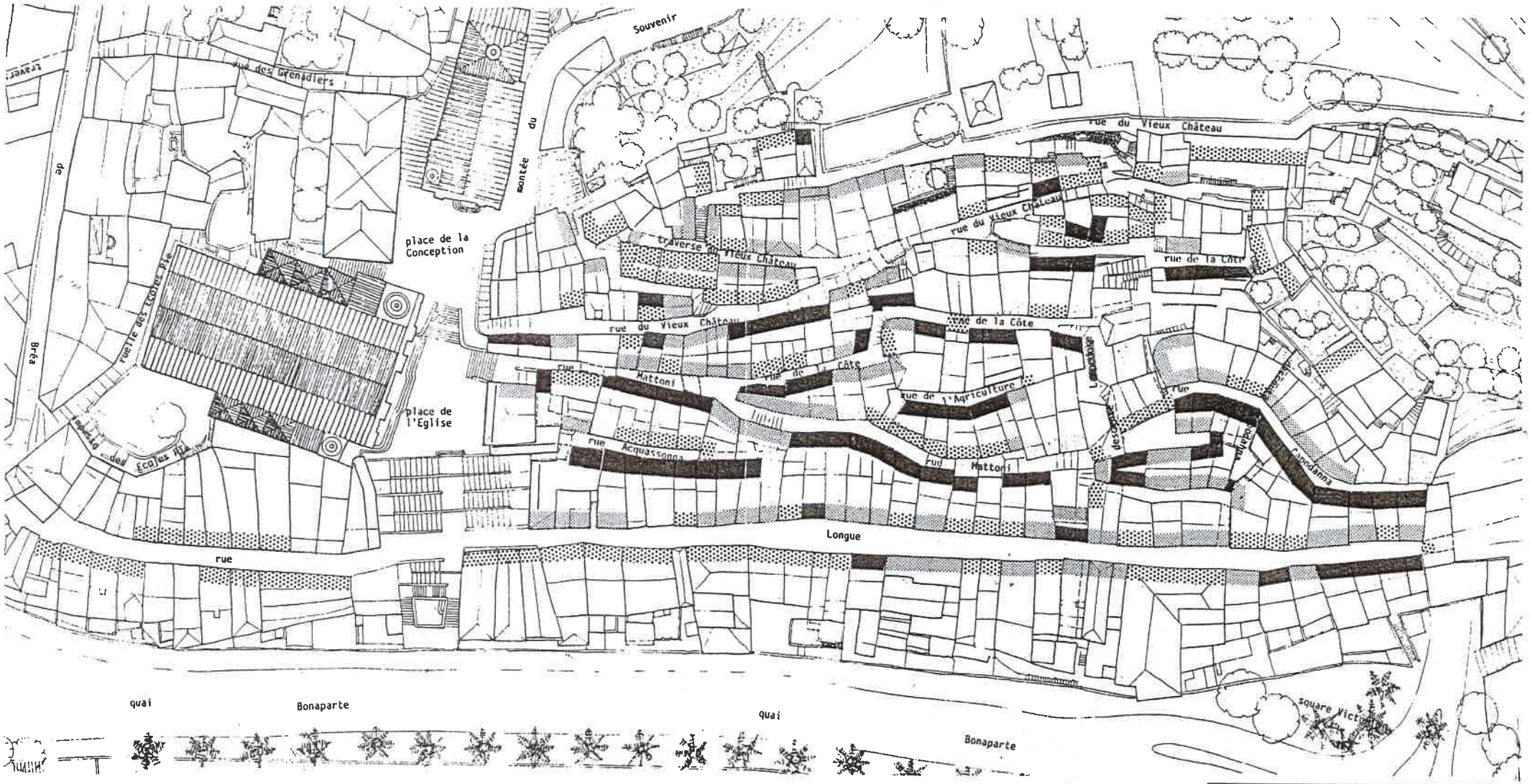
. **les espaces de l'échange et de l'histoire**, les plus empruntés, visités et mis en valeur.

. **les espaces de l'oubli**, enclavés, mal drainés et desservis, dans lesquels le bâti, peu attractif, est souvent vétuste.

. **les espaces à mettre en valeur**, correspondant :
- soit aux dessertes des espaces de l'oubli,
- soit à des passages peu attrayants (passages sous immeubles très sombres, escaliers raides, impasses sordides).

Ce document sera à mettre en parallèle avec les possibilités d'aménagement qu'offre le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.


LE PAYSAGE URBAIN
- LA VIEILLE VILLE -
PERCEPTION DES ESPACES
Les espaces de l'échange et de l'histoire
Les espaces de l'oubli
Les espaces à mettre en valeur
MENTON
SECTEUR SAUVEGARDE
Elisabeth BLANC Daniel DUCHE
Architectes Urbaniste



ENSOLEILLEMENT DES FACADES:
nombre de niveaux recevant le soleil

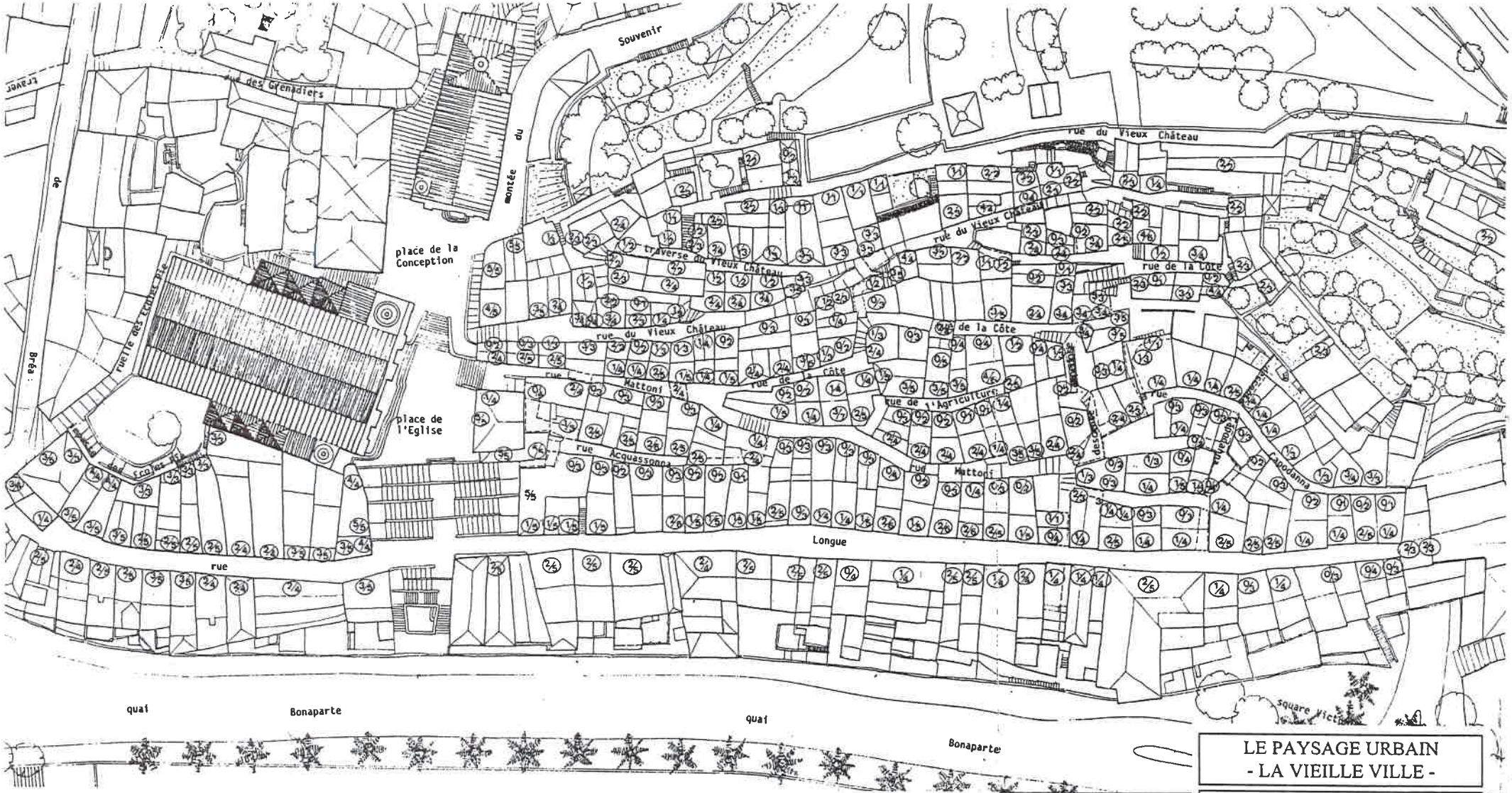
- 0
- 1
- 2
- 3
- 4 et 5

LE PAYSAGE URBAIN
- LA VIEILLE VILLE -

ENSOLEILLEMENT DES FACADES
Nombre de niveaux recevant le soleil

MENTON
SECTEUR SAUVEGARDE

Elisabeth BLANC Daniel DUCHE
Architectes Urbaniste



LE PAYSAGE URBAIN
- LA VIEILLE VILLE -

ENSOLEILLEMENT DES FACADES

3/5 Nombre de niveaux bien éclairés sur le nombre de niveaux total de l'immeuble

MENTON
SECTEUR SAUVEGARDE

Elisabeth BLANC Daniel DUCHE
Architectes Urbaniste

6 - L'ENSOLEILLEMENT DES FACADES

Le relief et la trame urbaine décrits précédemment font pressentir les difficultés d'éclairement naturel et d'ensoleillement.
Les critères d'habitabilité des constructions ont, de nos jours, considérablement évolués. l paraît impensable de vivre, dans un pays de soleil, avec la lumière électrique à longueur de journée.
Ce problème de l'éclairement naturel et de l'ensoleillement sera un élément déterminant dans les choix d'occupation des locaux et de politique d'aménagement de la ville médiévale.

Les documents suivants indiquent :

- **Une coupe de principe pontrant l'éclairement de la façade en fonction de la morphologie des îlots.**

- **Le nombre de niveaux recevant directement le soleil** (voir plan).

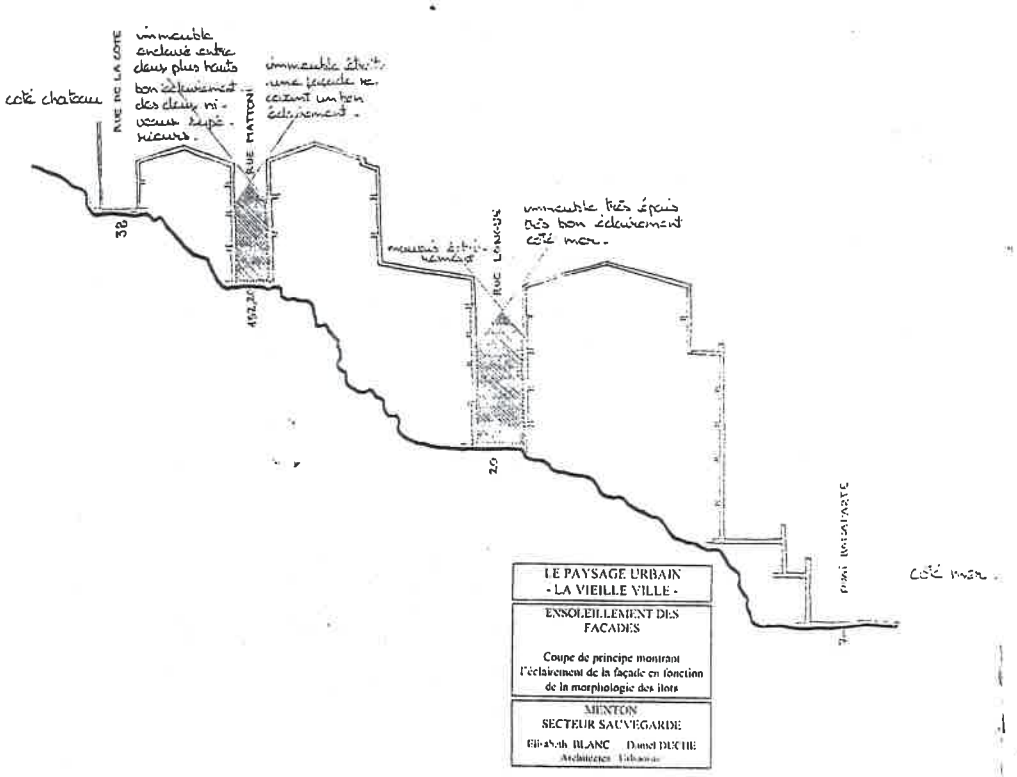
- **Un rapport entre le nombre de niveaux bien éclairés sur le nombre de niveaux total de l'immeuble** (voir plan).

Le croisement de ces deux documents fait apparaître que :

. Toutes les façades donnant sur la rue Longue jusqu'aux rues du Vieux Château et de la côte présentent au minimum 2 à 3 niveaux mal éclairés.

. Les façades à partir des rues du Vieux Château et de la côte jusqu'au cimetière ont de 1 à 2 niveaux mal éclairés.
Les parties considérées comme mal éclairées sont celles dans lesquelles la lumière électrique est pratiquement indispensable toute l'année.

On mesure ici les difficultés d'utilisation et d'aménagement des parties basses des immeubles.



B - LE QUARTIER DE BREA

Le couvent des Capucins, terminé en 1617, a été à l'origine du percement de la rue Neuve (1618), actuelle rue de Bréa.
C'est une rue parfaitement rectiligne, large pour l'époque, et support d'urbanisation de ce nouveau quartier. Elle fut bordée d'hôtels particuliers, sur un parcellaire à maille plus vaste.

Durant les XVIIe et XVIIIe siècles, l'urbanisation se développe également en contrebas, vers l'Ouest, le long d'un chemin légèrement en retrait du rivage, l'actuelle rue St Michel.

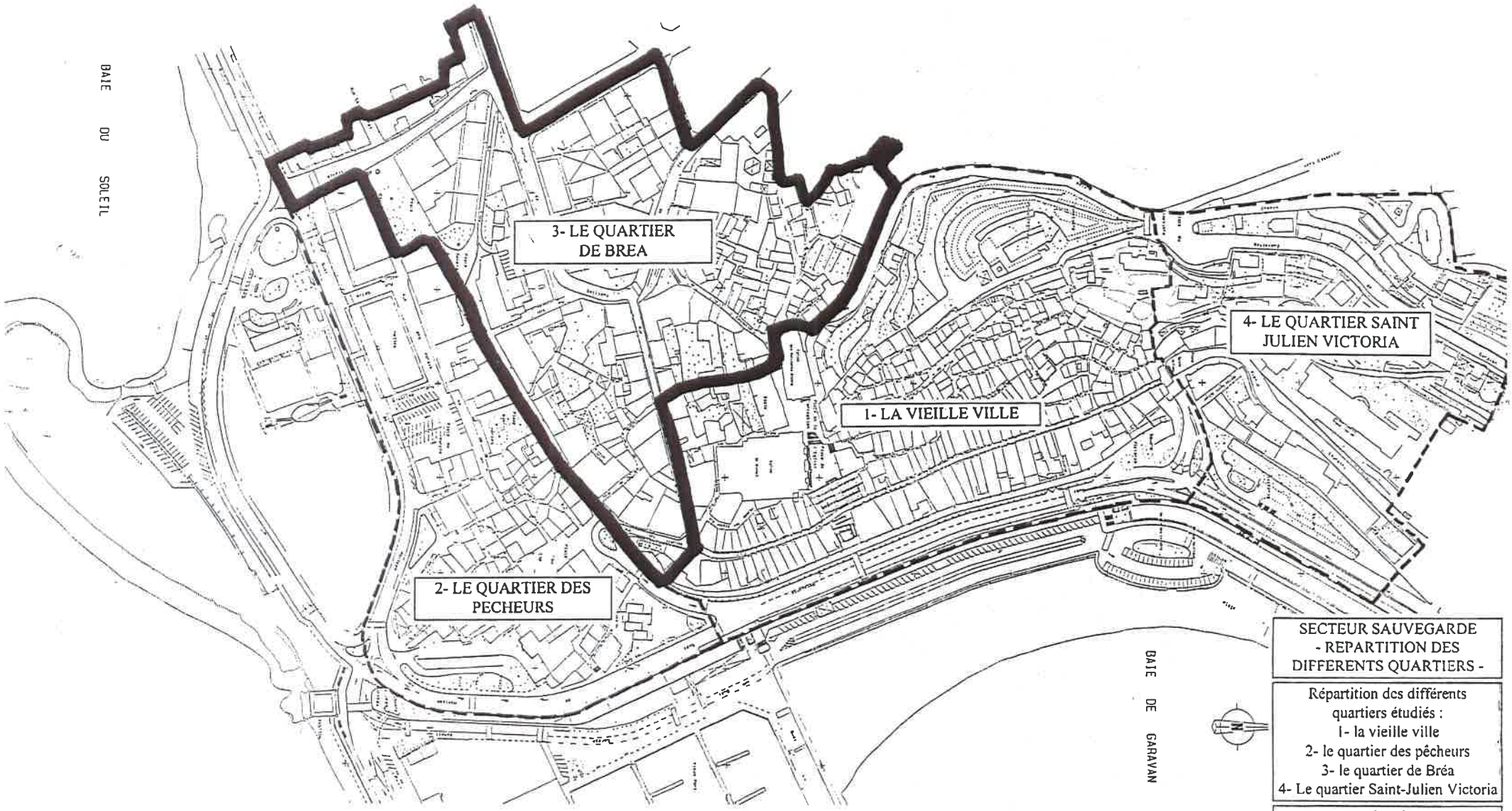
Les parcelles sont massées et présentent une large façade sur rue.
On constate très nettement une rupture de tissus entre ces nouveaux quartiers et l'urbanisation ancienne.

L'influence de l'époque classique est présente et se traduit par un souci d'organisation de l'espace : tracé de voies, maillage large, et de régularité, encore contrarié par le relief :

. 6 à 9 mètres de dénivelé entre la rue de Bréa et la rue St Michel;
. 2 à 4 mètres entre la rue St Michel et le quai de Monléon.

L'architecture est de facture classique.
Le XIXe siècle et le début du XXe siècle apportent une note frivole et une modénature jusqu'alors limitée aux corniches moulurées, à quelques bandeaux ou pilastres engagés peu saillants.

Cette époque se distingue par un apport d'éléments de décors en façade : frontons, appuis, linteaux et encadrements de baies saillants et moulures, colonnades, arcades, balustrades maçonnées masquant les couvertures, médaillons et panneaux de plâtre moulés, etc...



SECTEUR SAUVEGARDE
- REPARTITION DES DIFFERENTS QUARTIERS -

Répartition des différents quartiers étudiés :
1- la vieille ville
2- le quartier des pêcheurs
3- le quartier de Bréa
4- Le quartier Saint-Julien Victoria

MENTON
SECTEUR SAUVEGARDE

Elisabeth BLANC Architectes Daniel DUCHE Urbaniste



1



2



3

MENTON - SECTEUR SAUVEGARDE
QUARTIER DE BREA

ANALYSE DU PAYSAGE URBAIN
PARCOURS 5 et 7 :
RUES SAINT MICHEL ET SIDI BRAHIM

Vue des différentes sections du parcours 7
1- Rue Piéta
2 et 3- Rue Sidi Brahim
4 et 5- Rue Saint Michel

4



5



C - LE QUARTIER ST JULIEN-VICTORIA

Au débouché de la porte Nord de la ville intra-muros, passe la porte St Julien, le flanc de colline était occupé jusqu'à la fin du XIXe siècle par des cultures d'agrumes et d'oliviers en terrasse.

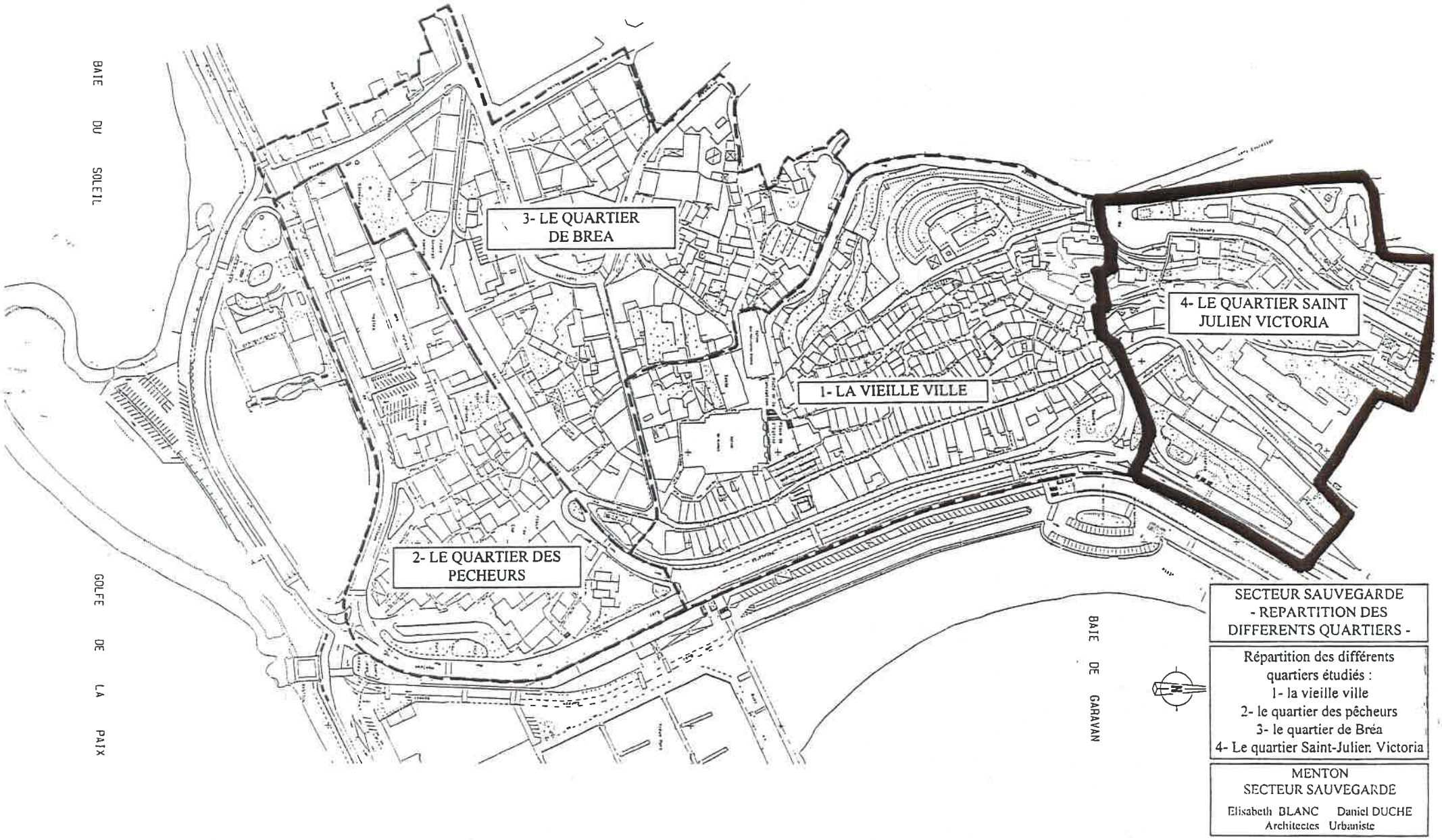
L'implantation de l'hôpital et de quelques vastes « maisons » en front de mer constituent la première urbanisation continue de la baie de Garavan.

Ce développement de la fin du XIXe siècle s'accompagne de la réalisation de vastes villas, entourées de merveilleux jardins en terrasse, sur tout le flanc de colline dominant la mer.

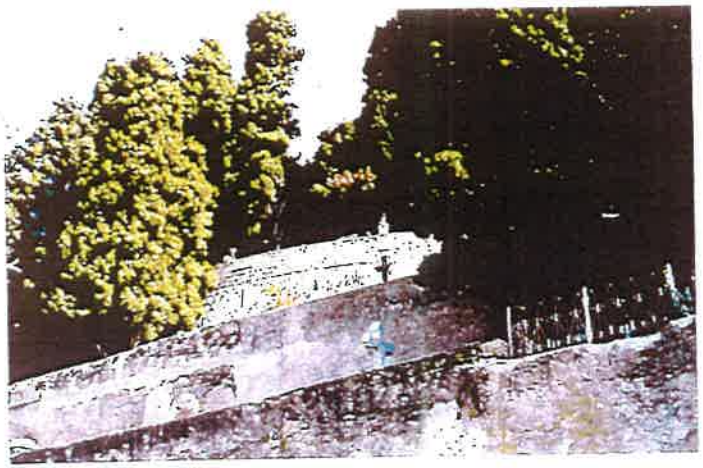
Cette bande bâtie est encore tributaire des forts dénivelés.

Les constructions sur le quai présentent une seule façade, les arrières étant adossés à la colline : 15 mètres de dénivelés entre le square Victoria et l'avenue Laurenti.

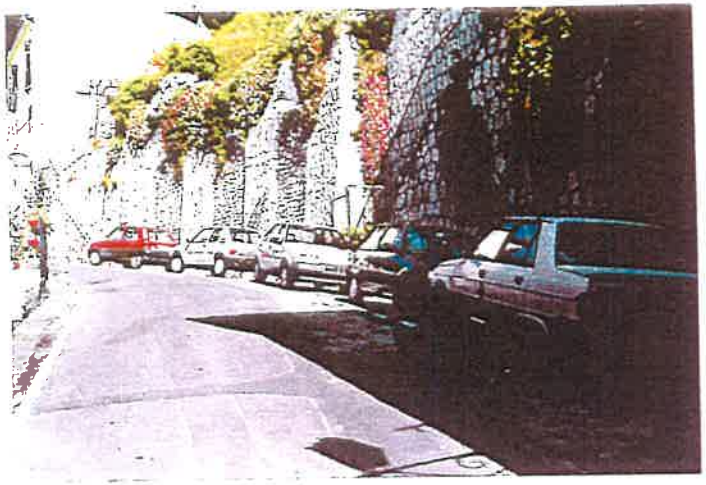
L'hôpital est implanté sur une terrasse un peu plus large. Il domine nettement le rivage et sa silhouette compte énormément dans la lecture de l'ensemble.


BAIE DU SOLEIL
3- LE QUARTIER DE BREA
4- LE QUARTIER SAINT JULIEN VICTORIA
1- LA VIEILLE VILLE
2- LE QUARTIER DES PECHEURS
GOLFE DE LA PAIX
BAIE DE GARAVAN
SECTEUR SAUVEGARDE
- REPARTITION DES DIFFERENTS QUARTIERS -
Répartition des différents quartiers étudiés :
1- la vieille ville
2- le quartier des pêcheurs
3- le quartier de Bréa
4- Le quartier Saint-Julien Victoria
MENTON
SECTEUR SAUVEGARDE
Elisabeth BLANC Architectes
Daniel DUCHE Urbaniste









MENTON - SECTEUR SAUVEGARDE

ANALYSE DU PAYSAGE URBAIN

PARCOURS 9 : LA MONTEE DU SOUVENIR, L'ANCIEN CIMETIERE, LA PLACE DU CIMETIERE ET LE BOULEVARD DE GARAVAN

1-2 La Montée du Souvenir vers la Placedu Cimetière
3-4 La Montée du Souvenir vers la Place de la Conception
5- Les murs de soutenement de l'ancien cimetière donnant sur la Montée du Souvenir





II - L'ANALYSE DU PAYSAGE URBAIN

Cette étude est une "lecture" critique de l'ensemble des éléments constituant le paysage urbain. Elle traite de la peau bordant le vide, c'est à dire des façades et des clôtures, et de l'espace libre public déterminé par ces éléments verticaux.

Pour chacun des quartiers, le Secteur Sauvegardé a été décomposé en "parcours urbains" constituant des entités relativement homogènes. On trouve : la Vieille Ville, le quartier des Pêcheurs, le quartier de Bréa, et le quartier Saint Julien Victoria.

L'analyse a été établie à partir de fiches d'enquêtes et de remarques relevées in situ, portant sur l'aspect, le fonctionnement, l'occupation des lieux, et proposant également des remèdes, ou propositions d'aménagements et de mise en valeur.

Il est évident que ceci ne constitue pas un projet, mais pose simplement les bases des problèmes à traiter, les moyens d'y remédier qui viennent à l'esprit "in situ" et ponctuellement.

Le présent chapitre présente la démarche et les thèmes traités dans la fiche d'enquête.

Les parcours font l'objet d'un dossier annexe, ayant étayé les plans de synthèse du paysage urbain.

Pour chacun des parcours on trouve :

- **Une fiche d'enquête portant sur des tronçons de parcours, repérés sur un plan.**

- **Une liste d'observations par tronçon.**

- **Des planches de photos présentées dans le sens du parcours, et légendées.**

- **Des plans de synthèse de l'enquête et des propositions.**

A - LA FICHE D'ENQUETE

. Les thèmes abordés sont très variés et peuvent être classifiés selon trois champs :

a - Le type d'espace, l'aspect, la perception que l'on en a.

b - L'occupation et l'utilisation de l'espace public.

c - La valeur d'ensemble et les aménagements à prévoir, constituant une synthèse.

Les analyses concernant le type d'espaces, l'aspect et la perception se basent sur le relief et la peau bordant le vide. Dans ce thème on traite les aspects suivants : le dénivelé, l'ouverture de l'espace, le type d'espace urbain, les effets visuels et pittoresques, la perméabilité des fronts (façades et clôture) bordant le vide, les vues vers l'intérieur, les fonds de vue...

Les analyses portant sur le traitement du sol, l'occupation et l'utilisation de l'espace public se basent sur l'aspect et l'occupation de l'espace public, et traitent des thèmes suivants : Le type de voie, le relief de l'espace en creux les matériaux, leur homogénéité et leur accord par rapport à l'environnement, le mobilier urbain et accessoires divers, l'éclairage, l'extension des activités commerciales sur l'espace public, la place de la voiture et du piéton, le stationnement et enfin, la valeur d'ensemble et les aménagements à prévoir.

Ces dernières rubriques synthétise les constats précédents, en proposant une valeur urbaine actuelle, mais surtout potentielle.

La valeur urbaine actuelle qualifie l'espace et les parois le bordant; **la valeur potentielle** indique si ces derniers peuvent, après des interventions visant améliorer leur traitement et leur aspect, présenter une valeur supérieure.

Les interventions peuvent porter sur :
. le type d'occupation de l'espace public
. le traitement de sol,
. une meilleure intégration et une harmonisation du mobilier urbain, de l'éclairage public, de la signalétique, des préenseignes,
. l'application de la loi sur l'affichage dans le secteur sauvegardé,
. la disparition des réseaux sur les façades,
. l'organisation et le traitement des extensions commerciales,
. le traitement des devantures commerciales et des enseignes...

De ces rubriques découle **le devenir de l'aménagement de l'espace** à conserver totalement ou en partie, à restaurer, à améliorer ou recomposer.

B- LES OBSERVATIONS

Les observations ont deux buts majeurs :

. **décrire de façon plus précise les espaces traités,** afin de mettre l'accent sur les dysfonctionnements. Qualifier les lieux de façon particulière, et enfin faire ressentir des ambiances urbaines.

. **proposer des réponses soit ponctuelles, soit globales aux dysfonctionnement.** Il convient de préciser que ces options ne sont qu'indicatives, et doivent faire l'objet d'études particulières et précises, en tant voulu.

C- LES PLANCHES DE PHOTOS

Les planches de photos illustrent les lieux étudiés, en proposant un parcours collant à celui des fiches d'analyse et aux observations. Elles comportent des vues générales, destinées à faire comprendre le site, et des points particuliers mettant l'accent soit sur les aspects qualitatifs, soit sur les dysfonctionnements.



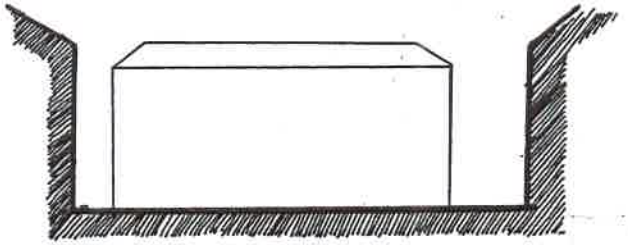
Rue du VIEUX CHATEAU

Vide Serré
(moins de 4m)



Rue GUYAU

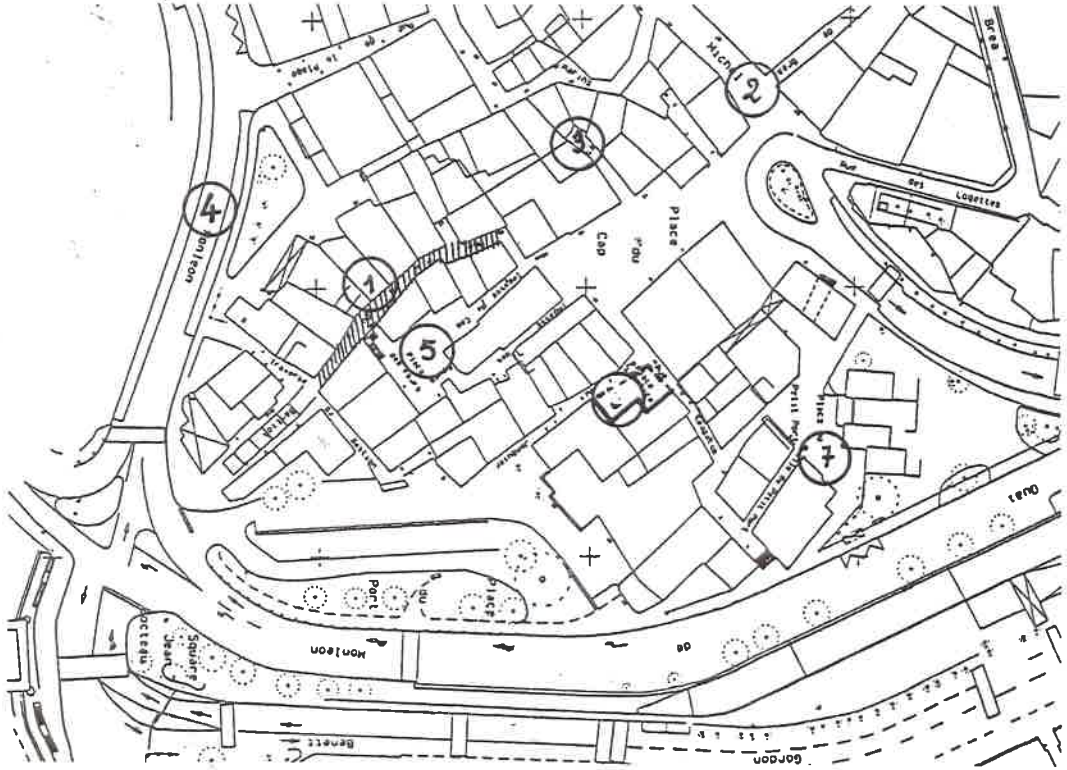
Vide moyen
(entre 4 et 10m)



Place CLEMENCEAU

Vide large
(+ 10 mètres)

1/ l'ouverture de l'espace



2/ le type d'espace urbain :

1. Ruelle
2. Rue
3. Cul de sac
4. Quai
5. Placette
6. Dent creuse
7. Espace délaissé occupé.

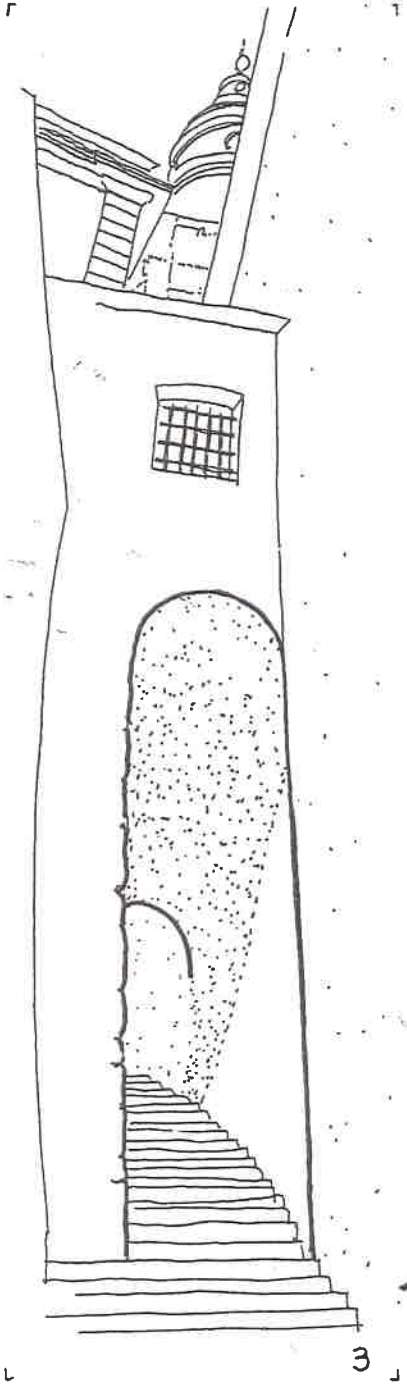
L'ANALYSE DU PAYSAGE URBAIN

PRESENTATION DE LA FICHE D'ENQUETE

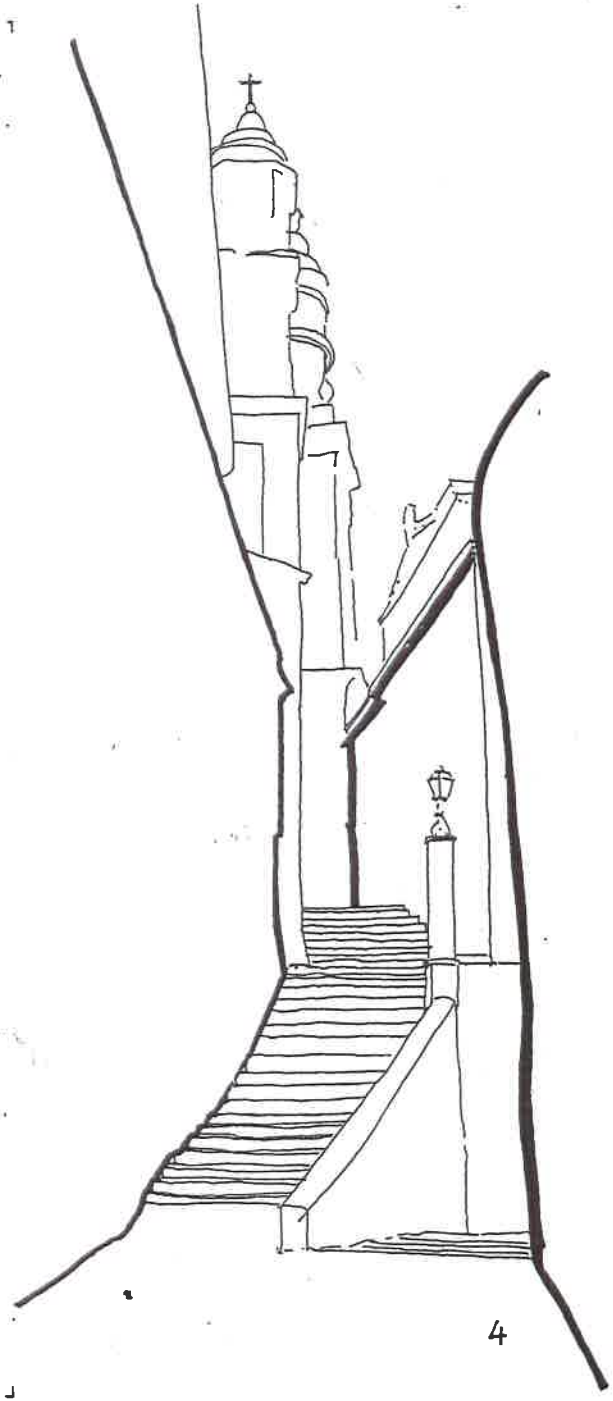
Le type d'espaces, l'aspect et la perception
1- l'ouverture de l'espace
2- le type d'espace urbain

MENTON
SECTEUR SAUVEGARDE

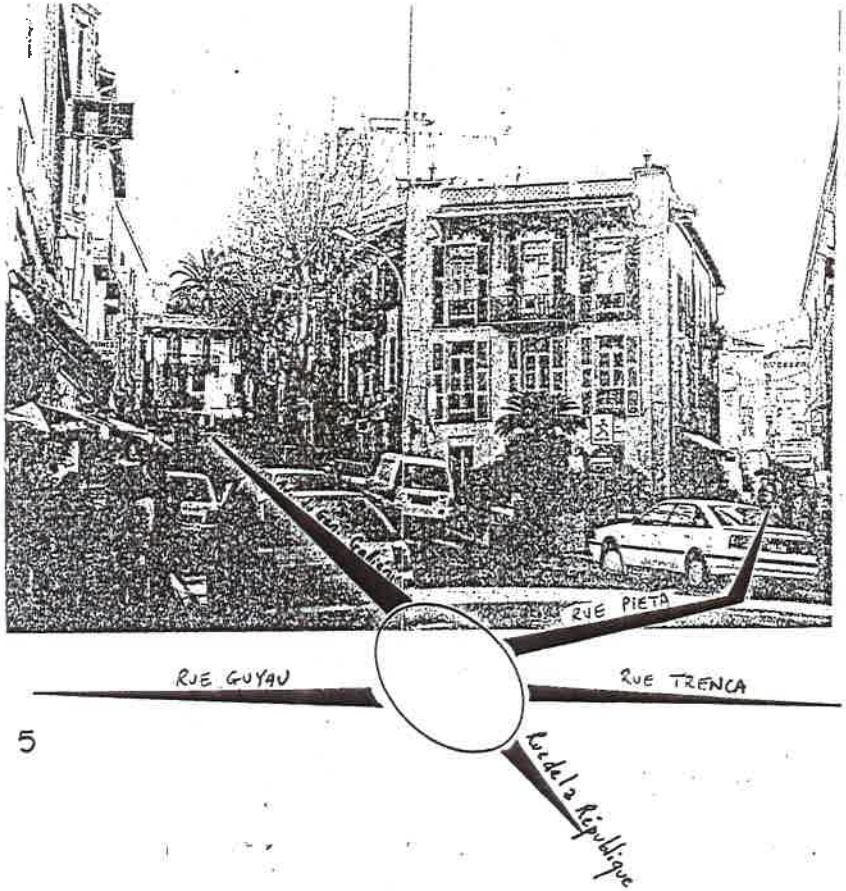
Elisabeth BLANC Daniel DUCHE
Architectes Urbaniste



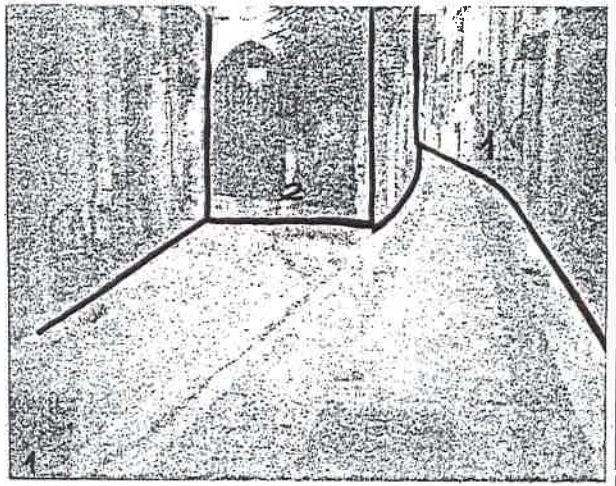
3



4



5

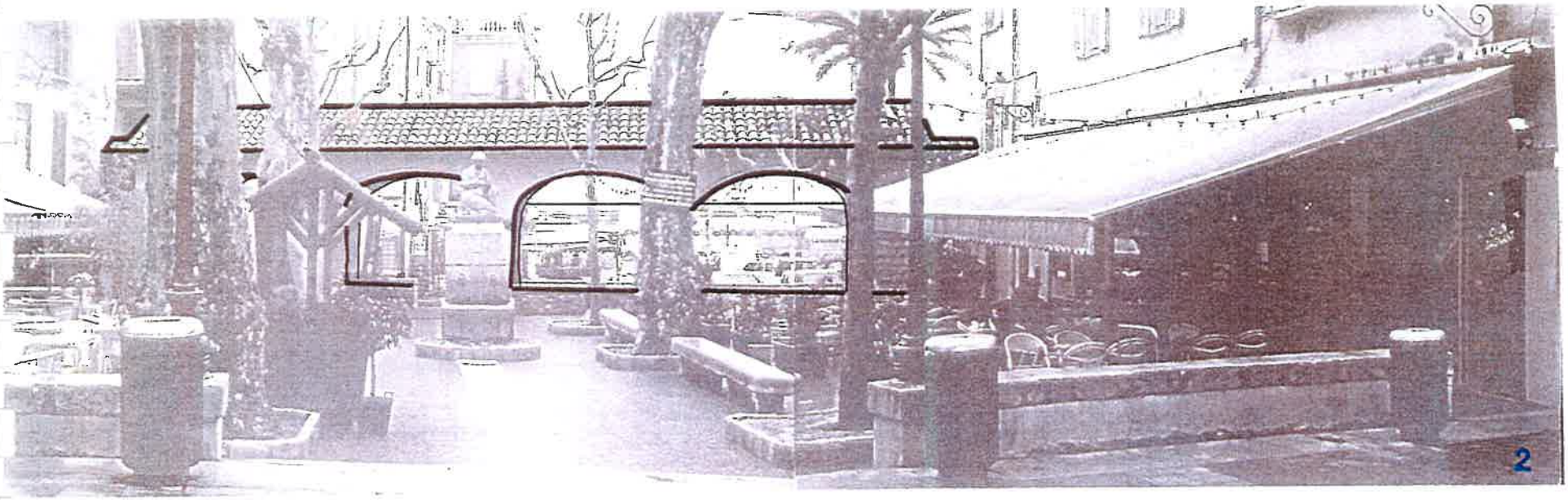


L'ANALYSE DU PAYSAGE URBAIN
PRESENTATION DE LA FICHE D'ENQUETE

Le type d'espaces, l'aspect et la perception
Les effets visuels :
1- Concavité ou convexité de l'espace considéré .
2- Rupture de l'alignement
3- Effet de « trou de serrure »
4- Effet de « coulisse »
5- Notion de point de décision, dépend de la complexité ou non de l'espace urbain considéré.
(ici carrefour important, point de décision majeur, celui-ci offrant 5 directions visuelles)

MENTON
SECTEUR SAUVEGARDE

Elisabeth BLANC Daniel DUCHE
Architectes Urbaniste







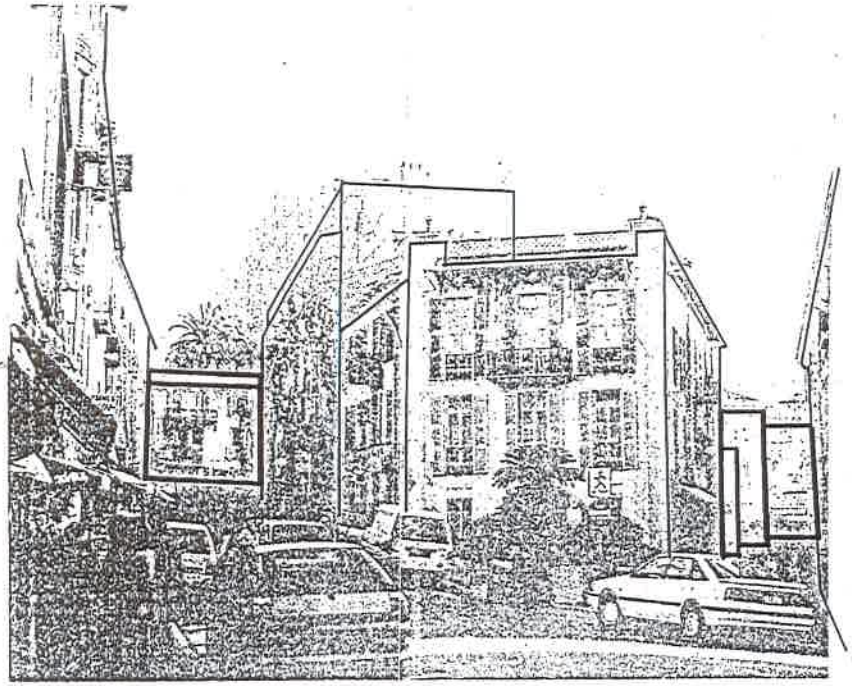
L'ANALYSE DU PAYSAGE URBAIN

PRESENTATION DE LA FICHE D'ENQUETE

Notion de perméabilité des fronts (façades et clôture) bordant le vide.
On distingue 3 types de front :
1- perméable
2- semi-perméable
3- imperméable

MENTON
SECTEUR SAUVEGARDE

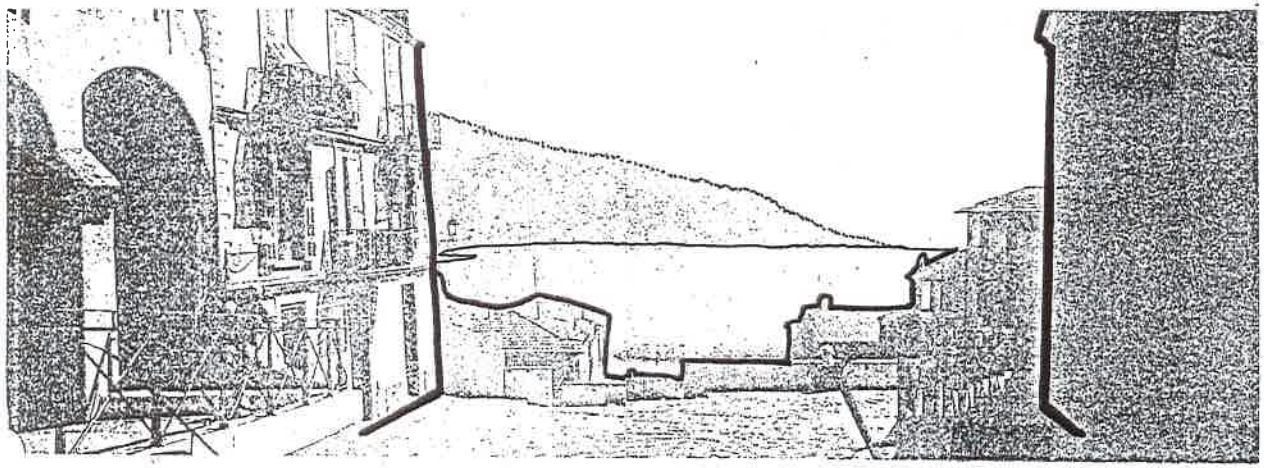
Elisabeth BLANC Daniel DUCHE
Architectes Urbaniste



2b



2a



1

L'ANALYSE DU PAYSAGE URBAIN

PRESENTATION DE LA FICHE D'ENQUETE

Les fonds de vue :
la structure même du vide qualifié par les analyses précédentes induisent des fonds de vues très variés : fond de vue paysager, maritime[1], bâti[2]
et d'un impact hiérarchisé : vue cadrée sur élément majeur[2a] ou secondaire.[2b]

MENTON
SECTEUR SAUVEGARDE

Elisabeth BLANC Architectes Daniel DUCHE Urbaniste

D - LES PLANS DE SYNTHESE DE L'ENQUETE ET DES PROPOSITIONS

Les plans de synthèse portent sur les thèmes abordés dans la fiche d'enquête.

Le type d'espaces, l'aspect et les perceptions sont synthétisés par les plans suivants : (voir point 1 de l'analyse de la fiche d'enquête du présent document)

. Le plan "Intérêt du parcours" : dans lequel sont mis en évidence les points de décisions ponctuant les déplacements.

. Le plan "Perceptions visuelles": dans lequel sont analysés et décortiqués les éléments produisant une perception particulière :

. les appels : ouverture visuelle vers des lointains de qualité
. les vues cadrées vers des éléments bâtis : cadrage à partir de rues ou ruelles dont le fond est bâti.
. les vues cadrées par un "trou de serrure" : indique les cadrages très serrés offerts par des porches ou passages sous voûtes par exemple
. l'ondulation du bâti, s'oppose aux alignements rectilignes, en dirigeant le regard
. le front végétal : situe la végétation à forte présence
. les repères majeurs : sont les éléments bâtis ou végétaux marquant le paysage urbain
. les fonds de vue immédiats bâtis : sont les écrans verticaux s'appréhendant directement
. les éléments restreignant le champ visuel : sont les écrans verticaux limitant l'espace
. les espaces pincés : sont les ruelles étroites cadrant les vues.

. le plan "effets pittoresque" : synthétise les espaces à effets visuels très qualitatif, ils correspondent généralement aux espaces complexes de la vieille ville.

Pour le thème définissant "l'occupation et l'utilisation de l'espace public", (voir point 2 de l'analyse de la fiche d'enquête du présent document) un plan concernant **"l'étendue des surfaces commerciales sur le domaine public"** est établi. Il permet de mesurer l'importance de ces emprises, dans les secteurs les plus commerçants.

Enfin, la valeur d'ensemble (voir point 3 de l'analyse de la fiche d'enquête du présent document), **est synthétisée par deux plans situant la "valeur urbaine actuelle" et la "valeur urbaine potentielle" des espaces libres publics, présentes dans le chapitre suivant.**

III - SYNTHESE DU PAYSAGE URBAIN

Les analyses précédentes nous ont permis d'établir des documents de synthèse portant sur :

. La valeur urbaine actuelle et potentielle des espaces libres
. Les éléments physiques qualifiant le paysage urbain.

La valeur urbaine actuelle des espaces libres découle directement des enquêtes effectuées dans les parcours et porte un jugement de valeur sur la qualité des espaces.

Les espaces majeurs correspondent à deux places très qualitatives dont le traitement et le type d'occupation sont aujourd'hui relativement satisfaisants, même si des interventions de restaurations sont nécessaires.

Les espaces qualifiés de fidèles sont ceux qui ont subi des altérations, mais dont la requalification est envisageable par des interventions de retraitement du sol et de « nettoyage » des éléments parasites ayant, au fil du temps, encombré l'espace public et altéré son image.

Les espaces à retraiter sont de deux types :

. Les dessertes : voies d'accès, ruelles et impasses de la Vieille Ville, très dégradés, devant retrouver un aspect qualitatif, mais dont le fonctionnement n'est pas à remettre en cause.

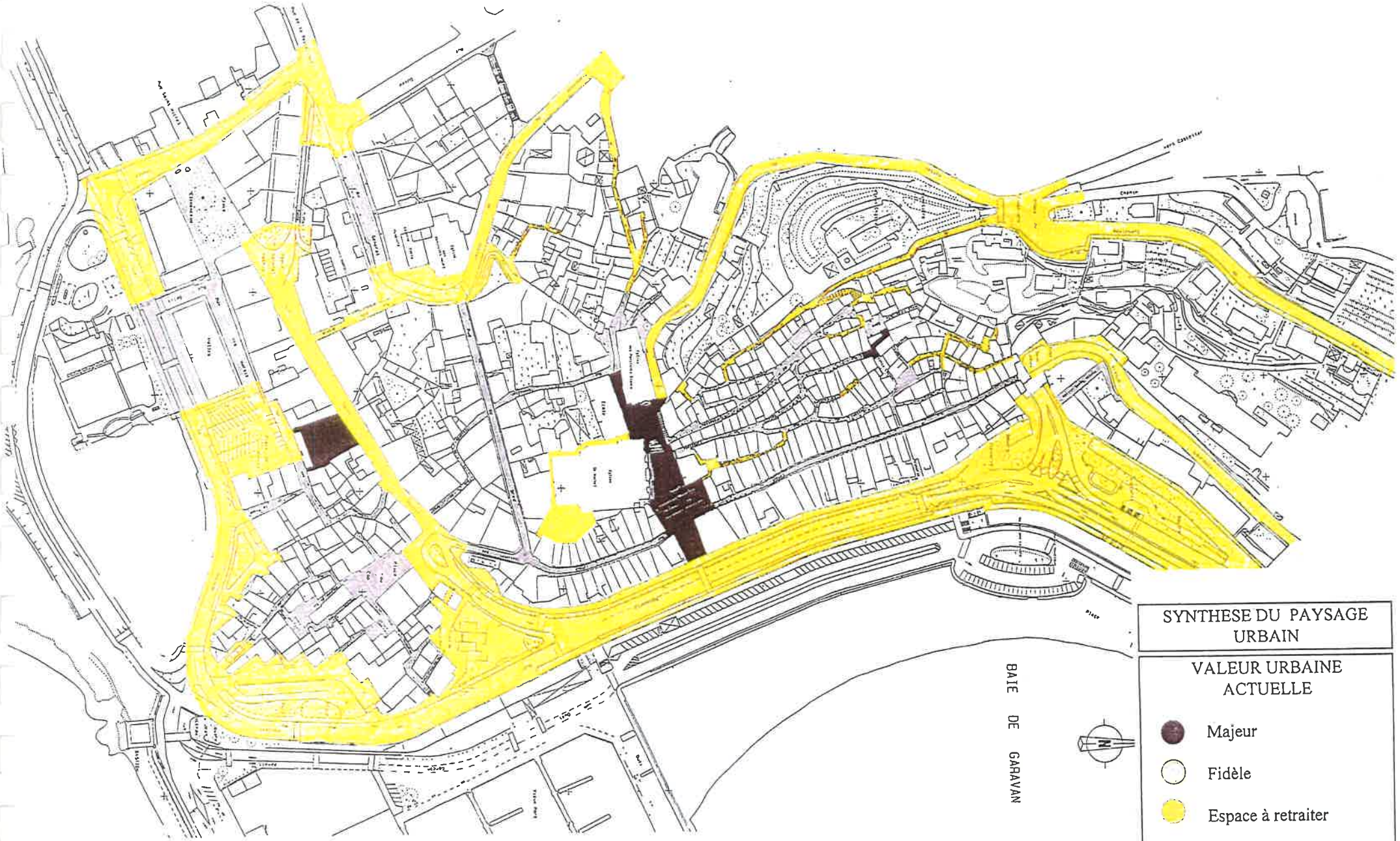
. Les espaces urbains de distribution et de rotule constitués par le contournement du quartier des Pêcheurs et le Quai Bonaparte ainsi que les places les accompagnant. Ils doivent faire l'objet d'interventions lourdes, mettant en cause le fonctionnement actuel et l'ensemble du traitement de l'espace. Ceci induit également une réflexion sur le port et la plage : circulation, stationnement, accès, animations ...

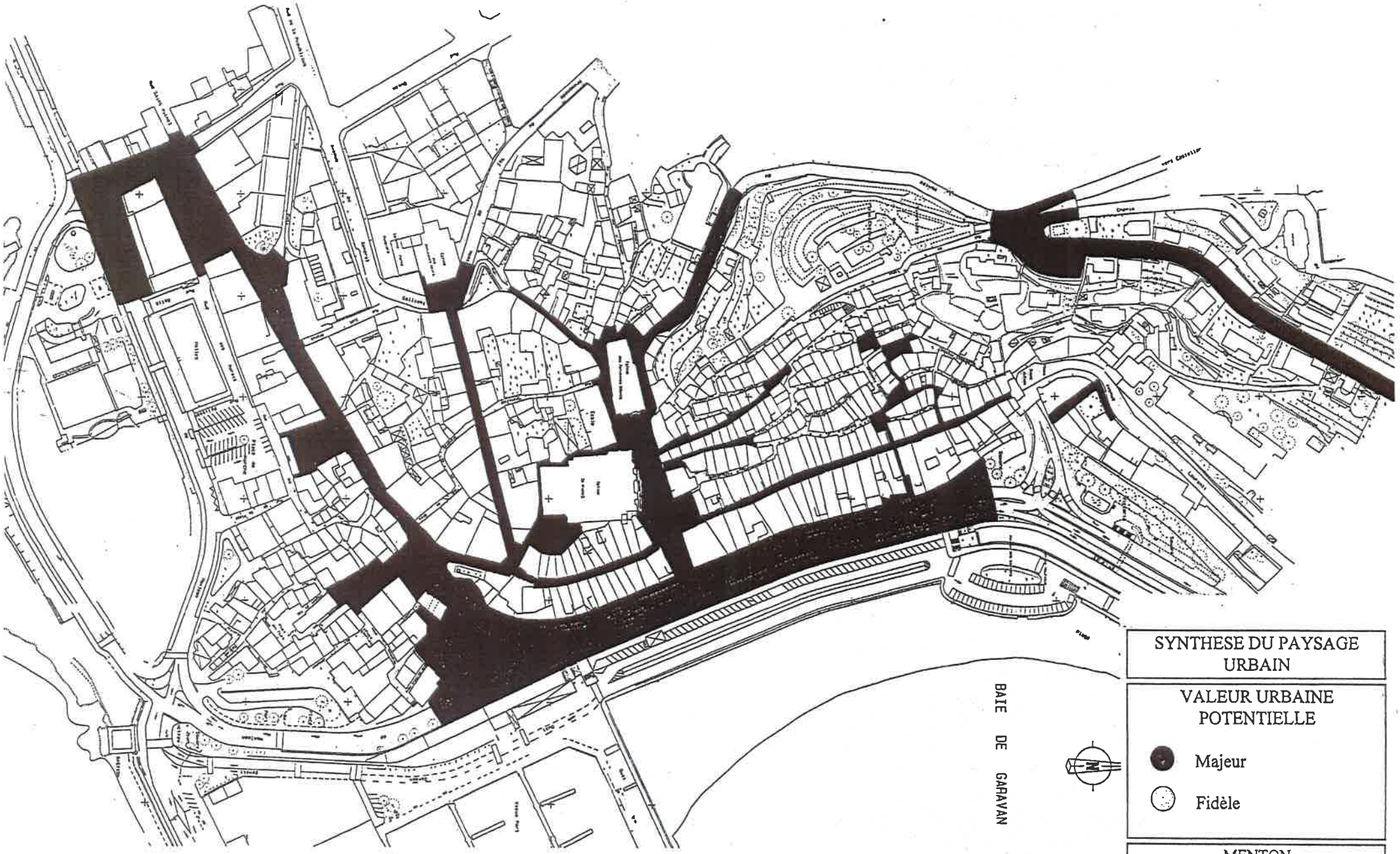
Le plan de valeur urbaine potentielle indique les possibilités d'évolution des espaces, après réaménagement. A terme, l'ensemble des espaces traités doit avoir une qualité urbaine satisfaisante.

Les espaces majeurs représentent l'armature urbaine très forte du périmètre du Secteur Sauvegardé et seront traités de façon très qualitative.

Les espaces fidèles sont en harmonie avec l'environnement, tout en restant le support de fonctions nécessaires à la vie urbaine : circulation, stationnement, activité commerciale.

Le but des aménagements doit être de favoriser la mise en valeur du site, tout en maintenant l'activité qui fait la Ville.


BAIE DE GARAVAN
SYNTHESE DU PAYSAGE URBAIN
VALEUR URBAINE ACTUELLE
Majeur
Fidèle
Espace à retraiter
MENTON
SECTEUR SAUVEGARDE
Elisabeth BLANC Daniel DUCHE
Architectes Urbaniste


BAIE DE GARAVAN
SYNTHESE DU PAYSAGE URBAIN
VALEUR URBAINE POTENTIELLE
Majeur
Fidèle
MENTON
SECTEUR SAUVEGARDE
Elisabeth BLANC Daniel DUCHE
Architectes Urbaniste

Le plan des éléments physiques qualifiant le paysage est un constat. Il synthétise l'ensemble des analyses présentées dans le dossier et fait apparaître :

1 - Les éléments bâtis ou végétaux attirant, arrêtant ou cadrant le regard :

. **les repères majeurs** que sont les églises, en position dominante, conférant un effet d'élévation à l'ensemble;

. **les fonds de vue immédiats** : fronts bâtis très hauts, constituant la façade urbaine de premier plan;

. **les éléments restreignant le champ visuel** : fronts bâtis perceptibles, soit dans les cheminements au coeur de la Ville, soit en vision plus lointaine, dans l'étagement des fronts bâtis successifs qu'offre la perception de la Vieille Ville;

. **les fronts constitués de végétation** très présente.

2 - Les perceptions visuelles à partir de l'espace public. Notion très importante eu égard au relief et à la présence de la mer, offrant des possibilités d'approches visuelles, de la Ville vers l'eau et inversement.

Trois types d'appels vers des fonds de vue lointains ont été répertoriés:

- **Des appels depuis la Vieille Ville vers le grand paysage**, à partir de la percée de la place St Michel, du cimetière et très ponctuellement dans la Vieille Ville elle-même; et à partir des espaces très dégagés des quais, du boulevard de Garavan vers l'Est et de la montée du Souvenir vers l'Ouest.

- **Des appels depuis les espaces gagnés sur la mer** : les jetées, terre-pleins et plages, offrant des points de vue remarquables sur l'ensemble urbain.

- **Des appels ponctuels à l'intérieur de la Ville,** le regard étant attiré vers des fonds de vue très qualitatifs cadrés.

Ce plan est à mettre en relation avec la troisième dimension, étudiée dans l'étude spécifique de la façade Est de la Vieille Ville, annexée au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.



SYNTHESE DU PAYSAGE URBAIN

LES ELEMENTS PHYSIQUES QUALIFIANT LE PAYSAGE URBAIN

Voir la légende pages précédentes

MENTON
SECTEUR SAUVEGARDE

Elisabeth BLANC Architectes Daniel DUCHE Urbaniste

CHAPITRE IV

L'ARCHITECTURE DOMESTIQUE

I - METHODOLOGIE DES ENQUETES SUR LE PARCELLAIRE ET LES IMMEUBLES

A - PRESENTATION GENERALE

L'une des caractéristiques majeures des études de Secteurs Sauvegardés est de s'attacher tout particulièrement à l'analyse des immeubles. Dans ce but, il a été établi une fiche d'enquête dont la plus grande partie est à remplir sur le terrain.
Cette fiche est informatisée dans une base de données, ce qui permet des utilisations et des mises en formes multiples.

La fiche apporte la connaissance du bâti :
Elle permet d'analyser de façon très précise les caractères de l'architecture, en effectuant des tris sélectifs, simples ou à critères multiples et de ses composants, tant extérieurs qu'intérieurs.

La fiche peut -être un outil de gestion :
Prise à l'unité, elle sera pour les gestionnaires des documents d'urbanisme, un outil utile lors de demandes d'autorisation de travaux.
Mise à jour en fonction des modifications, elle peut permettre de suivre l'évolution du bâti dans le centre historique.

Enfin, la base de données permet d'extraire quelques uns des critères étudiés, afin de répondre à une demande particulière.

La fiche est un outil d'analyse très fine du bâti et de ses composants

Cette fonction est particulièrement intéressante, car elle permet de définir la fréquence d'apparition des éléments analysés, et ainsi d'étayer les hypothèses émises d'une façon subjective. Par exemple, une promenade dans la Vieille Ville fait apparaître comme une constante la présence de volets persiennés, un tri sur environ 1/3 des immeubles indique qu'environ 75% possèdent ce type d'occultation sur une façade, et que 26% le possèdent sur deux façades.

Enfin des critères à caractère urbain permettent de définir ce qui constitue l'image actuelle de la ville, et de la typifier, par exemple la proportion d'espaces libres privatifs ou l'implantation du bâti sur la parcelle.

L'étude a été réalisée par quartiers, selon le découpage suivant :

1 - la Vieille Ville
2 - le quartier des Pécheurs
3 - le quartier de Bréa
4 - le quartier Saint Julien Victoria

Cette méthode présente l'avantage de travailler sur des entités homogènes, sur le plan historique et paysager.

Le détail des analyses par quartier, avec les tableaux et la cartographie est donné en annexe et la synthèse globale faitl'objet du chapitre suivant.

ADRESSE
N° :

N° de la Parcelle :
Surface totale :
N° de l'îlot :
Surface bâtie :

PARCELLE — N° de la Parcelle :

Cadastre 1862 :
Les niveaux :
Type de la parcelle :
☐ Passage sous immeuble
Occupation bâtie

Clôture :
Mur de soutenement :
Espace libre :

BATIMENT PRINCIPAL — ADRESSE — N° :

Datation
Type du bâti
Niveau des accès
Cohérence du volume
Porte d'entrée

Accès
Niveaux
Niveaux courants
Depuis rue basse
Depuis rue haute

Occupat° RDC
☐ Logement ☐ Com quotidien
☐ Hotel ☐ Com anomal
☐ Cave ☐ Café restaurant
☐ Bureau ☐ Garage
☐ Service

Occupation étage
☐ Logement
☐ Bureau
☐ Service
☐ Activité

Distribution horizontale
Distribution verticale
Qualité parties communes
Type escalier
Qualité escal
Espace privé

FACADE PRINCIPALE 1 — SUR : — N° :

Nu de façade
Largeur de la façade
Nombre de travées

Rez de chaussée
Porte ancienne
Qualité
☐ Arcades
☐ Devanture commerc
☐ Soubassement
☐ Continuité étages
Qualité

Modénature
Qualité
☐ Bandeau
☐ Chainage angle
☐ Chaine mitoyenne
☐ Encadrement bai
☐ Corniche
☐ Génoise

Matériaux
☐ Enduit peint
☐ ciment non peint
☐ Moellon apparent
☐ Tradi. badigeon

Couleur
☐ Ocre jaune
☐ Ocre rouge
☐ Bleu
☐ Pierre
☐ Sable
☐ Gris
☐ Autre

Rythmique
Décroissance
Rapport plein, vide
Fenêtre ☐ Bois ☐ Metal ☐ Pvc ☐ Alu — Qualité
Occultation — Qualité
Balcon - structure — Garde corps — Qualité
☐ Structure fine ☐ Balconnet ☐ Fer forgé simple ☐ Fonte ☐ Maçonnerie
☐ Structure épaisse ☐ Balcon filant ☐ Fer forgé ouvragé ☐ Balustre

Réseaux sauf EP
☐ Alimentation
☐ Evacuation
☐ Fils
☐ Comptage
☐ Ventilation

VALEUR ARCHITECTURALE
Actuelle
Potentielle
Matérielle

FACADE PRINCIPALE 2 — SUR : — N° :

Nu de façade
Largeur de façade
Nombre de travées

Rez de chaussée
Porte ancienne
Qualité
☐ Arcades
☐ Devanture commerc
☐ Soubassement
☐ Continuité étages
Qualité

Modénature
Qualité
☐ Bandeau
☐ Chainage angle
☐ Chaine moyenne
☐ Encadrement bai
☐ Corniche
☐ Génoise

Matériaux
☐ Enduit peint
☐ ciment non peint
☐ Moellon apparent
☐ Tradi badigeon
☐ Autre

Couleur
☐ Ocre jaun
☐ Ocre roug
☐ Bleu
☐ Pierre
☐ Sable
☐ Gris
☐ Autre

Rythmique
Décroissance
Rapport plein vide
Fenêtre ☐ Bois ☐ Métal ☐ Pvc ☐ Alu — Qualité
Occultation — Qualité
Balcon-structure — Garde corps
☐ Structure fine ☐ Fer forgé simple ☐ Maçonnerie
☐ Structure épaisse ☐ Fer forgé ouvragé
☐ Balconnet ☐ Fonte
☐ Balcon filant ☐ Balustre
Qualité

Réseaux sauf EP
☐ Alimentation
☐ Evacuation
☐ Fils
☐ Comptage
☐ Ventilation

VALEUR ARCHITECTURALE
Actuelle
Potentielle
Matérielle

ADRESSE

N° de la Parcelle :
Surface totale :
N° de l'îlot :
Surface bâtie :

PIGNON OU FACADE SECONDAIRE — Adresse :

Etat
Matériaux
Destination
Qualité

DECOR SUR FACADES

Décor peint — Qualité
Décor relief — Qualité
Décor céramique — Qualité
Encadrement porte
Imposte

DEVANTURE COMMERCE — Adresse : — N° :

Type
Epoque
Qualité
Extérieur
Qualité
☐ Etal
☐ Portant
☐ Tourniquet
☐ Chevalet
☐ Porte menu

Occultation — Qualité
Store — Qualité
Petite vitrine — Qualité
Enseigne à plat
Enseigne drapeau
Eclairage
Eclairage
Qualité

COUVERTURE

Volume toiture — Qualité
Matériaux — Qualité
CouronT — Qualité

Eclairement — Qualité
☐ Verrière
☐ Tuiles verre
☐ Chassis
☐ Lucarne

Emergences
☐ Cheminée traditionnelle
☐ Antenne, parabole
☐ Extraction, ventilation

PLAN DE SECTEUR SAUVEGARDE DE L'IMMEUBLE

LEGENDE PSMV

Mutations
☐ Ecrêtement
☐ Surélévation
☐ Modification
☐ Immeuble
☐ Façade immeuble
☐ Façade commerce
☐ Elémen:

ANNEXE — Adresse : — N° :

Accès
Niveau accès
Niveaux courants
Depuis rue basse
Depuis rue haute

Occupation RDC
Porte d'entrée
Volume couvert
Cohérence volume
Valeur archi actuelle

Occupation étage
Matériaux façade
Matériaux couverture
Valeur matérielle

PLAN DE SECTEUR SAUVEGARDE DE L'ANNEXE

LEGENDE :

Mutations ☐ Ecrêtement ☐ Surélévation ☐ Modification

B - LE CONTENU DE LA FICHE D'ENQUETE

Ce chapitre, présenté ici de façon très synthétique, est traité dans le détail dans l'annexe portant sur l'architecture domestique.

1 - LA PARCELLE

Il a paru important de ne pas traiter le bâtiment comme une entité isolée, mais de le replacer dans son contexte spatial. Dans ce but l'enquête prend en compte la parcelle comme entité de base, sur laquelle s'organisent les constructions et les espaces libres privatifs, et à partir de laquelle s'effectuent les relations entre public et privé, par l'intermédiaire de parois pleines (murs ou clôture opaques), ou perméables (clôtures ajourées ou limites non matérialisées)

2 - L'ANALYSE DU BATI

a - le bâtiment principal

Le bâtiment principal fait l'objet des analyses les plus poussées, allant de son insertion dans le site, à ses détails constructifs ou son occupation. Il s'agit à terme, de définir sa qualité intrinsèque ou son appartenance à un ensemble, pour pouvoir le classer par rapport à la légende type du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. Ceci sans perdre de vue les potentialités d'évolution, soit de l'entité, soit de l'ensemble urbain.

b - Les façades

Les façades du bâtiment sont analysées plus ou moins finement, en fonction de leur importance et de leur emplacement par rapport à l'espace public. Pour les façades principales, les thèmes suivants sont abordés :

La qualification de la façade par rapport à l'espace public, son aspect et son traitement

. le nu et la largeur de la façade

. Le traitement du rez-de-chaussée : comprend-il des arcades, une devanture commerciale, un soubassement, est-il dans la continuité des étages. La rubrique suivante informe sur sa qualité esthétique.

. La modénature qui informe sur les éléments de structure ou de décor animant la façade.

. Les matériaux et la couleur

. La rythmique et la décroissance des percements, **le rapport plein/vide donné par la décroissance des baies.**

Sont ensuite décrits les éléments d'accompagnement de la structure de la façade :

. Les fenêtres

. L'occultation des baies et les balcons et balconnets.

Est également pris en compte le décor, peint ou en relief, ainsi que les devantures commerciales participant à l'animation de l'espace public.

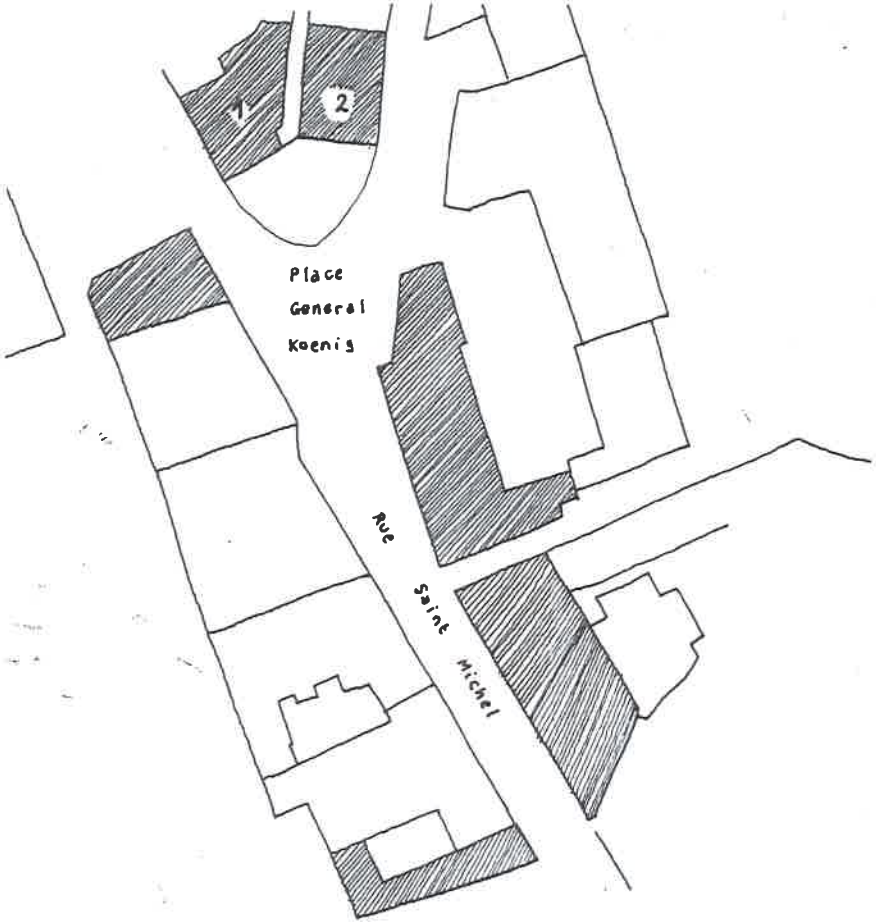
c - La couverture

Le dernier élément d'analyse du bâtiment est la couverture. Les dénivelés importants de la ville induisent des perceptions majeures des toits de la Vieille Ville, à partir des points hauts. Il convient d'être particulièrement vigilant quant à leur traitement. Sont répertoriées les rubriques suivantes :

. Le volume

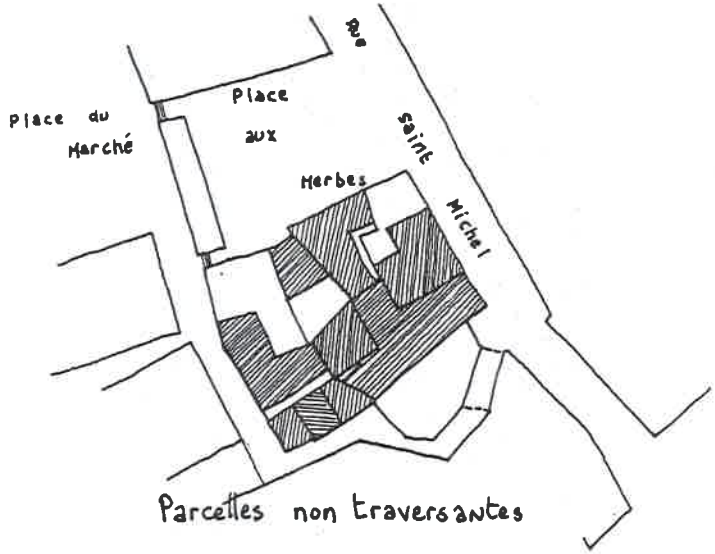
. Les matériaux : tuile canal ou mécanique

. Le couronnement : informe sur les particularités de l'étage supérieur ou du comble.

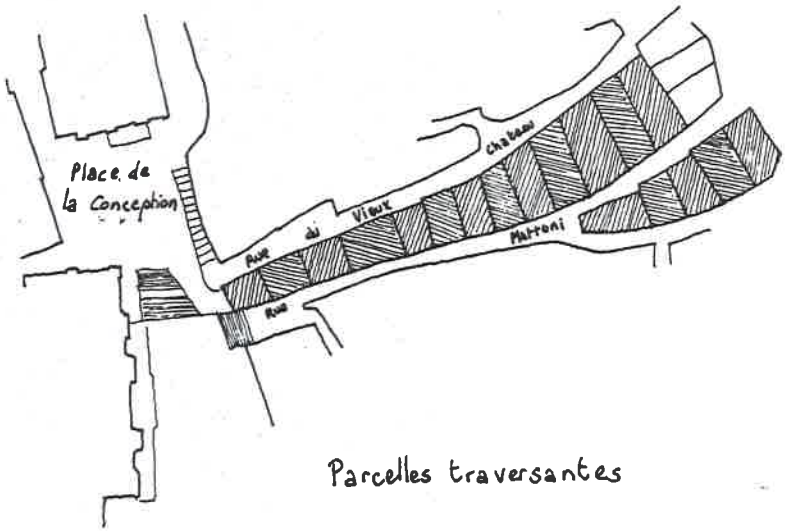


Parcelles d'angle

Parcelles 1et 2, parcelles d'angle depuis destruction d'un immeuble donnant sur la Place Koenig.



Parcelles non traversantes



Parcelles traversantes



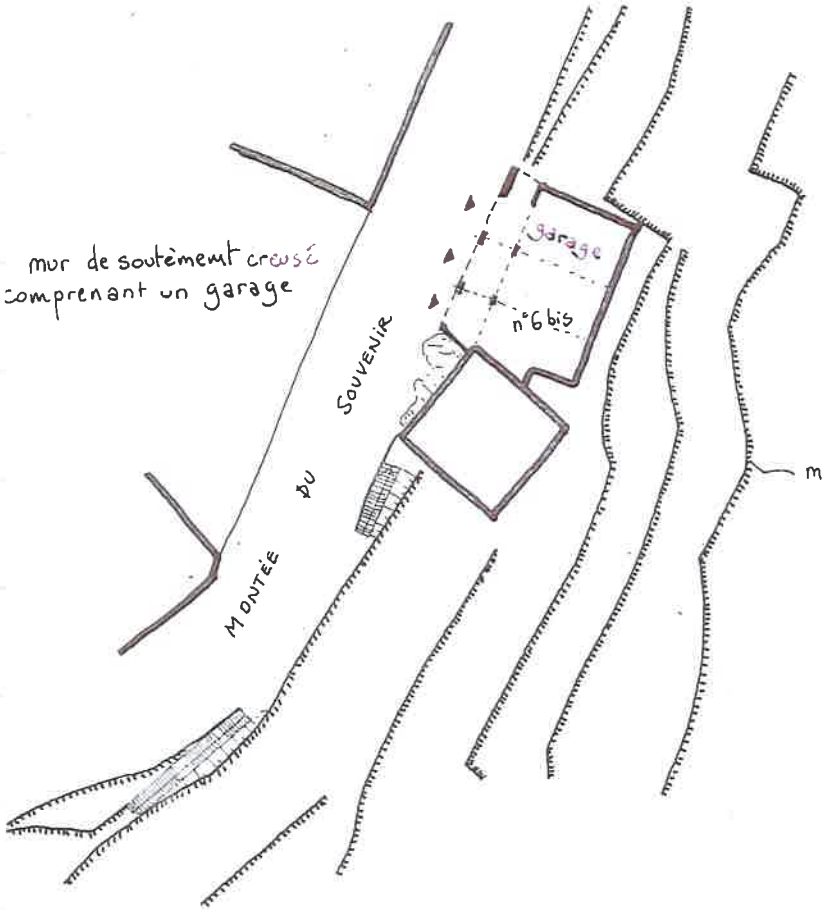
Passage sous-immeuble : "les immeubles-Pont"

LA PARCELLE

PLANCHE 1
Le type de la parcelle

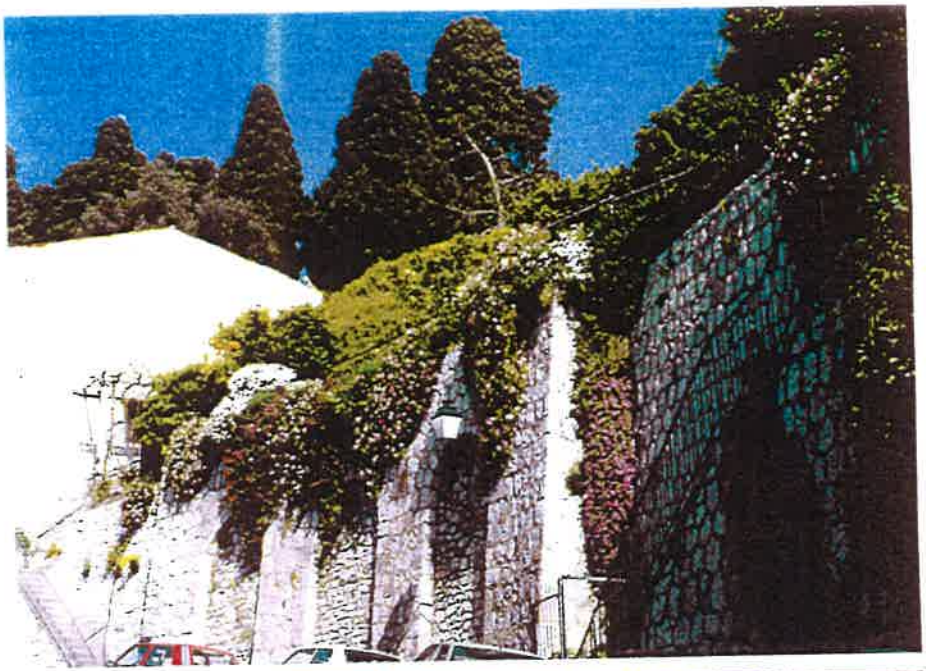
MENTON
SECTEUR SAUVEGARDE

Elisabeth BLANC Daniel DUCHE
Architectes Urbaniste

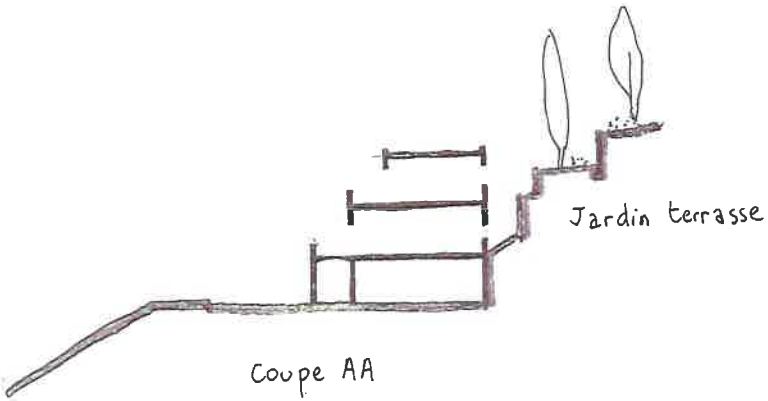


MUR de Soutènement

mur de Soutènement simple : jardin en terrasse.







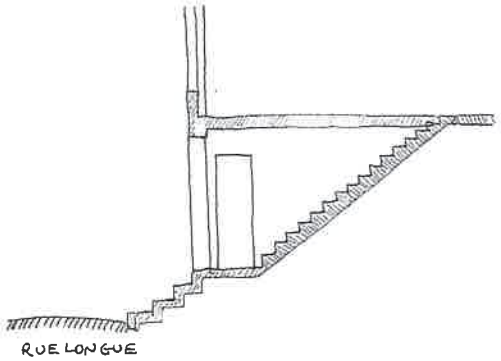
LA PARCELLE

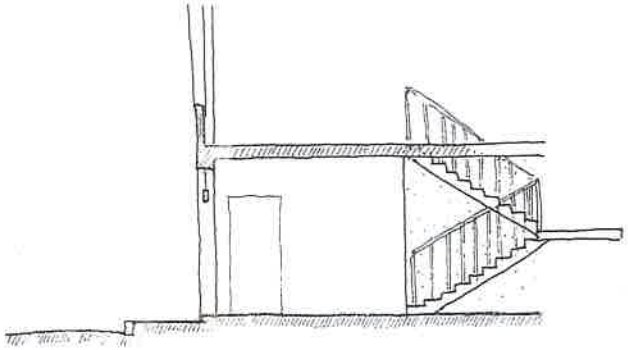
PLANCHE 2
Mur de soutènement

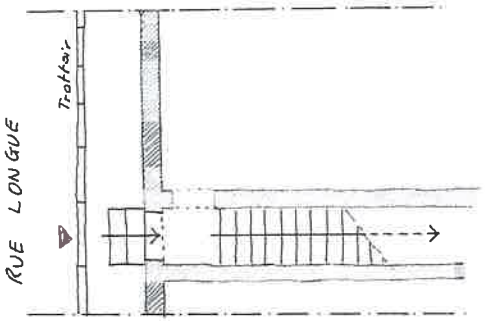
MENTON
SECTEUR SAUVEGARDE

Elisabeth BLANC Daniel DUCHE
Architectes Urbaniste

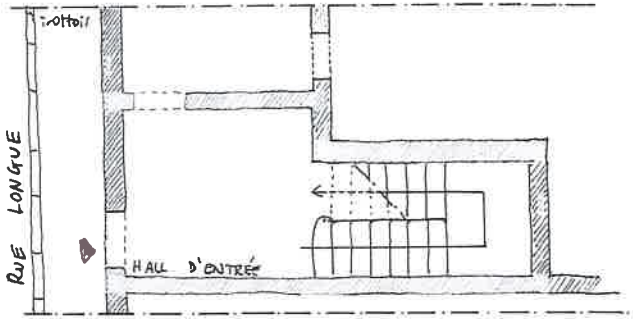
ACCES A L'IMMEUBLE







Accès avec escalier
depuis la rue



Accès direct par rapport à la Rue
Accès de plein pied



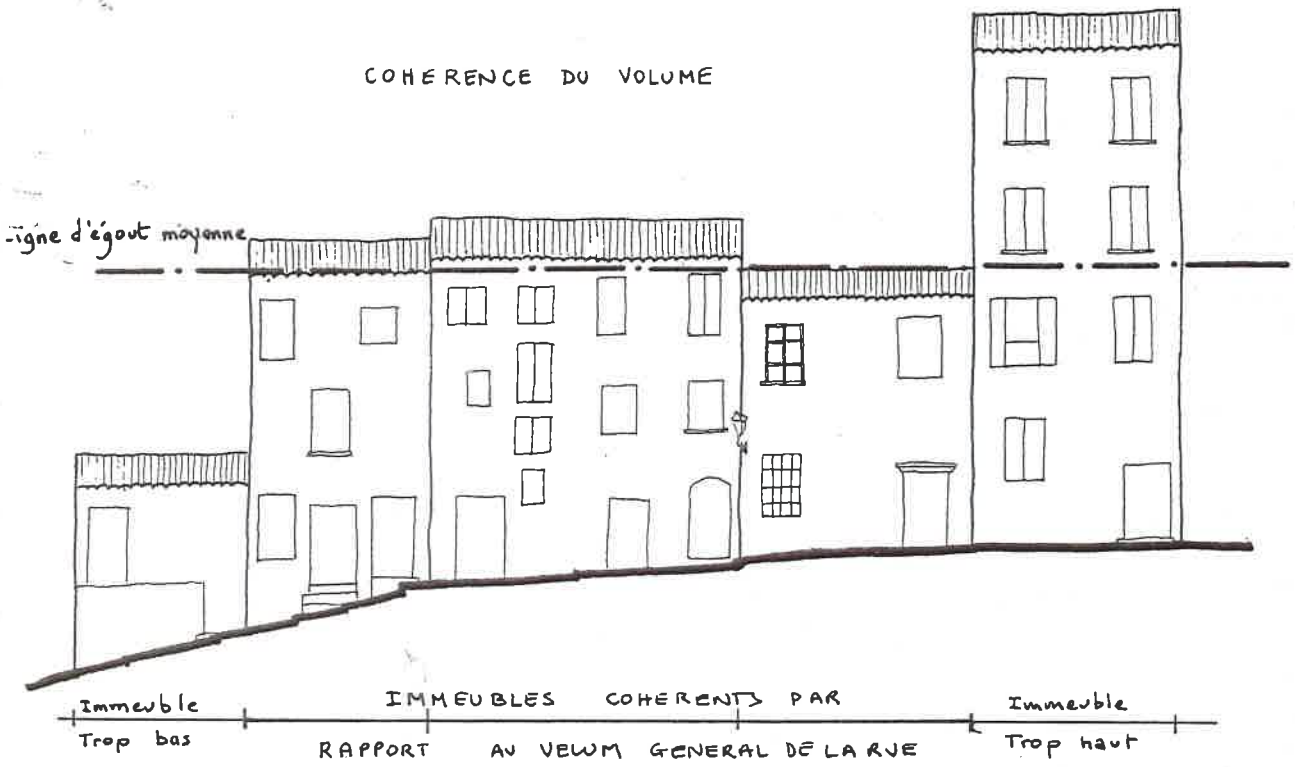
L'ANALYSE DU BATI
Le bâtiment principal

PLANCHE 3
Le niveau des accès

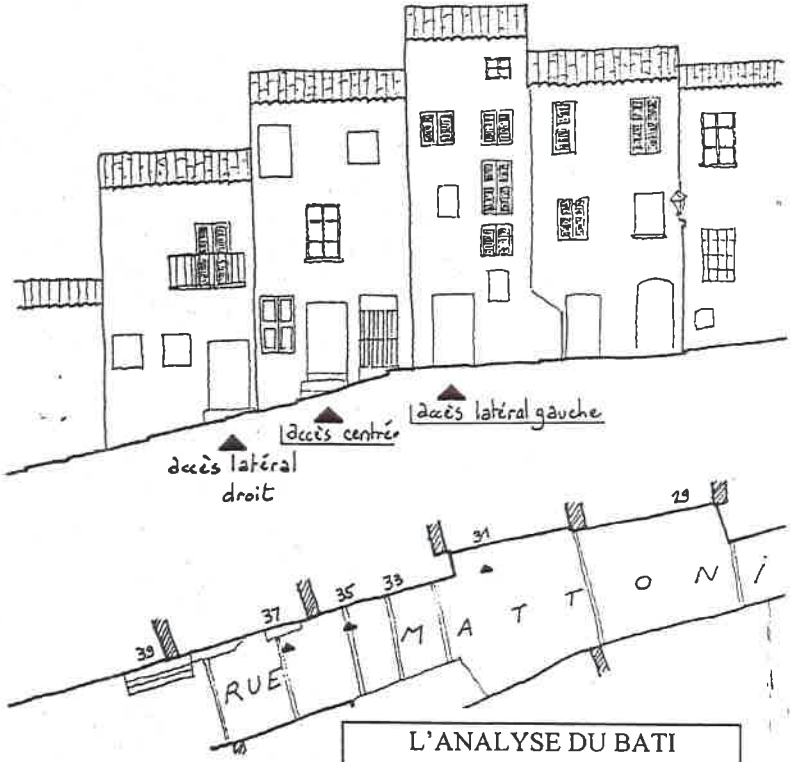
MENTON
SECTEUR SAUVEGARDE

Elisabeth BLANC Architectes
Daniel DUCHE Urbaniste

COHERENCE DU VOLUME



ACCÈS A L'IMMEUBLE
- emplacement de la porte d'entrée -

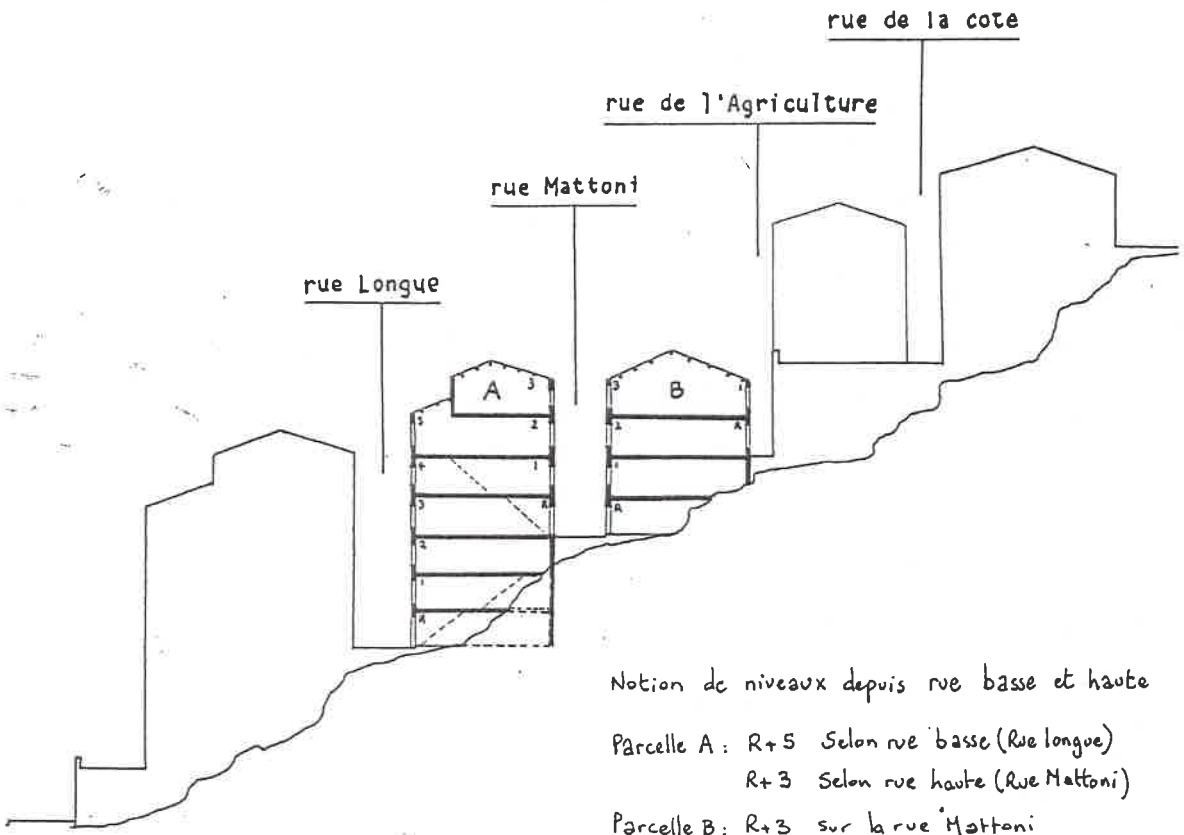


L'ANALYSE DU BATI
Le bâtiment principal

PLANCHE 4
La cohérence du volume
L'emplacement de la porte d'entrée

MENTON
SECTEUR SAUVEGARDE

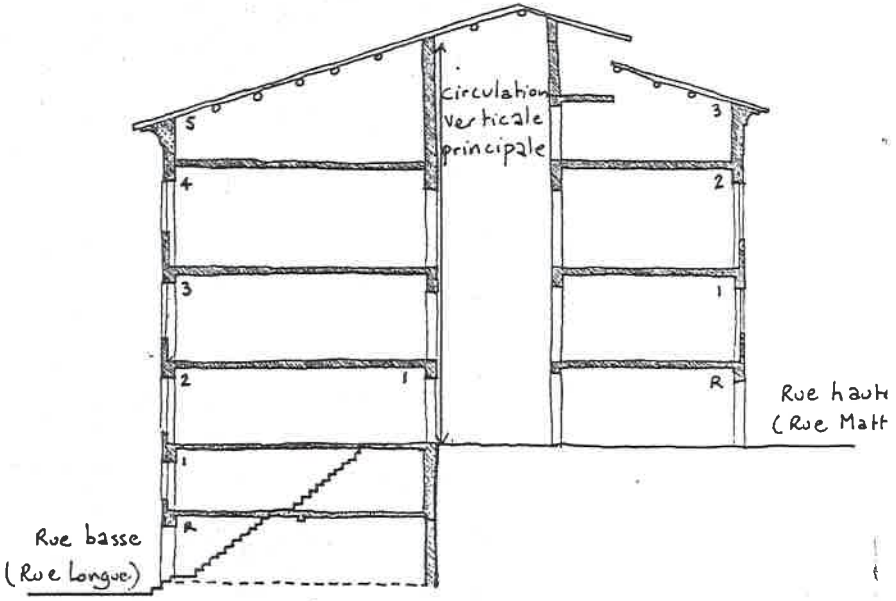
Elisabeth BLANC Daniel DUCHE
Architectes Urbaniste



Notion de niveaux depuis rue basse et haute

Parcelle A : R+5 Selon rue basse (Rue longue)
R+3 Selon rue haute (Rue Mattoni)

Parcelle B : R+3 sur la rue Mattoni
R+1 sur la rue de l'Agriculture



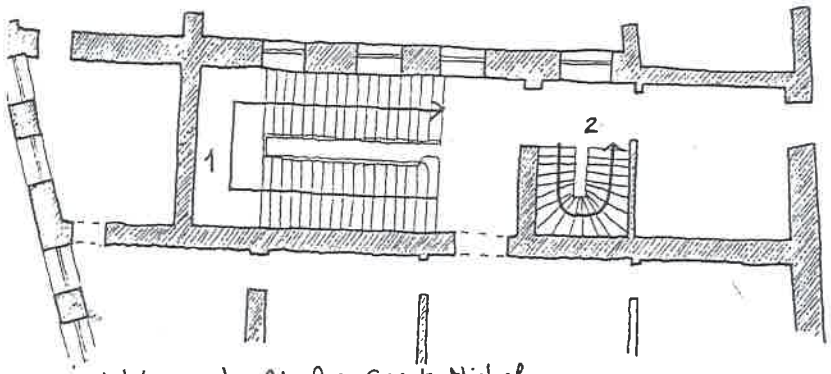
L'ANALYSE DU BATI
Le bâtiment principal

PLANCHE 5
Les niveaux

MENTON
SECTEUR SAUVEGARDE

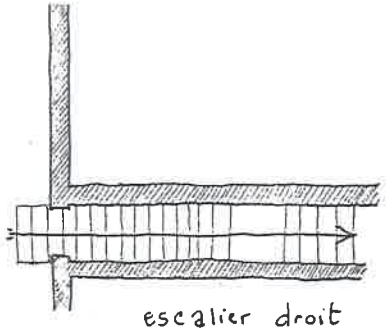
Elisabeth BLANC Daniel DUCHE
Architectes Urbaniste

TYPOLOGIE D'ESCALIER

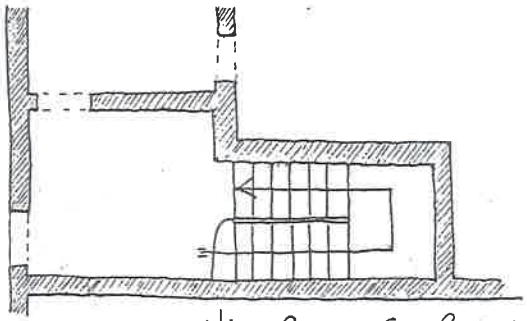


intérieur du 24 Rue Saint-Michel

1. Escalier cage centrale
2. Escalier quartier tournant

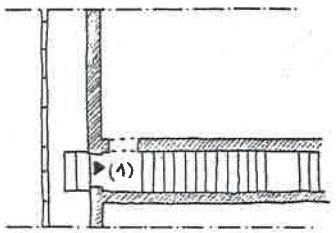


escalier droit

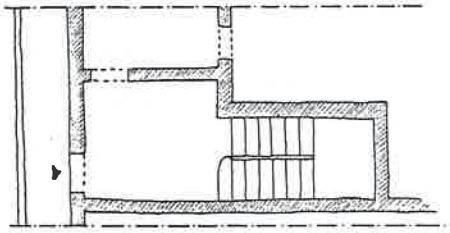


escalier Rampe sur Rampe

DISTRIBUTION HORIZONTALE

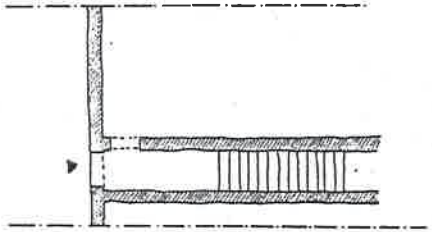


Escalier direct avec accès rez de chaussée par un "palier" (1)

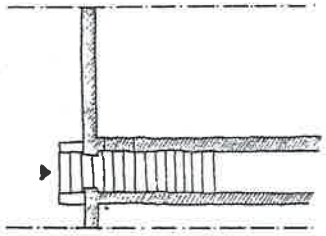


Hall d'entrée

Couloir



escalier direct

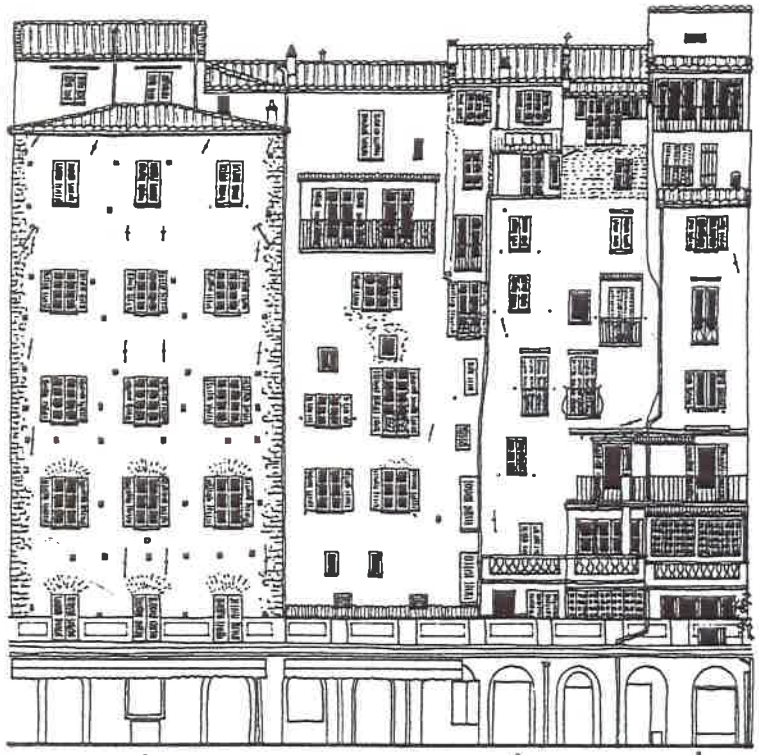


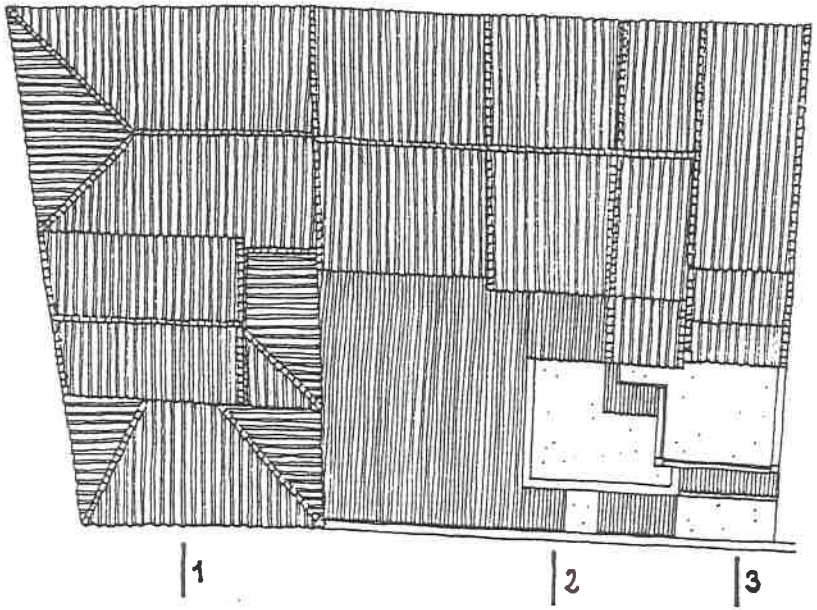
L'ANALYSE DU BATI
Le bâtiment principal

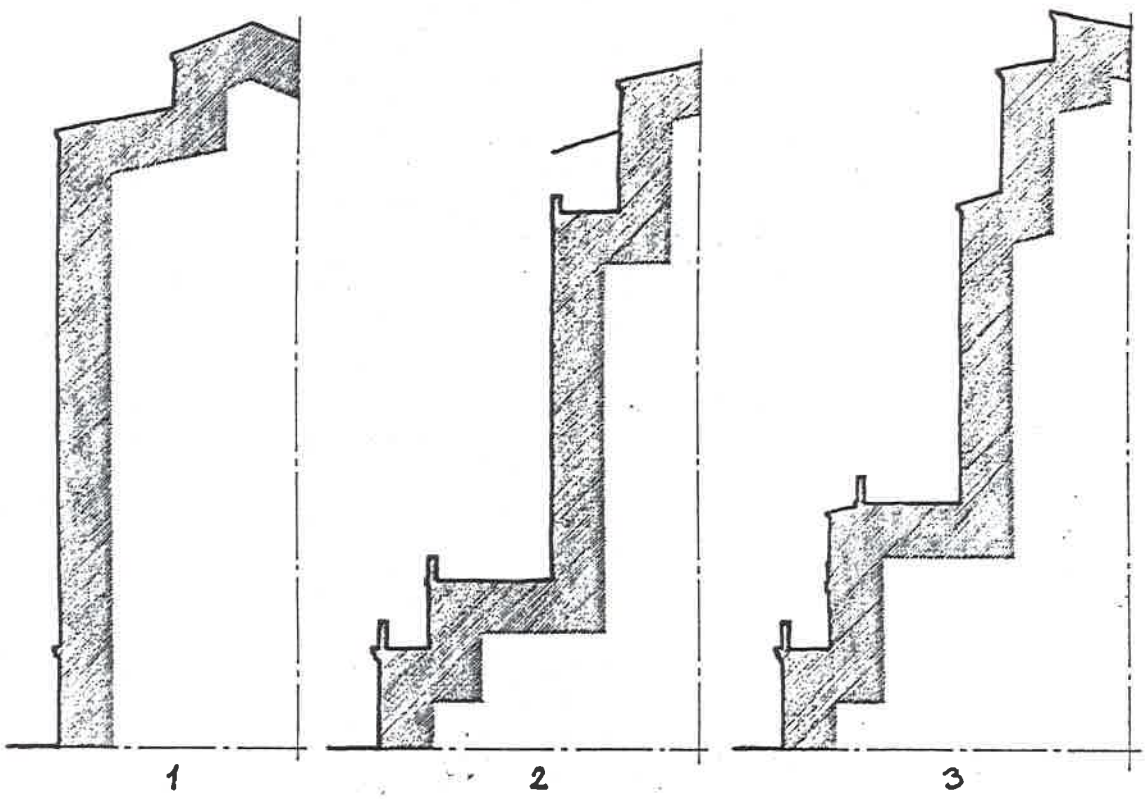
PLANCHE 6
La distribution horizontale
La typologie d'escalier

MENTON
SECTEUR SAUVEGARDE

Elisabeth BLANC Daniel DUCHE
Architectes Urbaniste







coupe 1 : Plan vertical de la façade continu

coupe 2 et 3 : Plan vertical de la façade comprend des décrochements.

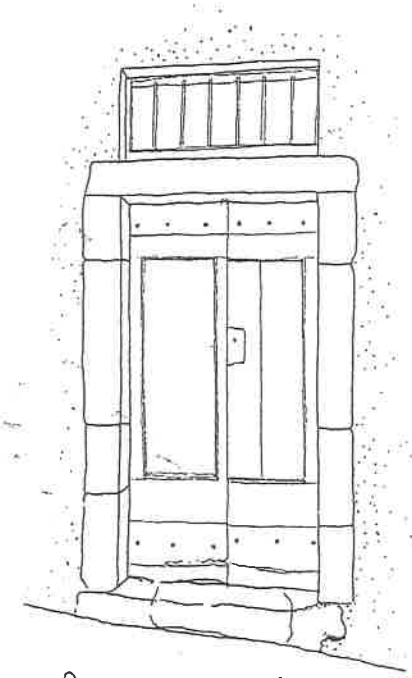
- NU DE FAÇADE -

L'ANALYSE DU BATI
Le bâtiment principal

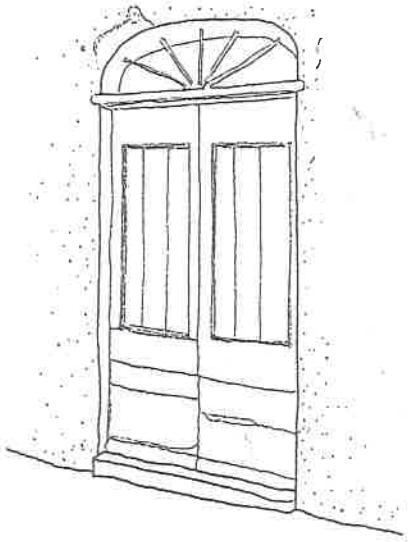
PLANCHE 7
Le nu de façade

MENTON
SECTEUR SAUVEGARDE

Elisabeth BLANC Daniel DUCHE
Architectes Urbaniste

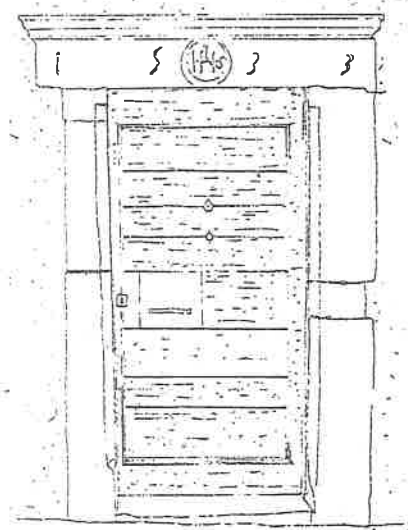


PORTES DE LA VIEILLE VILLE
(planches croisées)

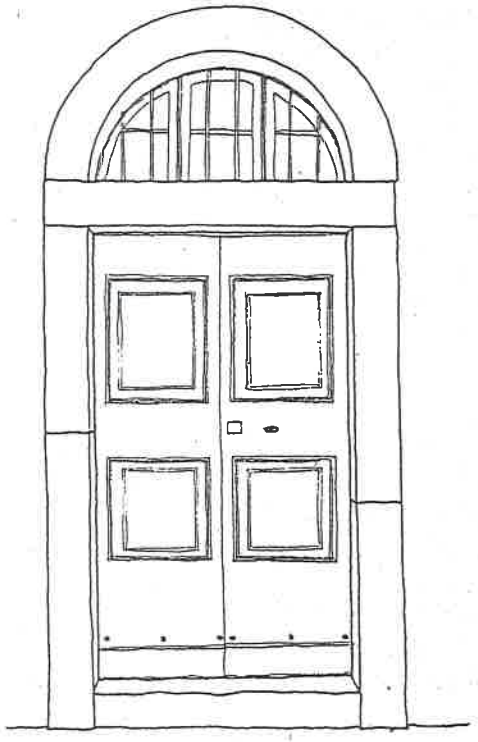




PORTE XV^{e}, arc brisé, sans porte avec escalier direct

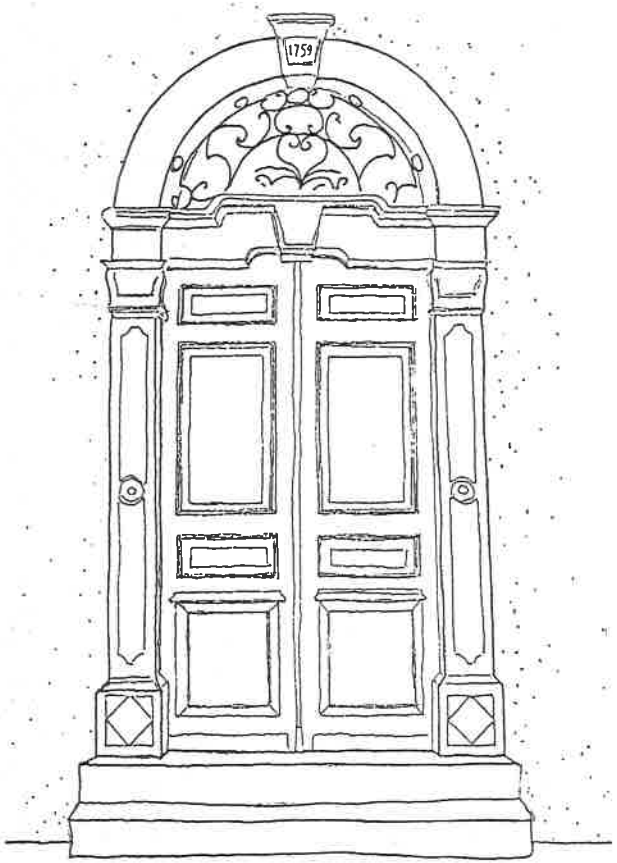


PORTE DE L'HOTEL PRETTI (XVI^{e})



PORTE XIX^{ème}

Porte : panneau bois
encadrement pierre, arc pleincintre
imposte vitrée avec ferronerie simple
linteau droit en pierre



PORTE DU XVIII^{e} siècle de grande qualité.

Encadrement pierre, arc plein cintre
imposte en fer forgé ouvragé, linteau bo

Porte : panneaux bois

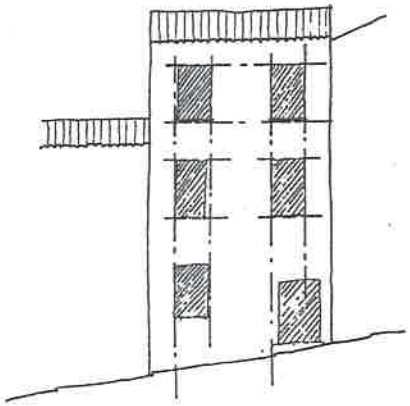
L'ANALYSE DU BATI
Les façades

PLANCHE 8
Les portes anciennes

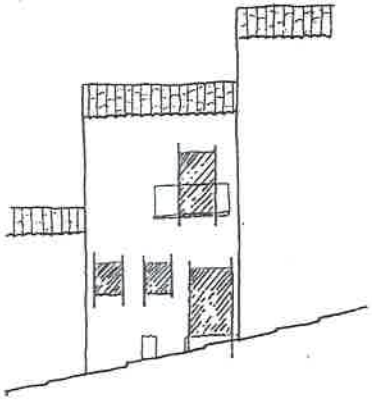
MENTON
SECTEUR SAUVEGARDE

Elisabeth BLANC Daniel DUCHE
Architectes Urbaniste

FAÇADE REGULIÈRE



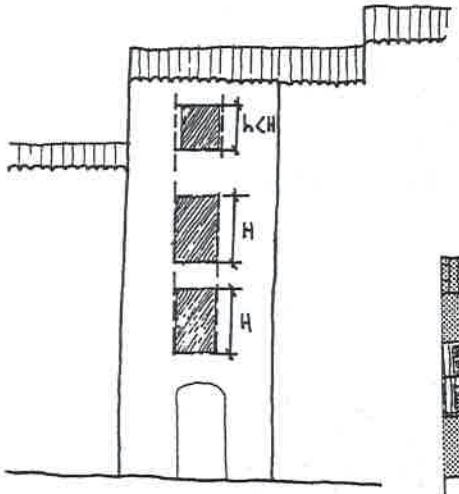
FAÇADE SANS ORDONNANCE



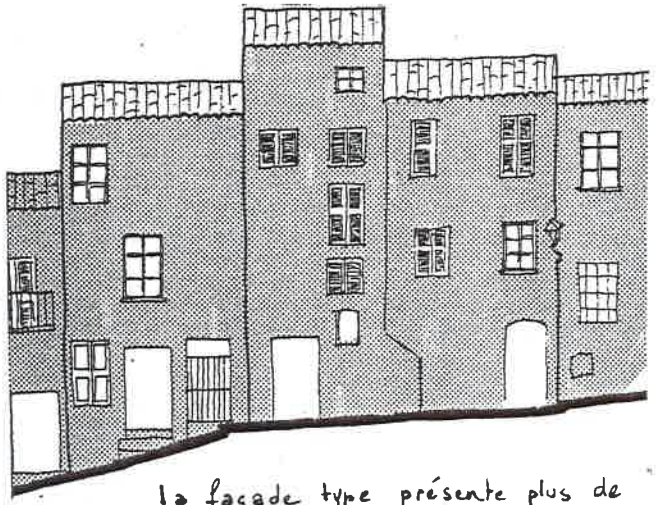
FAÇADE SYMÉTRIQUE



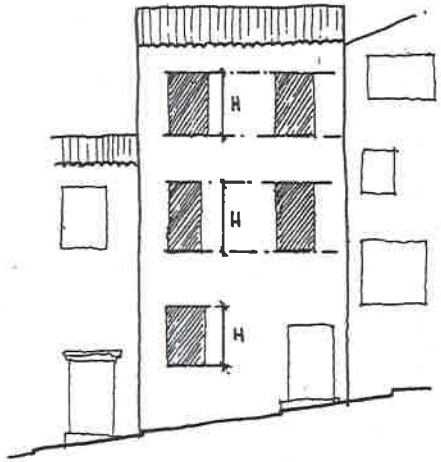
RYTHMIQUE DE LA FAÇADE



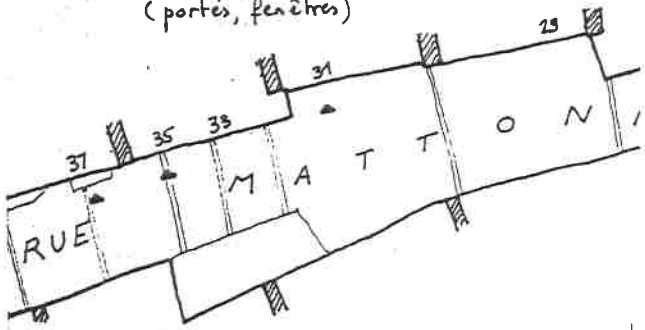
baie décroissante



la façade type présente plus de parties pleines que de parties vides (portes, fenêtres)



baies non-décroissantes



RAPPORTS PLEIN / VIDE

DECROISSANCE DES BAIES

L'ANALYSE DU BATI
Les façades

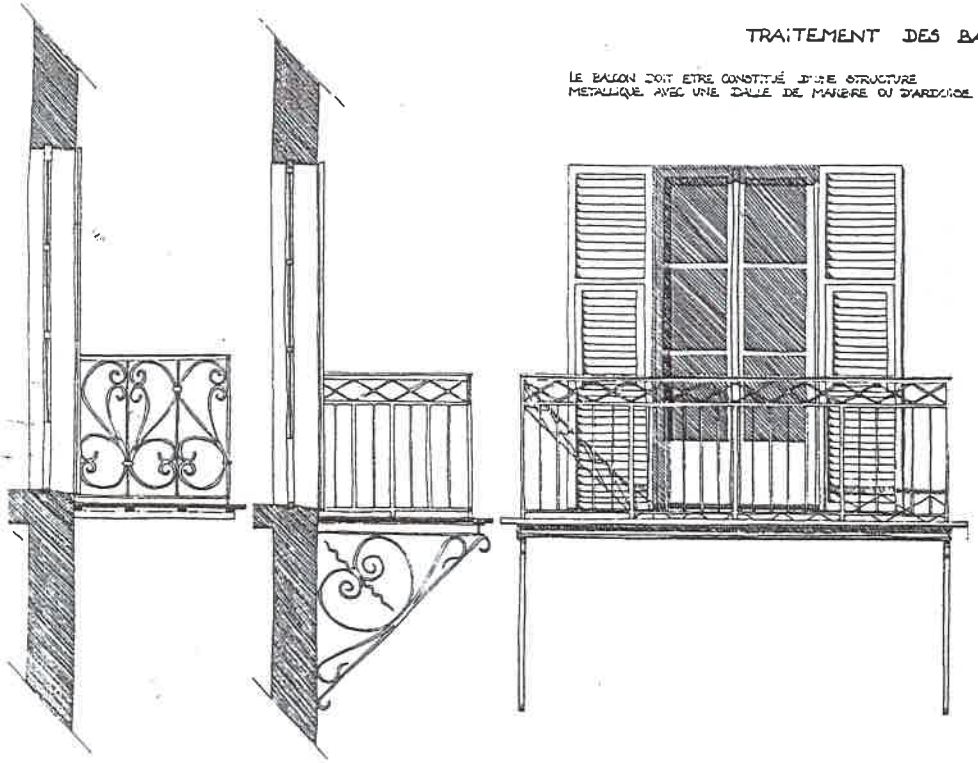
PLANCHE 9
La rythmique
La décroissance des baies
Le rapport plein/vide

MENTON
SECTEUR SAUVEGARDE

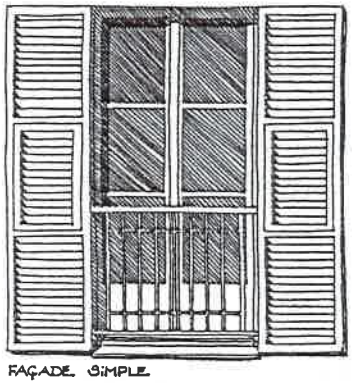
Elisabeth BLANC Daniel DUCHE
Architectes Urbaniste

TRAITEMENT DES BALCONS

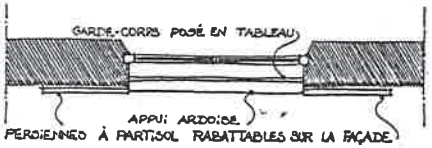
LE BALCON DOIT ETRE CONSTITUÉ D'UNE STRUCTURE METALLIQUE AVEC UNE DALLE DE MARBRE OU D'ARDOISE



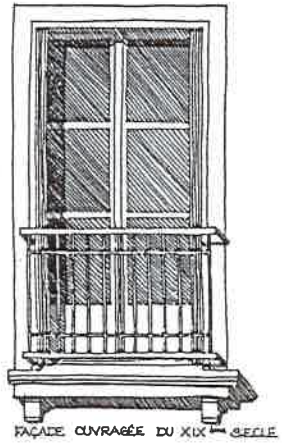
TRAITEMENT DES GARDE-CORPS ET PERSIENNES



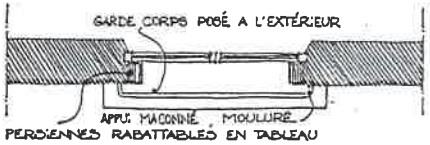
FAÇADE SIMPLE



PERSIENNES À PARTISOL RABATTABLES SUR LA FAÇADE



FAÇADE OUVRAGÉE DU XIX^{ème} SIECLE



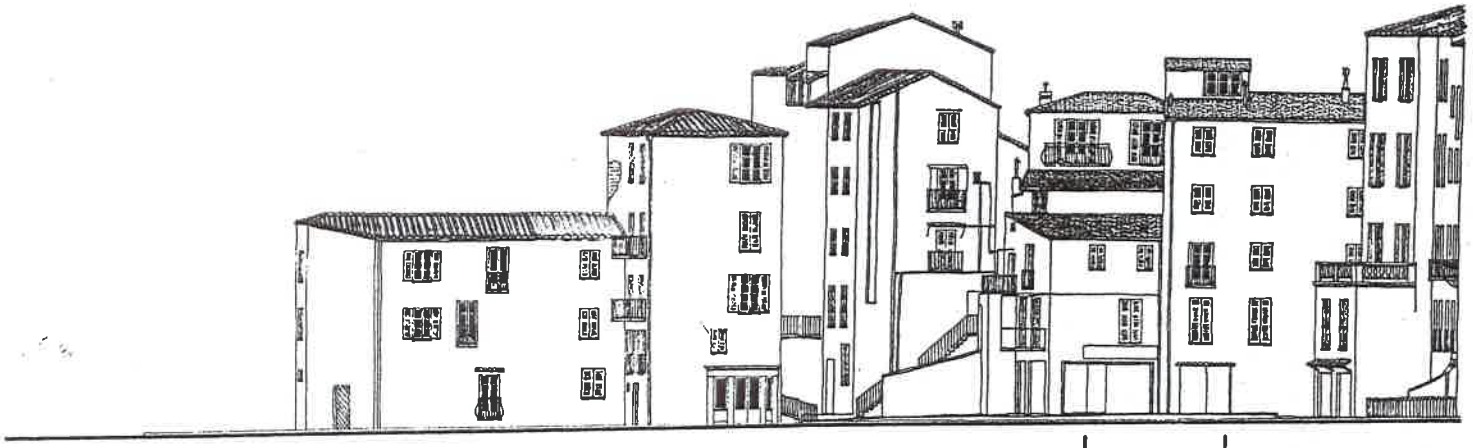
PERSIENNES RABATTABLES EN TABLEAU

L'ANALYSE DU BATI
Les faça des

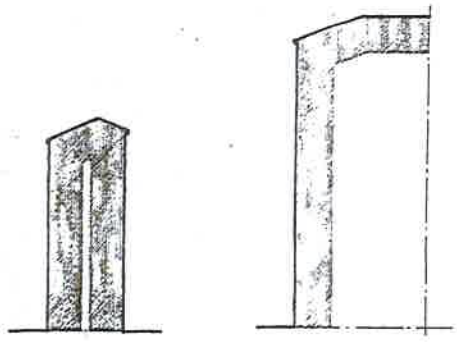
PLANCHE 10
Le traitement des balcons,
des gardes corps et des persiennes

MENTON
SECTEUR SAUVEGARDE

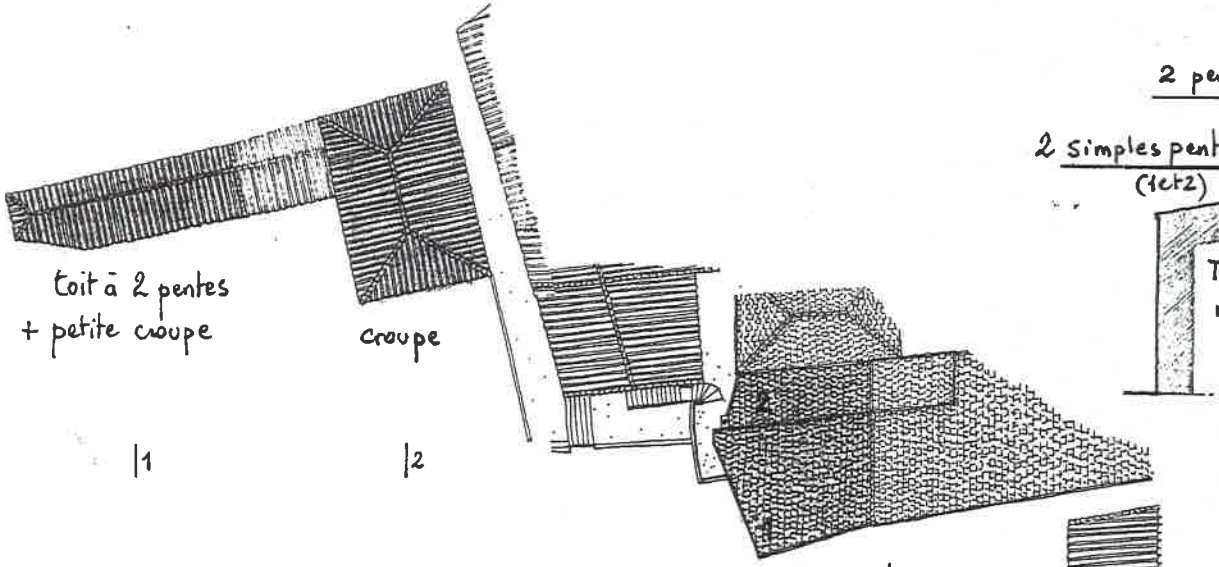
Elisabeth BLANC Daniel DUCHE
Architectes Urbaniste



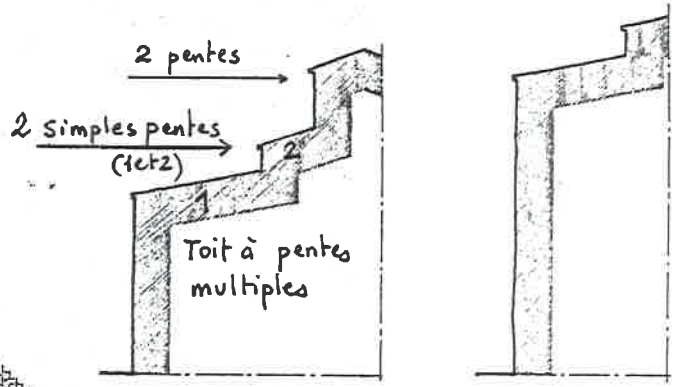
1 2 3 4



1 2

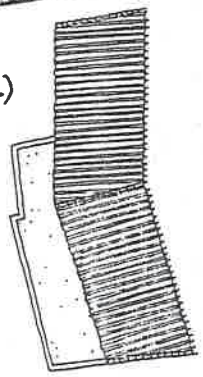


1 2



3

4



3 4

85

L'ANALYSE DU BATI
La couverture

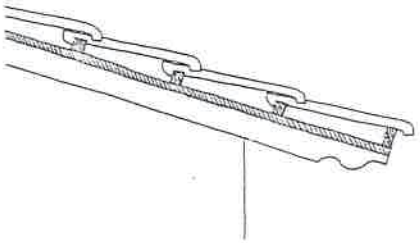
PLANCHE 18
Le volume de couverture

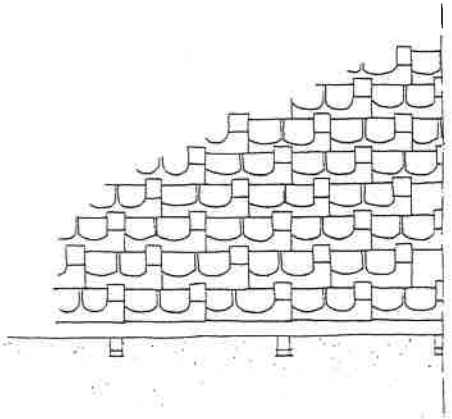
MENTON
SECTEUR SAUVEGARDE

Elisabeth BLANC Daniel DUCHE
Architectes Urbaniste

DEBORDS DE TOITURE EN QUEUE DE VACHE ET CORNICHES DECOREES

LES IMMEUBLES ET VILLAS DE LA FIN DU XIX^{ème} SIECLE SONT COUVERTS EN TUILE MECANIQUE ROUGE (OU PLATE MARSEILLAISE).
ON PEUT TROUVER SUR CE TYPE D'EDIFICES LA COMBINAISON : CORNICHE MOULURÉE + DEBORD SUR CHEVRONS.





CORNICHES PLATRE IMPORTANTES ET DECOREES, AVEC SOUVENT DES MODILLONS SIMULANT LES ABOUTS DE CHEVRONS.



DEBORD DE COUVERTURE SUR CHEVRONS EN SAILLIE

LES ABOUTS DE CHEVRONS PEUVENT ETRE DECOUPES EN "QUEUE DE VACHE.





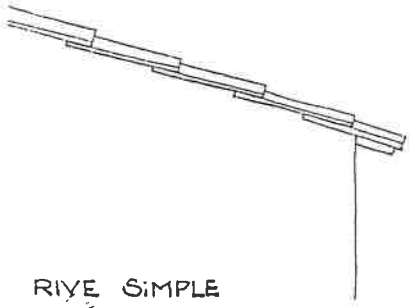
L'ANALYSE DU BATI
La couverture

PLANCHE 19
Les traitements du couronnement
les débords de toiture

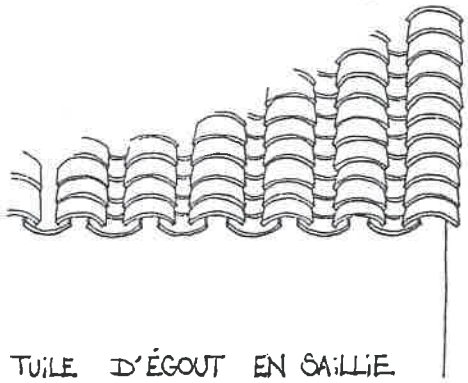
MENTON
SECTEUR SAUVEGARDE

Elisabeth BLANC Architectes Daniel DUCHE Urbaniste

TOITS:
RIVES ET GENOISES

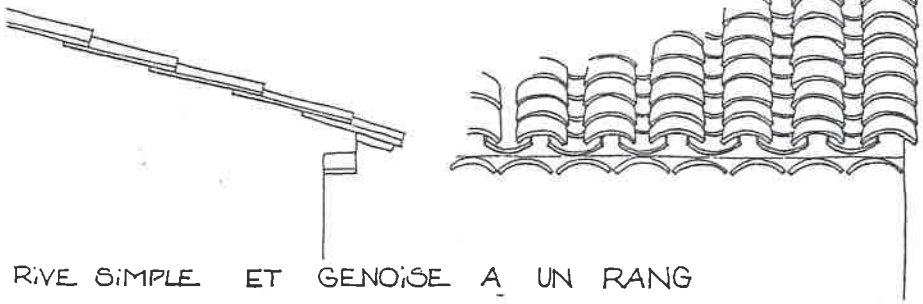


RIVE SIMPLE

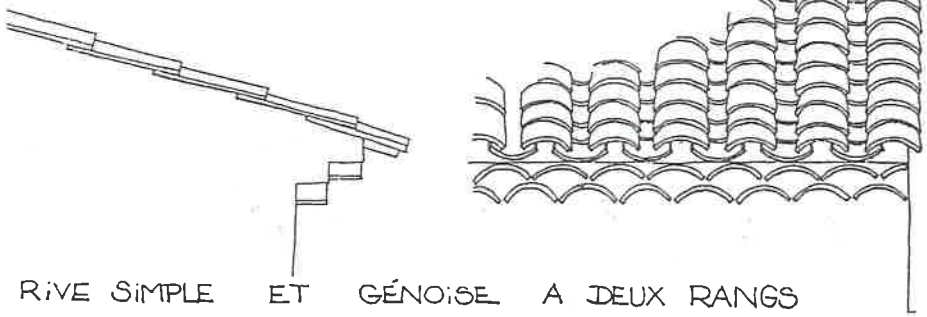


TUILE D'ÉGOUT EN SAILLIE

LES GENOISES :



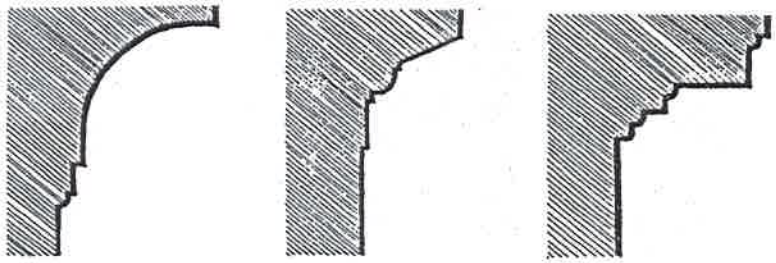
RIVE SIMPLE ET GENOISE A UN RANG



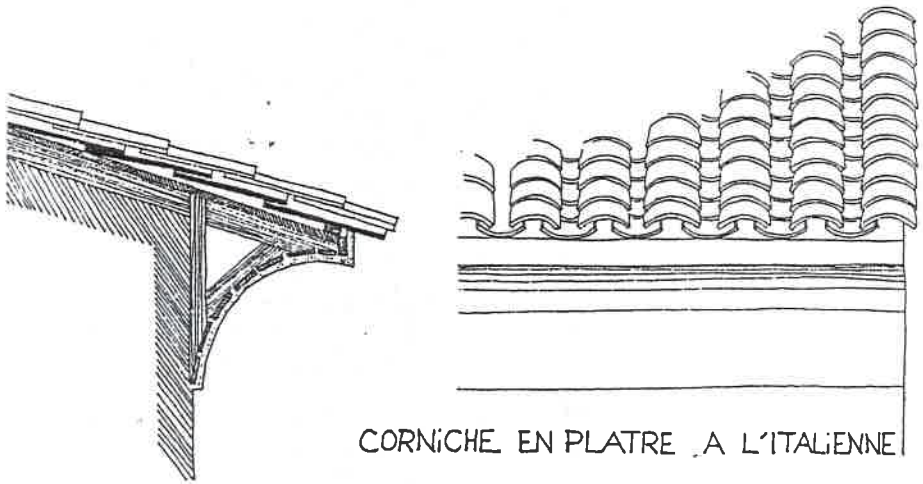
RIVE SIMPLE ET GÉNOISE A DEUX RANGS

LES CORNICHES FILANTES

LES MAISONS DE QUALITÉ DU XVIII ème ET DU DEBUT DU XIX ème PEUVENT COMPORTER UNE CORNICHE EN PLÂTRE A L' ITALIENNE TIRÉE AU GABARIT SUR UN LATTIS. D'AUTRES SONT MOULURÉES AVEC UNE SAILLIE ASSEZ IMPORTANTE.



CORNICHES MOULUREES.



CORNICHE EN PLATRE A L'ITALIENNE

L'ANALYSE DU BATI
La couverture

PLANCHE 20
Les traitements du couronnement
les corniches filantes

MENTON
SECTEUR SAUVEGARDE

Elisabeth BLANC Daniel DUCHE
Architectes Urbaniste

II - SYNTHESE DE L'ETUDE DU PARCELLAIRE ET DES IMMEUBLES

A - LES QUARTIERS

Le secteur d'étude est divisé en îlots correspondant à ceux de l'INSEE établis pour les recensements.
La synthèse porte sur l'ensemble du secteur sauvegardé, elle est établie à partir des études détaillées par quartier.

1 - La Vieille Ville

L'étude porte sur 240 immeubles répartis comme suit :

Ilots :	AX 53	AX 54	AX 57
	86	128	26

La Vieille Ville intra muros, s'étend de la porte Saint Antoine au sud, à la porte Saint Julien au nord, et du quai Bonaparte à l'est au cimetière du château à l'ouest. Les immeubles sont à vocation essentiellement résidentielle, seul le front bâti donnant sur le quai Bonaparte, et dans une moindre mesure, la rue Longue, comportent des commerces et des locaux d'activités.

On rencontre deux principaux types d'immeubles :

. Des maisons et immeubles de ville, formant des îlots extrêmement denses, à l'architecture très sobre. Ceux-ci forment la part la plus importante de ce patrimoine bâti.

. Quelques hôtels particuliers XVIe et XVIIe, situés entre la rue Longue et le quai Bonaparte, ayant été très remaniés lors de l'ouverture coté mer de la façade ayant à l'origine, une vocation défensive.

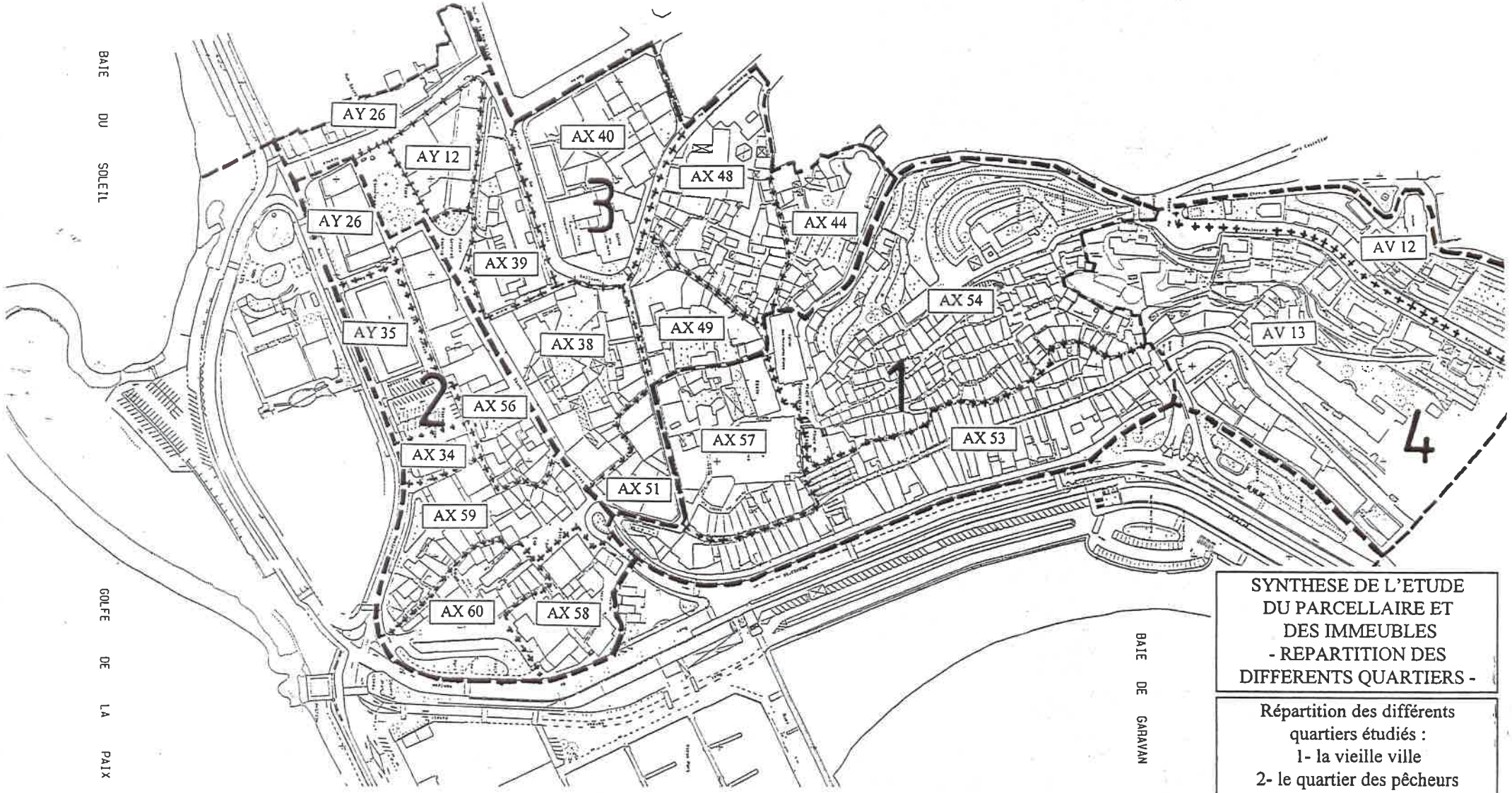
2 - Le quartier des Pêcheurs

L'étude porte sur 85 immeubles répartis comme suit :

Ilots :	AX 34	AX 56	AX 58	AX 59
	4	16	15	32
	AX 60	AX 26		
	15	3		

L'étude porte sur sept îlots INSEE : 3 îlots couvrent l'entité la plus ancienne du quartier des Pêcheurs, du petit port à l'Ouest du bastion : AX 58, AX 59, AX 6O; les îlots AX 56, AX 34, AX 35 et AY 26 sont situés entre la rue St Michel et la mer, au Sud.
L'îlot AX 35 ne comporte que le marché couvert, il ne fera donc pas partie de notre enquête à l'immeuble. Les autres îlots comptent des immeubles à vocation de commerce et de logement.

On rencontre deux principaux types d'immeubles du Secteur Sauvegardé :
. Des maisons et immeubles de la vieille ville, formant des îlots extrêmement denses, à l'architecture très sobre. Ceux-ci forment la part la plus importante de ce patrimoine bâti.
. Des immeubles de la fin du XIXe siècle, le long de la rue St Michel et de la Place Georges Clémenceau, au riche décor en relief.



SYNTHESE DE L'ETUDE
DU PARCELLAIRE ET
DES IMMEUBLES
- REPARTITION DES
DIFFERENTS QUARTIERS -

Répartition des différents
quartiers étudiés :
1- la vieille ville
2- le quartier des pêcheurs
3- le quartier de Bréa
4- Le quartier Saint-Julien Victoria
Ces quartiers étant composés
des îlots INSEE

MENTON
SECTEUR SAUVEGARDE

Elisabeth BLANC Daniel DUCHE
Architectes Urbaniste

3 - Le quartier de Bréa

L'étude porte sur 112 immeubles répartis comme suit :

Ilots :				
AY 12	AY 26 partiel	AX 38	AX 39	AX 40
8	6	18	5	8
AX 44 partiel		AX 48	AX 49	AX 51
13		34	11	9

Dans l'étude, les îlots AY 12, AY 26 sont partiellement pris en compte.
Cet ensemble couvre les extensions de la Vieille Ville intra muros, du XVIIème au XIXème siècle, de la porte Saint Antoine à l'est, à la place Clémenceau à l'ouest, la rue Saint Michel au sud, à la Montée du Souvenir au nord.

On rencontre deux principaux types d'immeubles :

. Des maisons et immeubles de ville, à l'architecture très sobre. On les trouve sur l'arrière de la colline du château, entre la montée du Souvenir et le Val de Menton, le long des rues de la Conception et du Palmier. Leur typologie est identiques à celle des immeubles de la vieille ville.

. Des hôtels particuliers construits entre le XVIIe et le XIXe siècle, situés entre la rue Saint Michel et la rue de Bréa. Ce quartier, urbanisé à l'époque classique, à été lotis selon les critères modernes, parcellaire large, les îlots épais comportent quelques jardins, à l'usage exclusifs de certains bâtiments.

4 - Le quartier Saint Julien Victoria

L'étude porte sur 33 immeubles ou villas répartis comme suit :

Ilots : AV 12	AV 13
6	27

L'étude porte partiellement sur ces deux îlots INSEE.
Cet ensemble couvre les extensions de la Vieille Ville intra muros, de la fin du XIXe au début XXe siècle, de la Place du Cimetière et la Place Saint Julien au sud, au Square Victoria à l'est, au chemin du Trabuquet à l'ouest et au nord.

On rencontre deux principaux types d'immeubles :

. Des maisons et immeubles de ville. On les trouve aux abords de la rue Longue au niveau de la Place Saint Julien et bordant le Square Victoria. Leur typologie est en partie identique à celle de la vieille ville pour les immeubles situés sur la Place Saint Julien ouvrant sur la rue Longue. Ceux du square Victoria sont récents, ils correspondent à l'extension XIXe, vers le coteau de Garavan.

. Des villas construites entre la fin du XIXe siècle et le milieu du XXe siècle situées sur le Boulevard de Garavan et le chemin du Trabuquet. Ce quartier, urbanisé à l'époque de l'essor de la station balnéaire, à été lotis selon les critères modernes, parcellaire large, les îlots épais comportent quelques jardins, à l'usage exclusif de certaines villas.

Les fiches d'analyse décrivent de façon précise l'ensemble des données urbaines et architecturales concernant chaque parcelle construite (voir note explicative concernant les enquêtes à la parcelle et à l'immeuble).

A partir de ces enquêtes, ont été effectués des tris permettant de mettre en lumière les spécificités du quartier étudié.

Pour chacun des quartiers, certains des tableaux de tris ont été traduits en carte, afin d'ajouter la notion de répartition géographique, qui apporte un éclairage supplémentaire (voir annexe architecturale).

B - LES ANALYSES CONCERNANT LA PARCELLE

Ces données concernant la parcelle conduisent aux conclusions suivantes :

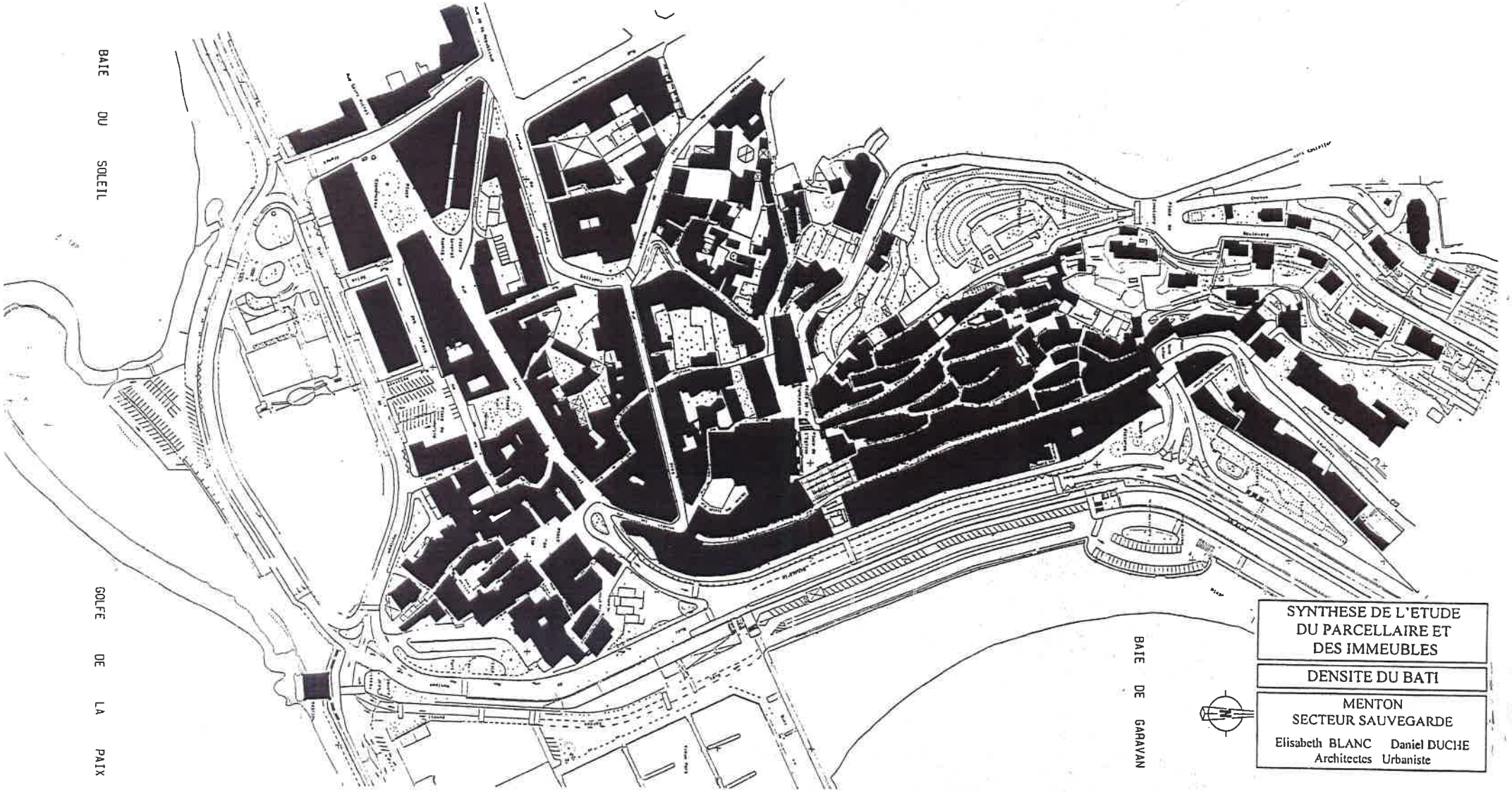
Pour la Vieille Ville, les îlots sont extrêmement denses (voir le plan suivant « densité du bâti »), avec pratiquement aucun espace libre privatif, à l'exception de quelques jardins et cours aux limites Nord et Ouest de l'ancienne enceinte de ville.
Les îlots s'étirent en longueur du nord au sud, perpendiculairement à la ligne de plus grande pente. Ils sont constitués d'un assemblage de parcelles traversantes, s'étageant en escalier sur la colline.
Les bâtiments principaux occupent la totalité de la parcelle, avec une double orientation.
La densité très forte liée à une épaisseur très importante du bâti, pouvant aller jusqu'à 25 mètres, ainsi que la difficulté d'accès due au dénivelé rendent extrêmement difficile les interventions.
Le plan « taille des parcelles » indique que la majorité des parcelles de la vieille ville et du quartier des pêcheurs ont une superficie très faible comprise entre 20 et 110 m2 au sol pour les mêmes raisons évoquées précedemment (forte pente, bâti constitué de maisons de ville très modestes essentiellement situées vers le haut de la vieille ville entre la rue Longue et la rue du Vieux Château et dans le quartier des Pêcheurs dans sa partie la plus ancienne, rues du Bastion, Ciapetta et des Marins)

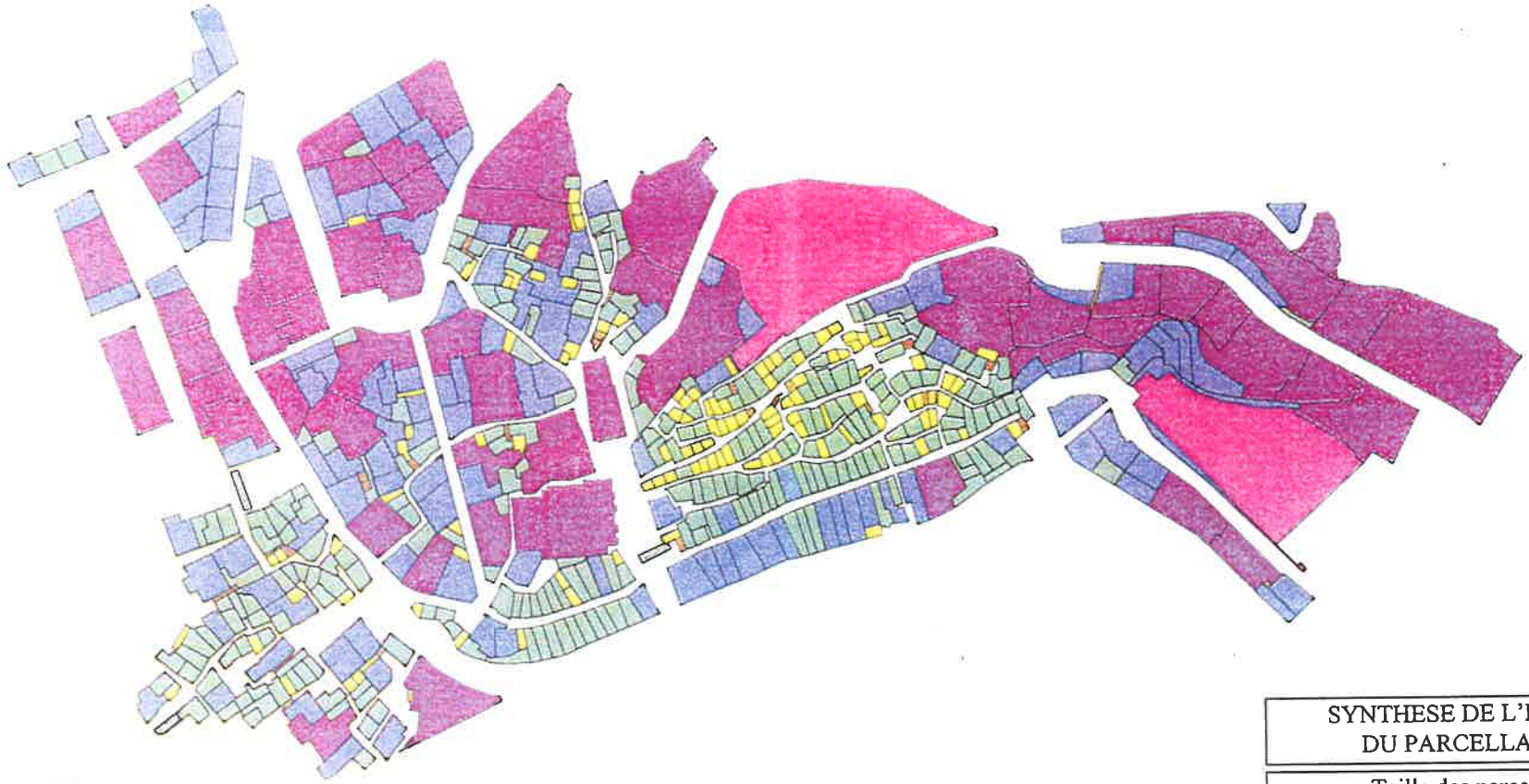
Pour le quartier des Pêcheurs, les îlots sont très morcelés, les parcelles d'angles ou traversantes sont largement majoritaires, les bâtiments présentent alors 2, voire 3 façades sur l'espace public.
Les dénivelés sont peu importants et la majorité des parcelles est desservie à niveau.
La densité extrême peut être un handicap à l'occupation des immeubles; par contre, la facilité d'accès et le dégagement offerts par de vastes espaces publics constituent, pour les îlots compris entre la rue Saint Michel et le marché, des atouts certains.

Pour le quartier de Bréa, on constate que malgré l'image aéré qu'offre le plan, la moitié des immeubles occupe la totalité de la parcelle, et n'offre qu'une façade sur rue. Les coeurs îlots libres ne profitent qu'à un nombre très limité d'immeubles, et même les hôtels particuliers ont rarement un jardin.
Cette état de fait peut être un handicap à la réutilisation des immeubles. Dans certains cas, il pourrait être envisageable de regrouper des parcelles, afin de réaliser une meilleure répartition des espaces libres, et l'ouverture des façades arrières d'immeubles enclavés.

La superficie des parcelles varient énormément, de 20 à 3720 m2. On trouve les plus petites parcelles dans les parties les plus anciennes du secteur : la traverse de la rue de Bréa, les rues de la Conception, du Grenadier et du Palmier, zones comprenant le bâti le plus modeste. Dans les parties basses du secteur moins pentues, et à l'architecture plus nobles (les hotels particuliers de la rue de Bréa après son percement, ainsi que la rue Saint Michel, la Place Cl émenceau, et les rues Trenca, Guyau, Galliéni et la Montée du Souvenir...) la superficie des parcelles est plus importante (on note beaucoup de parcelles de plus de 500 m2).

Pour le quartier Saint Julien Victoria : ce secteur assure la transition entre la ville médiévale et le quartier neuf de Garavan, se déployant jusqu'à la frontière italienne. Sa typologie est mixte, et largement dépendante du relief.
On constate que le tiers des immeubles occupe la totalité de la parcelle, et n'offre qu'une façade sur rue. Néanmoins, les deux tiers restant présentent un espace libre (terrasse, jardin et jardin suspendu). Malgré une pente importante, les parcelles sont plus grandes (330 m2 et plus), tissu essentiellment constitué de villa (dans la partie haute du secteur) accompagnée de jardins en terrasses.


BAIE DU SOLEIL
GOLFE DE LA PAIX
BAIE DE GARAVAN
SYNTHESE DE L'ETUDE DU PARCELLAIRE ET DES IMMEUBLES
DENSITE DU BATI
MENTON
SECTEUR SAUVEGARDE
Elisabeth BLANC Architectes
Daniel DUCHE Urbaniste



SYNTHESE DE L'ETUDE
DU PARCELLAIRE

Taille des parcelles

Superficie des parcelles en m²

3720 -	10350	(3)
330 -	3720	(69)
110 -	330	(138)
40 -	110	(259)
20 -	40	(122)
0 -	20	(29)

MENTON
SECTEUR SAUVEGARDE

Elisabeth BLANC Architectes Daniel DUCHE Urbaniste

C - DONNEES CONCERNANT L'IMMEUBLE

1 - LA TYPOLOGIE DU BÂTI

La typologie du bâti porte sur l'affectation originelle connue ou supposée des édifices. Si l'occupation actuelle est différente, l'organisation intérieure et l'aspect architectural extérieur ont été dictés par l'utilisation prévue lors de la construction, et se lisent ou se devinent généralement dans les structures actuelles.

La typologie du bâti de la Vieille Ville, du quartier des Pêcheurs et du quartier de Bréa comporte deux catégories très nettement dominantes :
. Les maisons de ville,
. Les immeubles de rapport.

Les maisons de ville représentent 67% du bâti de la Vieille Ville, 30% de celui du quartier des Pêcheurs, et 40% du quartier de Bréa. Elles correspondent au noyau le plus ancien de la ville médiévale, établit au pied du château, et descendant vers la mer au fil du temps, ainsi que sur le flanc ouest de la colline du château (rues du Palmier, de la Conception, partie haute de la traverse de Bréa).
Ce sont des constructions de petites dimensions, à l'architecture relativement précaire, sans qualité architecturale individuelle, mais représentatives par leur valeur d'ensemble.

Dans la Vieille Ville, on trouve environ 30% d'immeubles de rapport, essentiellement situés de part et d'autre de la rue Longue, ainsi que le long de la rue de Bréa, dont une partie est couverte par le secteur. Ce sont des bâtiments à caractère urbain affirmé, représentatifs de l'architecture XVI, XVII et XVIIIe du secteur sauvegardé.

Deux hôtels particuliers sont situés rue Longue :
. Au n° 123, le palais des Princes, construit par Jean 1er, seigneur de Monaco et de Menton au XVe siècle, agrandi en 1650 par Honoré II.
. Au n° 43, 45 , l'hôtel Pretti, édifié en 1533, dont la façade a été remaniée au XVIIe siècle
Enfin, dans la catégorie édifice religieux est répertorié l'église Saint Michel.

Pour le quartier des Pêcheurs, les immeubles de rapport représentent pratiquement 65% du bâti, et correspondent aux constructions comportant à l'origine plusieurs logements. Ils constituent une part importante du coeur du quartier, et le long de la rue Saint Michel. Certains de ces immeubles portent le nom de la famille les ayant édifiés, et sont dénommés "maison".

On trouve quatre hôtels particuliers :
. l'hôtel Adhémar de Lantagnac, 24 rue Saint Michel, construit au début du XVIIIe siècle, dont l'ancien jardin est occulté par des constructions parasites.
. la maison Morelli di Popolo-Ardoïno, situé au 22 rue Saint Michel, actuel presbytère de la paroisse Saint Michel.
. la maison Trenca de Monléon, 14 et 16 place Georges Clémenceau, construite en 1780.
. la maison Albini, 5 rue Ciappetta, construite au XVIIIe siècle par l'agent de finances de la principauté de Monaco. Une partie de l'immeuble est vendue en 1857 à la Compagnie des Filles de la Charité de Saint Vincent de Paul. Elle abrite aujourd'hui la Maison du Patrimoine.

Enfin, un bâtiment appartenant à la catégorie édifice public : le marché couvert, construit en 1898 par l'architecte Adrien Rey.

Pour le quartier de Bréa, on note environ 55% d'immeubles de rapport, essentiellement situés entre les rues Saint Michel et Bréa, dans la partie plate de l'extension classique, mais aussi à la limite ouest du secteur sauvegardé (rues Trenca, Guyau, de la République, Piéta, et l'avenue du Général Galliéni). Ce sont des bâtiments à caractère urbain affirmé, représentatifs de l'architecture des XVII, XVIII et XIXe siècles.

On trouve cinq hôtels particuliers, situés rue de Bréa et rue Saint Michel, représentatifs des constructions classiques urbaines.

La typologie du bâti du quartier Victoria Garavan est sensiblement différente de celles des autres quartiers. Les villas dominent, avec 58% du bâti, et se trouvent en partie haute du secteur, entre le chemin du Trabuquet et le Boulevard de Garavan.
Ce sont des constructions de moyennes dimensions, sans qualité architecturale propre, mais représentatives de l'évolution urbaine liée à l'essor de la station balnéaire à la fin du siècle dernier.

On trouve environ 39% d'immeubles de rapport, essentiellement situés place Saint Julien et square Victoria. Ce sont des bâtiments à caractère urbain affirmé, représentatifs de l'architecture de la fin du XIXe et début XXe siècle.

2 - LES ACCES

Le niveau des accès des constructions:
Le fort dénivelé de certains espaces du Secteur Sauvegardé, en particulier dans la Vieille Ville, nous conduit à étudier si les accès aux immeubles sont au niveau de la rue, c'est ici le cas pour presque les trois quart des immeubles, ou desservis par un escalier donnant sur l'espace public.
La répartition géographique indique que c'est dans la partie la plus escarpée de la Vieille Ville, et la plus dense des quartiers des Pécheurs et de Bréa, que les accès avec escaliers sont le plus fréquents, dans les ruelles étroites, comportant elles-mêmes des emmarchements ou des pas d'âne. .

L'accès principal
Dans l'ensemble du secteur sauvegardé, tous les étages sont desservis indépendamment du rez de chaussée, occupé par des locaux commerciaux ou d'activité, dans les parties les plus animées, ou par des caves et des remises. Ceci est particulièrement important car les étages peuvent être habités, sans problème de desserte.
La majorité des accès est implantée sur une mitoyenneté (environ 80% des cas). Ceci s'explique par le fait que les parcelles sont étroites, les circulations sont donc rejetées sur un côté. L'accès centré se rencontre sur les façades les plus larges des immeubles de rapport du XVIIIe et XIXe siècles.

La majorité des bâtiments n'a qu'un accès sur espace public, sauf dans la Vieille Ville où les doubles accès représentent 60% des cas. Ce sont généralement des immeubles traversants, donnant sur une rue haute et une rue basse, avec parfois une désolidarisation totale des surfaces : desserte des niveaux bas par la rue basse, et des niveaux supérieurs par la rue haute.

3 - NOMBRE DE NIVEAUX ET VOLUME DES BATIMENTS

Le dénivelé très fort de certains espaces combiné aux parcelles traversantes ou d'angle nous a amené à repérer les immeubles dont les façades sont au même niveau de sol, de ceux présentant des façades opposées à des niveaux de terrain différents, correspondant aux parcelles traversantes, entraînant des décalages de un, voire deux niveaux. Dans la Vieille Ville, ils représentent la majorité, avec 75% des immeubles, alors que dans les autres quartiers, ils ne représente qu'environ 10%.

Pour la Vieille Ville, la répartition géographique montre que les bâtiments les plus élevés (R+5 et plus), sont situés dans la partie basse, le long du quai Bonaparte et de la rue Longue. C'est le long de ces axes majeurs, que l'on trouve les immeubles les plus urbains. En avant des façades du quai, on lit le soubassement à arcades découpant l'ancien nu de la façade, avant la construction du quai.

Au fur et à mesure que l'on monte dans la Vieille Ville, les constructions perdent leur caractère urbain et sont de moins en moins élevées. Le fort dénivelé induit des décalages de plusieurs niveaux, il s'ensuit une dichotomie entre l'aspect architectural des façades d'un même immeuble, présentant par exemple trois étages sur la rue basse, et un seul sur la rue haute.
L'extrême densité associée à des hauteur et un dénivelé très important, dessinent l'image d'un quartier très compact, dans lequel seuls les étages supérieurs peuvent éventuellement bénéficier de lumière et de vue.

Pour le quartier des Pêcheurs, les bâtiments les plus élevés (R+4 et R+5), sont situés dans la partie la plus dense du quartier : autour des places des Fours et Borfica. La hauteur importante, liée à l'étroitesse des rues, contribue au manque d'éclairement à l'intérieur des immeubles, et explique les problèmes d'habitabilité rencontrés.

La hauteur moyenne est de trois à quatre étages, étant donné que les hauteurs sous plafond sont souvent importantes, les hauteurs à l'égout de couverture varient entre 12 et 17 mètres.
Le quartier est très compact dans la partie ou la trame viaire est la plus resserrée, moins dense mais très urbain dans la partie plus récente.

Pour le quartier de Bréa, la répartition géographique indique que les bâtiments les plus élevés (R+3 et plus), sont situés dans la partie basse de ce secteur, le long du quai de Monléon et de la rue Saint Michel. Ils correspondent aux immeubles urbains de l'extension classique (rues Saint Michel, Trenca, de Bréa, et avenue du Général Galiéni).
Au Nord, les constructions perdent leur caractère urbain et sont de moins en moins élevées.
La morphologie des îlots de ce secteur diffère des quartiers précédents, parcelles plus vastes, dénivelé moins important).

Pour le quartier Victoria, les bâtiments les plus hauts (R+3 et plus), sont situés le long du Square Victoria et de la Place Saint Julien. Ils correspondent aux immeubles urbains de l'extension de la fin du XIXe siècle.
Au nord , les constructions sont à caractère résidentiel, et comptent au maximum deux étages, dans un tissu aéré. Les deux tiers des parcelles possèdent un jardin, et la typologie du bâti est radicalement différente.

La cohérence des volumes est dictée par le nombre de niveaux des constructions, Les volumes sont, dans presque tous les cas, cohérents, c'est-à-dire fidèles à la volumétrie du quartier, et en relation homogène les uns par rapport aux autres. Quelques volumes sont considérés comme trop haut, et pourrait faire l'objet d'un écrêtement; quelques autres sont trop bas, et pourraient éventuellement être surélevés.


BAIE DU SOLEIL
GOLFE DE LA PAIX
BAIE DE GARAVAN
SYNTHESE DE L'ETUDE DU PARCELLAIRE ET DES IMMEUBLES
NOMBRE DE NIVEAUX
Rez de chaussée et R+1
R+2
R+3
R+4
R+5 et plus
MENTON
SECTEUR SAUVEGARDE
Elisabeth BLANC Architectes
Daniel DUCHE Urbaniste

4 - L'OCCUPATION DES IMMEUBLES

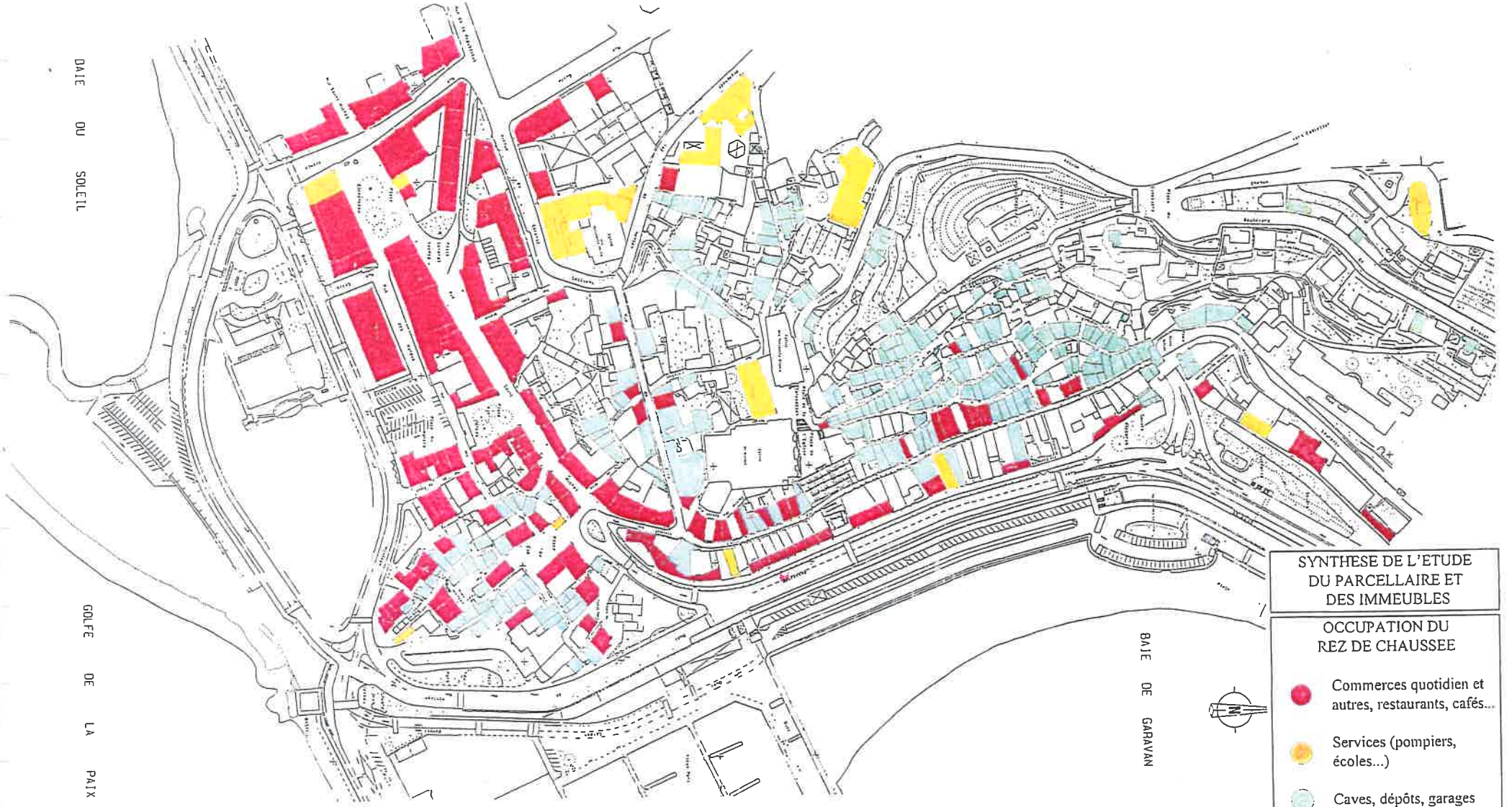
Le type d'occupation des rez de chaussée et des étages est établi à partir des repérages sur le terrain et serait à croiser avec les données des recensements INSEE et des fichiers DGI.

L'occupation des rez-de-chaussée est dépendante de la situation géographique de l'immeuble. Dans la Vieille Ville, le coeur ancien du quartier des Pêcheurs, et le Nord du quartier de Bréa, les caves et dépôts sont largement majoritaires. Ils occupent les immeubles du tissu le plus dense, dans lequel les rez-de-chaussée sont inutilisables pour du logement, de par leur manque d'éclairement, ou pour des commerces ou activité, de par leur situation dans la ville (accès très difficile ou à l'écart des grands flux de circulation).
Sur les franges de ces quartiers, quai Bonaparte, rue Saint Michel, et aux alentours du marché couvert, ainsi que dans la partie Sud du quartier de Bréa, l'occupation commerciale et les cafés ou restaurants, sont fortement représentés. Enfin, on note une occupation par des logements à rez-de-chaussée non négligeable, dans les parties hautes de la Vieille Ville et la présence de quelques garages, dans les parties accessibles aux véhicules.

Il existe un contraste très fort entre les quartiers antérieurs au XVIIe, à vocation d'habitation, et les quartiers classiques, dont les rez-de-chaussée participent très largement à l'animation et à la vie. Il y a également dualité entre les commerces de bouches des abords du marché couvert, et les commerces anomaux de la rue Saint Michel, à la clientèle essentiellement touristique.

Dans le quartier Saint Julien Victoria L'occupation des rez-de-chaussées se repartit entre des logements pour moitié, des caves ou dépôts pour un quart, qui correspondent aux anciennes écuries des immeubles les plus anciens situés dans la partie basse de ce secteur, des celliers et garages situés dans la partie résidentielle du boulevard Garavan.

Pratiquement tous les étages sont occupés par des logements.
La vocation d'habitat est très forte, malgré les problèmes d'habitabilité des lieux, dus aux forts dénivelés et au manque de lumière et de soleil.
L'analyse économique sur le logement, devant être réalisée dans le cadre de l'OPAH, apportera un éclairage sur le type de logements rencontrés : résidence principale ou secondaire, surface, disposition, habitabilité... permettant d'effectuer des choix sur le devenir de certains secteurs, aujourd'hui dévitalisés et non entretenus.


BAIE DU SOLEIL
GOLFE DE LA PAIX
BAIE DE GARAVAN
SYNTHESE DE L'ETUDE DU PARCELLAIRE ET DES IMMEUBLES
OCCUPATION DU REZ DE CHAUSSEE
Commerces quotidien et autres, restaurants, cafés...
Services (pompiers, écoles...)
Caves, dépôts, garages
Logements
MENTON
SECTEUR SAUVEGARDE
Elisabeth BLANC Architectes
Daniel DUCHE Urbaniste

5 - LES INTERIEURS DES IMMEUBLES

Le Secteur Sauvegardé doit prendre en compte l'intérieur des immeubles présentant un intérêt architectural et historique. Nous avons pu pénétrer dans les parties communes d'environ la moitié des immeubles de la Vieille Ville, et analyser leur distribution horizontale et verticale. Il est à noter qu'il existe, en partie haute du quartier, une majorité de maisons unifamiliales, ne comportant pas de parties communes.

La distribution horizontale nous indique que dans la Vieille Ville et le quartier des Pêcheurs, moins de la moitié des immeubles présente un hall d'entrée ou un couloir, par contre, cette disposition se rencontre dans les trois quart des immeubles du quartier de Bréa, et tous ceux du quartier Saint Julien Victoria. Elles correspond généralement aux immeubles de rapport.

Pour la Vieille Ville, plus de la moitié des immeubles a un escalier démarrant directement au seuil, un quart pour le quartier des Pêcheurs. Enfin 10% comportent un escalier à l'extérieur, se prolongeant dans l'immeuble.
Ces deux dernières dispositions ne se rencontrent pas dans les deux autres quartiers. Elles sont spécifiques aux maisons de ville occupant la partie centrale et dense. L'absence de parties communes pourra poser des problèmes lors du réaménagement des constructions, d'où l'intérêt de conserver les caves et dépôts en rez de chaussée, pouvant à terme, être utilisés pour recréer des halls et locaux communs pour un ou plusieurs immeubles.

La moitié de ces parties communes horizontales présente **un intérêt esthétique** moyen, quelques unes sont majeures, ce sont les halls des hôtels particuliers et vastes immeubles de rapport. Le reste est sans intérêt.

Dans la Vieille Ville, les quartiers des Pêcheurs et de Bréa, les escaliers sont généralement implantés sur l'une des mitoyennetés, pour plus des trois quart des immeubles, moins d'un tiers a une distribution centrée (hôtels particuliers et grands immeubles de la rue de Bréa).

Une typologie des escaliers a été établie.

Ce sont en majorité (85% pour la Vieille Ville et la moitié pour les Pêcheurs) des escaliers droits, desservant latéralement des accès aux logements, et traversant de part en part l'immeuble, pour parfois ressortir dans la rue située au niveau haut. Ces escaliers sont très raides, et sont assimilables à des échelles de meuniers. Leur maintien risque parfois d'être difficilement possible, lors de réaménagements.

On trouve des escaliers "rampe sur rampe", essentiellement dans le quartier de Bréa, c'est à dire constitués de deux volées accolées, desservant des paliers droits.

Les escaliers à cage vide, dégageant un jour central, ou à quartier tournant représentant chacun environ un huitième des types rencontrés.

Les escaliers droits se trouvent dans les immeubles (maisons de ville) les plus anciens du quartier dense, les autres types se rencontrent dans les immeubles de rapport, plus vastes ou plus cossus.

Pour le quartier Saint Julien Victoria, les escaliers ont une distribution centrée dans trois quart des cas (hôtels particuliers et grands immeubles), un quart est implanté sur l'une des mitoyennetés.
Les escaliers sont en majorité (63%) rampe sur rampe, c'est à dire constitués de deux volées accolées, desservant des paliers droits.
On trouve quelques escaliers à cage vide.

En ce qui concerne **la qualité esthétique des escaliers,** la moitié est d'intérêt moyen, une quinzaine est de grande qualité, le restant est sans intérêt.

On peut en déduire que l'intérieur des immeubles est d'intérêt limité, à l'exception de quelques escaliers majeurs. Néanmoins, les dispositions et les matériaux traditionnels doivent être conservés et entretenus.

6 - LES FACADES PRINCIPALES

Les études synthétisées ici portent sur l'analyse d'une façade principale par bâtiment. Lorsqu'il existe un dénivelé, elle correspond dans la majorité des cas, à la façade donnant dans la rue la plus basse, donc celle présentant le plus de niveaux.
Dans le cas particulier de l'îlot compris entre le quai Bonaparte et la rue Longue, c'est la façade rue Longue qui a été prise en compte pour les raisons suivantes:
. historiquement, elle s'ouvre sur la voie majeure de la Vieille Ville, la façade quai Bonaparte étant battue par les flots, et ayant un caractère défensif.
. Le quai Bonaparte a fait l'objet d'une étude graphique très fine, permettant la gestion précise de son devenir, qui sera annexée aux documents du Secteur Sauvegardé.

Les autres façades des immeubles d'angle ou donnant sur deux rues ont également fait l'objet d'analyses similaires. Enfin, les pignons et façades secondaires sont décrites de façon plus sommaire.

Les plans verticaux de la façade font l'objet de la première analyse.
Si la façade comporte des décrochements verticalement, elle est dite discontinue. Cette disposition est rare, à l'exception du quai Bonaparte. La grande majorité (95% des façades) présente un seul plan vertical.

La largeur de la façade et le nombre de travées de fenêtres sont généralement interdépendants.

Pour la Vieille Ville et le quartier des Pêcheurs, une bonne moitié des façades est étroite (moins de 6 mètres), Elles sont situées dans la ville médiévale.

Les façades de largeur moyenne (de 6 à 12 mètres) représentent un bon tiers, et les larges (plus de 12 mètres) environ 15%. Cette dernière catégorie correspond aux immeubles de rapports ou hôtels particuliers des rues Longue et Saint Michel.

Pour le quartier de Bréa, du fait de la présence de grandes parcelles, d'immeubles de rapport et d'hôtels particuliers, les façades de largeur moyenne (de 6 à 12 mètres) et large (plus de 12 mètres) représentent une majorité (70%). Elles sont situées essentiellement rue de Bréa, avenue Galliéni et rue Saint Michel.
Les 30% de façades restantes sont étroites (moins de 6 m), et se trouvent dans la partie la plus ancienne du secteur (rues du Palmier et de la Conception).

Pour le quartier Saint Julien Victoria, de grandes parcelles supportent des immeubles de rapport et des villas, les façades de largeur moyenne (de 6 à 12 mètres) et large (plus de 12 mètres) représentent une majorité (94%).

Cette première approche met en lumière une fois de plus une dichotomie importante entre la typologie des maisons de ville de la cité médiévale et des immeubles de rapport et hôtels particuliers de la ville classique.

Dans la ville médiévale, la faible largeur des façades, croisée avec la profondeur des bâtiments, pouvant dépasser 20 mètres, avec parfois deux orientations, met en évidence les difficultés d'éclairement à l'intérieur des immeubles, qui s'ajoute à celles induites par l'étroitesse des rues (voir analyses du paysage urbain).


BAIE DU SOLEIL
GOLFE DE LA PAIX
BAIE DE GARAVAN
SYNTHESE DE L'ETUDE
DU PARCELLAIRE ET
DES IMMEUBLES
LARGEUR DES FACADES
Façade étroite (- de 6m)
Façade large (de 6 à 12m)
Façade très large (+ de 12m)
MENTON
SECTEUR SAUVEGARDE
Elisabeth BLANC Daniel DUCHE
Architectes Urbaniste

7 - L'ORGANISATION DE LA FAÇADE

Sur les façades mentonnaises, simples ou ouvragées, les percements prennent une grande importance pour des raisons diverses :
. pour les façades simples, très lisses, l'équilibre tient dans la répartition des baies, leur proportions et leur rapport à la surface du mur.
. pour les façades ouvragées, les percements sont inscrits dans le décor, et dictent son organisation.

Les éléments analysés sont : **le nombre de travées de la façade, la rythmique des percements, la décroissance des baies en hauteur ou en largeur, enfin la proportion de surfaces pleines (le mur) par rapport aux surfaces vides (les fenêtres) de la façade.**

Le nombre de travées
On note une progression dans le nombre des travées, en fonction de la typologie du parcellaire.
La grande majorité des façades (84%) de la Vieille Ville compte une ou deux travées de percements.
Pour le quartier des Pêcheurs, ce sont les façades à deux ou trois travées qui dominent (63%).
Dans le quartier de Bréa, la moitié compte trois à cinq travées, cette proportion est des deux tiers dans le quartier Saint Julien Victoria.
Dans ces deux quartiers, les façades de plus de cinq travées représentent 20% du total.

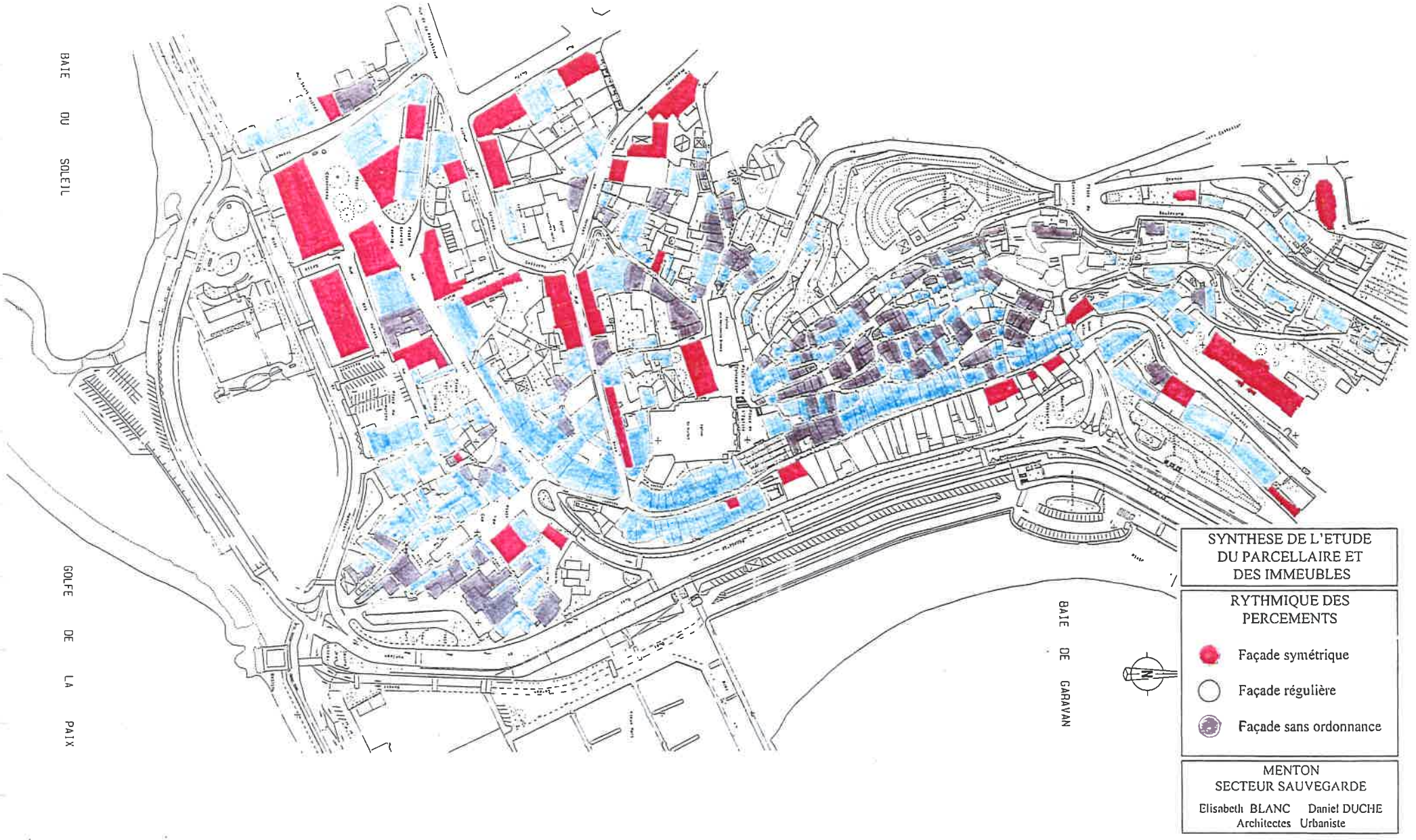
La rythmique des percements indique si l'organisation des travées de fenêtres est symétrique par rapport à un axe, si les travées sont régulières, sans symétrie, ou sans ordonnance; les percements sont alors répartis de façon aléatoire, ou en une seule travée, ce qui exclue une classification.
Ici encore l'organisation est intimement liée au parcellaire.

Dans la Vieille Ville et le quartier des Pêcheurs, les deux tiers des façades ont des travées régulières, sans symétrie, un tiers sans ordonnance.
Par contre, dans les deux autres quartiers, l'organisation symétrique par rapport à un axe se rencontre dans un tiers des cas (façades larges) et les travées régulières représentent la moitié.

La répartition géographique montre que les immeubles les plus importants et les moins anciens, présentent des façades symétriques (architecture classique des immeubles de rapport et des hôtels particuliers).

La décroissance des baies, en hauteur et en largeur se rencontre dans les deux types de façades, simples ou ouvragées, avec une grosse moitié ne présentant pas de décroissance, pour la Vieille Ville et les Pêcheurs. A l'origine, la décroissance était générale pour les façades simples, mais de nombreuses modifications de percements ont affecté et atténué ce phénomène.
Dans les quartiers de Bréa et Saint Julien Victoria, la majorité est à la non décroissance, phénomène spécifique aux façades postérieures au XVIIIe siècle.

Le rapport pleins / vides des façades fait apparaître une très nette prédominance des pleins sur les vides (95%). Les façades présentent donc plus de surface maçonnée que de surface de percements. Ce phénomène est en relation avec la typologie architecturale et l'époque de constructions des immeubles (les plus anciens étant les moins percés), et avec la taille importante des façades.


BAIE DU SOLEIL
GOLFE DE LA PAIX
BAIE DE GARAVAN
SYNTHESE DE L'ETUDE DU PARCELLAIRE ET DES IMMEUBLES
RYTHMIQUE DES PERCEMENTS
Façade symétrique
Façade régulière
Façade sans ordonnance
MENTON
SECTEUR SAUVEGARDE
Elisabeth BLANC Architectes
Daniel DUCHE Urbaniste

De l'ensemble des données concernant l'organisation des façades, on peut en retirer les indications générales suivantes :

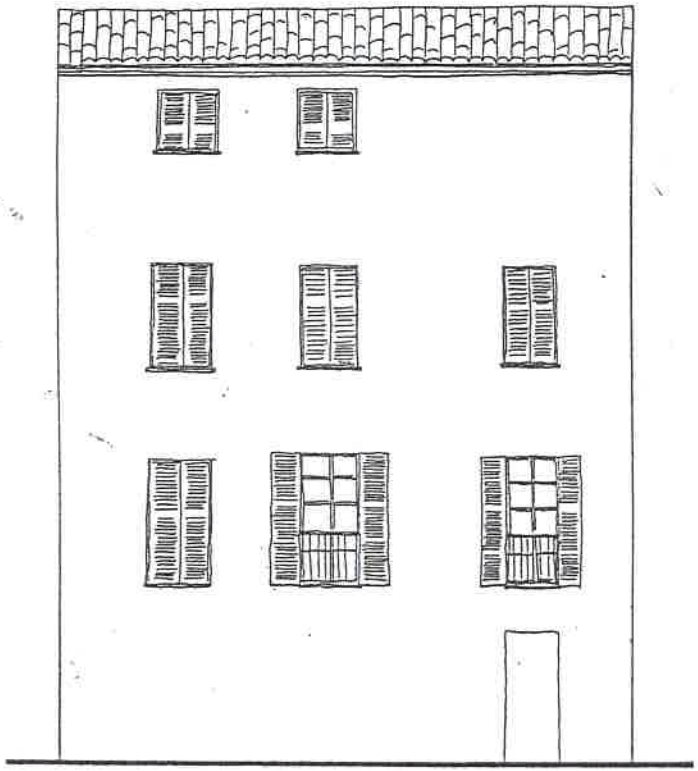
La façade simple (maisons de ville) est organisée en travées régulières, suffisamment espacées pour que la surface du mur prédomine, et que les persiennes se rabattent sans se chevaucher.

Les fenêtres, étroites et hautes, décroissent en taille dans les étages supérieurs, sauf si des modifications dans les proportions des baies sont intervenues, ce qui est souvent le cas. Ces altérations seront mises en évidences pour chacun des immeubles, dans la fiche d'analyse.

La façade ouvragée (immeubles de rapport, hôtels particuliers ou villas) est large, organisée en travées régulières, suffisamment espacées pour que la surface du mur prédomine, et que les persiennes, quand elles existent, se rabattent sans se chevaucher.

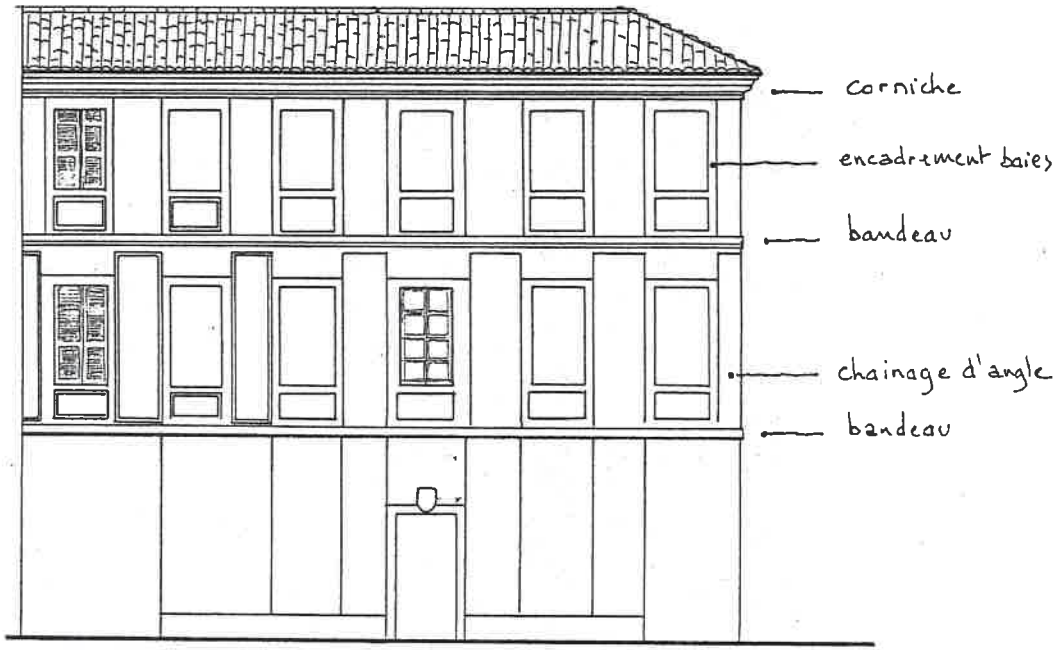
Les fenêtres sont de taille identique. Dans tous les cas, les proportions des baies n'ont pas été modifiées, seuls ont été réalisés quelques bouchements de baies.

La décroissance est fonction du parti d'organisation de la façade et du décor, la hiérarchisation des étages n'existant plus dans les constructions de la fin du XIXe et du début du XXe.



LA FAÇADE SIMPLE

présentent des façades peu traitées (on note parfois une corniche ou une génoise simple).



LA FAÇADE OUVRAGÉE

Présentent des façades principales enduites à la modénature de qualité (corniches ou génoises, encadrements de baies, bandeau, chaines d'angles ou mitoyennes ...).

9 - MATERIAUX, MODENATURE, DECORS ET MENUISERIES DE LA FAÇADE

Le matériau de façade est indiqué ici à partir de l'analyse visuelle. Des précisions seront apportées par l'étude spécifique sur les matériaux de construction et de revêtements de façade, réalisée parallèlement au Secteur Sauvegardé.

La majorité des constructions est réalisée en moellons hourdés à la chaux, destinés à être enduit au mortier de chaux et éventuellement à recevoir une finition badigeonnée. Dans les dernières décennies, ces bâtiments ont été ravalés au mortier de ciment, peint dans la majorité des cas, mais encore trop souvent non peint. Ce type de ravalement est incompatible avec la structure de la construction, et peut entraîner des désordres (fissurage, infiltrations, imperméabilité trop importante favorisant les remontées d'humidité à l'intérieur...). D'autre part, l'aspect du ciment gris, non peint est peu esthétique.
Un quart des immeubles du quartier comportent un enduit badigeonné traditionnel, ancien ou récent, plus conforme au type de ravalement souhaitable.
Enfin, environ 10% des façades sont en moellons apparent.

Les éléments participant au décor et à l'animation de la façade sont de deux types :

. **Les éléments maçonnés de structure,** auxquels un soin particulier de traitement est apporté: chaînes d'angle ou mitoyennes, encadrements de baies, bandeaux séparant les étages, corniches ou génoises.

. **L'ensemble des menuiseries** : portes, fenêtres, dispositifs d'occultation des baies.

La présence de modénature en façade est réservée aux immeubles de rapport, hôtel particuliers et villas des XVIII et XIXe siècles.

Traditionnellement, les maisons simples de la ville médiévale, couvertes en tuile canal, comportaient soit une génoise à un ou deux rangs, soit un simple débord de la dernière rangée de tuiles.

Lors des réfections de couvertures, ces dispositifs ont souvent été remplacés par un débord plus important, en bois sur chevrons apparents, pouvant être travaillé aux extrémités; système employés pour les maisons et immeubles de la fin du XIXème et du début du XX ème, couvertes en tuiles mécaniques.

Les corniches "à l'italienne", ou moulurées, se rencontrent sur les maisons d'une certaine qualité, à partir du XVIIème siècle, dans la rue Longue et la rue de Bréa.

Les corniches à modillons, très ouvragées et saillantes, sont fin XIXème, elles peuvent être doublées d'un débord de couverture sur chevrons.

9 - MATERIAUX, MODENATURE, DECORS ET MENUISERIES DE LA FAÇADE

Le matériau de façade est indiqué ici à partir de l'analyse visuelle. Des précisions seront apportées par l'étude spécifique sur les matériaux de construction et de revêtements de façade, réalisée parallèlement au Secteur Sauvegardé.

La majorité des constructions est réalisée en moellons hourdés à la chaux, destinés à être enduit au mortier de chaux et éventuellement à recevoir une finition badigeonnée. Dans les dernières décennies, ces bâtiments ont été ravalés au mortier de ciment, peint dans la majorité des cas, mais encore trop souvent non peint. Ce type de ravalement est incompatible avec la structure de la construction, et peut entraîner des désordres (fissurage, infiltrations, imperméabilité trop importante favorisant les remontées d'humidité à l'intérieur...). D'autre part, l'aspect du ciment gris, non peint est peu esthétique.
Un quart des immeubles du quartier comportent un enduit badigeonné traditionnel, ancien ou récent, plus conforme au type de ravalement souhaitable.
Enfin, environ 10% des façades sont en moellons apparent.

Les éléments participant au décor et à l'animation de la façade sont de deux types :

. **Les éléments maçonnés de structure,** auxquels un soin particulier de traitement est apporté: chaînes d'angle ou mitoyennes, encadrements de baies, bandeaux séparant les étages, corniches ou génoises.

. **L'ensemble des menuiseries** : portes, fenêtres, dispositifs d'occultation des baies.

La présence de modénature en façade est réservée aux immeubles de rapport, hôtel particuliers et villas des XVIII et XIXe siècles.

Traditionnellement, les maisons simples de la ville médiévale, couvertes en tuile canal, compôrtaient soit une génoise à un ou deux rangs, soit un simple débord de la dernière rangée de tuiles.

Lors des réfections de couvertures, ces dispositifs ont souvent été remplacés par un débord plus important, en bois sur chevrons apparents, pouvant être travaillé aux extrémités; système employés pour les maisons et immeubles de la fin du XIXème et du début du XX ème, couvertes en tuiles mécaniques.

Les corniches "à l'italienne", ou moulurées, se rencontrent sur les maisons d'une certaine qualité, à partir du XVIIème siècle, dans la rue Longue et la rue de Bréa.

Les corniches à modillons, très ouvragées et saillantes, sont fin XIXème, elles peuvent être doublées d'un débord de couverture sur chevrons.

Les menuiseries :

Les fenêtres sur les façades enquêtées sont pratiquement toutes en bois. On peut noter l'introduction du PVC et de l'aluminium, matériaux qui devront être proscrits du Secteur Sauvegardé.
Néanmoins dans environ 15% des cas, les menuiseries sont considérées comme discordantes, c'est à dire sans relation avec les fenêtres traditionnelles couramment employées (taille et répartition des carreaux, épaisseur des bois...).

L'occultation des baies est traditionnellement réalisée par des persiennes à partisol (dans plus de trois quart des cas). Il faut comprendre ici que la façade concernée présente au minimum une baie avec une persienne, les autres baies pouvant en être munies.

Environ 10% des façades possèdent des persiennes bois rabattables en tableau, dispositif traditionnel sur les façades ouvragées de la fin du XIXème siècle, comportant des encadrements de baies saillants, des appuis et des balconnets, rendant impossible le rabattement des persiennes sur la façade.

Les persiennes à partisol et rabattables en bois sont généralement en accord avec l'immeuble, les autres types d'occultation des baies sont considérés comme discordants.

Les portes anciennes ont seules été repérées ici. On en trouve sur presque la moitié des immeubles, à planches croisées (ville médiévale) ou à cadres et panneaux (immeubles classiques).

D - VALEUR ARCHITECTURALE DE L'IMMEUBLE

L'ensemble des données analysées dans le présent document, complétées par les études historiques et de développement urbain, nous permettent de classifier les immeubles en fonction de leur valeur architecturale, actuelle ou potentielle.
Elle doit se fonder sur leur aspect actuel et leur évolution par rapport à leur état originel :

. **supposé,** pour les constructions traditionnelles simples, se référant aux critères constructifs détaillés dans les études sur le bâti;

. **ou connu,** pour les édifices les plus importants, dont des descriptions, voire des plans, peuvent encore exister (hôtels particuliers, édifices publics ou religieux ...).
Enfin, doit être prise en compte leur capacité à évoluer dans le sens d'un meilleur aspect architectural.

Cette classification a également pour but de fonder les options prises quant au devenir des immeubles, dans le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), et les traduire dans la légende type, employée dans ce document :

. immeuble dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits;

. immeuble pouvant être conservé, amélioré ou remplacé;

. immeuble dont la démolition ou la modification pourra être imposée, à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées.

L'analyse a été effectuée en deux temps, se traduisant par deux tableaux et deux cartes.

D'abord un constat : **la valeur architecturale actuelle**
Puis les possibilités d'évolution : **la valeur architecturale potentielle.**

Pour chacune de ces analyses, la classification comporte quatre catégories :

. **Les édifices majeurs :** ce sont ceux qui marquent l'histoire ou le paysage urbain le plus fortement, généralement reconnus par tous.

. **Les édifices fidèles :** ils sont homogènes, conformes à leur style ou leur époque de construction, et font référence à des typologies reconnues et analysées.

. **Les constructions d'accompagnement :** certaines relèvent des types précédents, et ont été altérées lors de campagnes de travaux, ou par manque d'entretien ayant provoqué des désordres graves; d'autres ne correspondent pas aux types traditionnellement employés, mais s'inscrivent correctement dans la lecture générale de la ville.

. **Les constructions discordantes** sont en rupture totale avec les types traditionnels, et nuisent à la qualité visuelle du quartier, par leur volume et leur traitement architectural.

La carte "valeur architecturale potentielle" répertorie les immeubles qui peuvent être améliorés, sans interventions lourdes, et de ce fait passer dans une catégorie supérieure. Par exemple, un immeuble ayant été altéré par des élargissements de fenêtres, ou un ravalement ayant fait disparaître décor ou modénature pourra passer de la classification "accompagnement" à "fidèle" après intervention sur ces éléments spécifiques.

La valeur architecturale actuelle :

Dans la Vieille Ville, plus de 60% des immeubles sont classés en "accompagnement", près de 30% en "fidèle" et environ 10 % en "discordant". Les édifices les plus marquants, hôtels particuliers et grands immeubles de la rue de Bréa, ne sont pas aujourd'hui suffisamment entretenus ou mis en valeur pour être considérés comme majeurs.

Dans le quartier des Pêcheurs, environ 56% des immeubles sont classés en "accompagnement", 37% en "fidèle". On trouve 3 constructions discordantes : les bâtiments occultant la cour de l'hôtel Adhémar de Lantagnac, la station service et le garage Opel. Deux terrasses de restaurants, rattachées à des immeubles, appartiennent également à cette catégorie.
On trouve trois édifices majeurs : la maison Trenca de Monléon, le marché couvert et l'hôtel Adhémar de Lantagnac.

Dans le quartier de Bréa, plus de 50% des immeubles sont classés en "accompagnement", près de 37% en "fidèle" et 6% "discordant".
Les édifices les plus marquants, hôtels particuliers et grands immeubles de la rue de Bréa, représentent 4 % des immeubles.

Dans le quartier Saint Julien Victoria, 70% des immeubles sont classés en "accompagnement", près de 21% en "fidèle", et 6% "discordant".
Un seul édifice est réellement marquant : l'ancien hospice Saint Julien situé sur l'avenue Laurenti.

L'ensemble bâti offre un aspect médiocre, les façades ayant subi de nombreuses altérations et ajouts, nuisant à leur aspect architectural. Ceci est particulièrement sensible sur les façades simples.
Afin d'y remédier, il convient d'engager des actions de fond sur l'ensemble du patrimoine bâti, en particulier sur la requalification des façades.

La valeur architecturale potentielle :

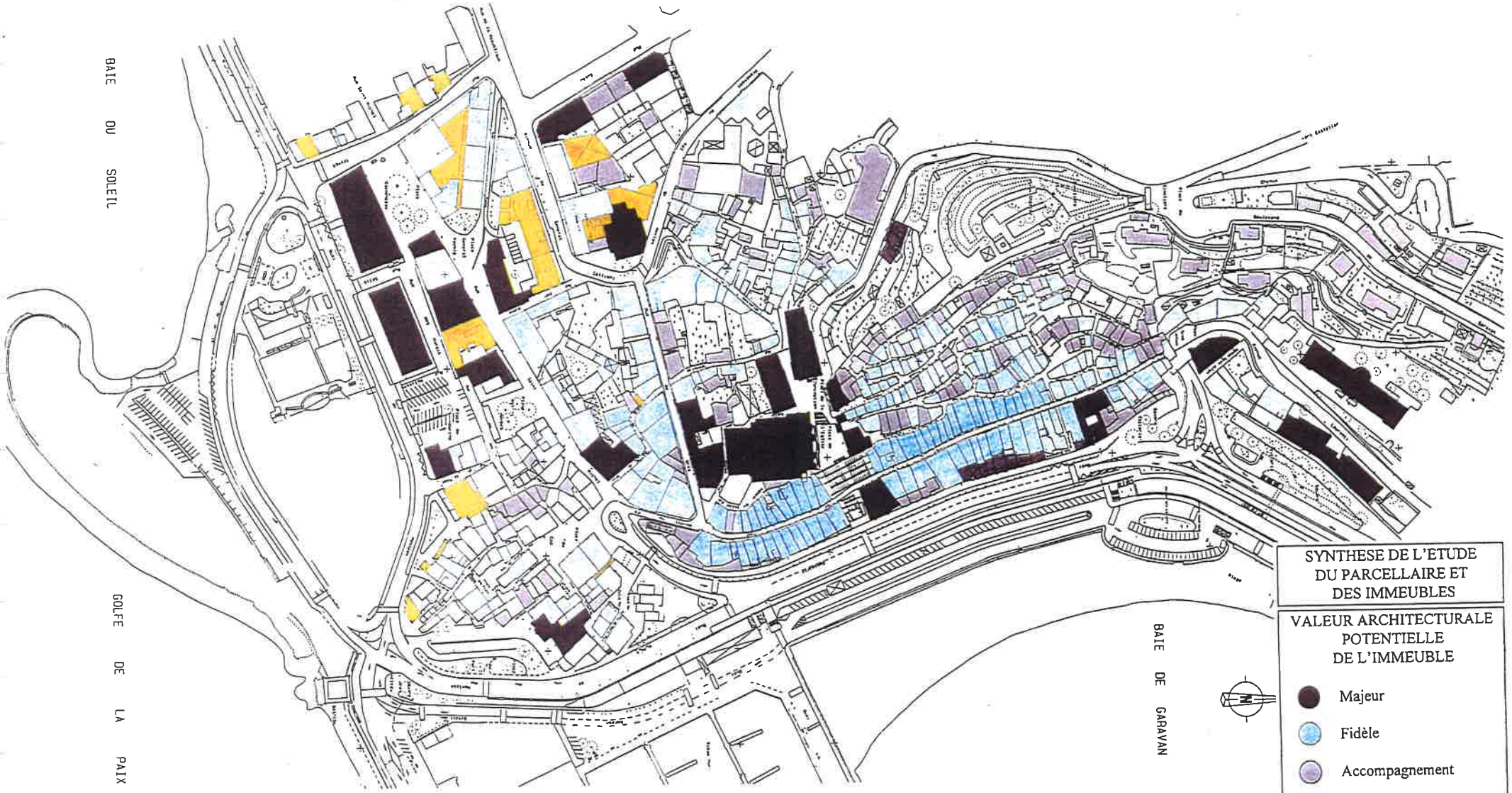
Après interventions sur le bâti, il apparaît que dans la Vieille Ville, les quartiers des Pêcheurs et de Bréa, entre 65% et 70% des bâtiments peuvent devenir "fidèles", cette proportion est de 35% pour le quartier Saint Julien Victoria.
On pourrait avoir environ 35 immeubles majeurs. Les bâtiments d'accompagnement restant présentent essentiellement une valeur d'ensemble, et ne peuvent prétendre à une meilleure reconnaissance.

Il ressort de cette analyse que nous sommes face à un ensemble bâti d'une grande homogénéité, malgré la présence de typologies architecturales et urbaines différentes, et dont une partie du parc a été altéré, mais peut redevenir conforme à l'image souhaitable du centre historique.

Les secteurs dans lesquels les bâtiments d'accompagnements subsistent, dans la carte "valeur architecturale potentielle", sont ceux où des modifications de volumes bâtis, voire des curetages, seraient envisageables.

Le croisement de données concernant le paysage urbain, l'occupation, l'état du bâti... permettra d'affiner et de finaliser ces propositions, essentielles à la revitalisation du Secteur Sauvegardé.


BAIE DU SOLEIL
GOLFE DE LA PAIX
BAIE DE GARAVAN
SYNTHESE DE L'ETUDE DU PARCELLAIRE ET DES IMMEUBLES
VALEUR ARCHITECTURALE ACTUELLE DE L'IMMEUBLE
Majeur
Fidèle
Accompagnement
discordant
MENTON
SECTEUR SAUVEGARDE
Elisabeth BLANC Architectes
Daniel DUCHE Urbaniste


BAIE DU SOLEIL
GOLFE DE LA PAIX
BAIE DE GARAVAN
SYNTHESE DE L'ETUDE DU PARCELLAIRE ET DES IMMEUBLES
VALEUR ARCHITECTURALE POTENTIELLE DE L'IMMEUBLE
Majeur
Fidèle
Accompagnement
Discordant
MENTON
SECTEUR SAUVEGARDE
Elisabeth BLANC Architectes
Daniel DUCHE Urbaniste

CHAPITRE V

L'APPROCHE SOCIO-ECONOMIQUE

I – LA POPULATION

Les études économiques réalisées ont révélé un centre historique très fragile, par son site complexe éloigné des références du cadre de vie actuel, par la valeur matérielle du bâti et par la mutation de sa population.
La vieille ville, habitée par des Mentonnais de souche a tendance, comme bon nombre de centres historiques, à se marginaliser.

L'absence de terrains disponibles, les contraintes du site, la pression exercée par la résidence secondaire induisent un prix très élevé du foncier difficilement compatible avec la production de logements sociaux.
Les opérations HLM en neuf et réhabilitation réalisée avant 1990 dans la vieille ville, ont dépassé de plus de 100 % les prix plafonds du département.
Le tourisme induit des logements de petite dimension non adaptés aux actifs.

Le périmètre du secteur sauvegardé rassemble 7 % de la population de Menton, avec trois fois plus de personnes âgées de plus de 75 ans, et 30 % de jeunes de moins, que dans l'ensemble de la commune.

Les ménages de personnes âgées représentent près de la moitié des foyers du secteur sauvegardé. Un ménage sur quatre est composé d'un retraité, cumulant les mentonnais de souche attachés à la ville historique, et les résidents secondaires.

La répartition par quartier est intéressante :
- le quartier Bréa est occupé à 51 % par des personnes âgées,
- la vieille ville est essentiellement habitée par des ménages d'une personne représentant 57 % des résidents,
- le quartier des Pêcheurs, comme celui de Saint-Julien/Victoria sont occupés par des couples en activité, avec ou sans enfant, pour 38 % des résidents.

Le taux d'actifs est plus faible de 5,3 % que celui observé sur le reste de la commune.
- secteur sauvegardé : 34,5 %
- Menton 39,8 %
- Alpes Maritimes et Paca 42,5 %

Le quartier des Pêcheurs se singularise par la population active la plus basse du secteur sauvegardé, soit 31 %.

Les ouvriers et employés représentent les 2/3 de la population active, plus concentrée ici que sur l'ensemble de la commune, et les ¾ de la population active de la vieille ville.

Les cadres et les professions libérales sont plus nombreux dans le quartier Bréa, plus récent.

II - LE LOGEMENT

Le secteur sauvegardé compte 463 immeubles, représentant 1729 logements occupés par 1968 habitants, dont :
. 982 résidences principales, soit 57%, dont la moitié de propriétaires occupants et de propriétaires bailleurs
. 421 résidences secondaires, soit 25%
. 326 logement vacants, soit 19%.

Les chiffres concernant les logements vacants sont à nuancer, une enquête des services fiscaux faisant apparaître un taux de vacance d'environ 5 % seulement. La moyenne s'établirait donc à environ 10%.

Le taux de propriétaires est majoritaire dans la vieille ville, avec 54,8 %. Les personnes âgées sont majoritairement propriétaires.

La moitié des résidences principales comportent au moins un actif, et correspondent à un statut de locataire, notamment chez les ouvriers représentant 57,9 %.

Les logements sont de taille réduite, **avec une moyenne de 2,58 pièce pour les résidences principales. Ces chiffres sont dans la moyenne nationale qui est de. 2,5**

Au sens INSEE du terme, 83 % des logements bénéficient du confort, contre 79 % pour le reste de la commune. Le pourcentage se répartit comme suit :

- résidences principales : 83,4 %
- résidences secondaires : 81,5 %
- logements vacants : 84,7 %

Ce chiffre n'est pas représentatif de la réalité, les éléments de confort de l'INSEE ne correspondant plus aux critères actuels. 20% des logements ont des problèmes d'isolation thermique, 32% d'isolation phonique, 44% d'humidité, 28% des logement ont une pièce noire, 32% des façades et 14% des cages d'escaliers sont en mauvais état.
La visite des immeubles a révélé un nombre important de logements recevant peu la lumière du jour, et jamais le soleil. La construction est précaire, peu ou pas entretenue, plus particulièrement dans la vieille ville.

III - L'ARMATURE COMMERCIALE ET LES EQUIPEMENTS

La partie basse du périmètre du secteur sauvegardé représente l'une des plus fortes densités commerciales de la commune. On recense 146 commerces, soit 17 % du total communal (851).

L'offre commerciale du centre historique est caractérisée par une proportion forte de commerces alimentaires, en accompagnement du marché quotidien, dont les commerçant ne sont pas pris en compte dans les statistiques.

Près de 40 % de l'offre commerciale est constituée de restaurants dont 20 % en centre ville, ce phénomoène, lié à la présence dominante des boutiques de souvenirs cadeaux confirme le caractère touristique du secteur sauvegardé.
Les prestations de services et certaines catégories commerciales sont sous représentées.

Une seule grande enseigne, "les Nouvelles Galeries" jouxte le secteur sauvegardé.

Deux stations service étaient implantées, l'une a été remplacée par un jardin à l'angle Saint Michel – quai Monléon ; la seconde cessera son activité, au terme de sa concession, pour être remplacée par un espace public mixant jardin et stationnement.

La répartition commerciale du secteur sauvegardé est la suivante :

Secteur d'activité	Nombre	Pourcentage
Alimentation	18	11,46 %
Automobile/garages	3	1,91%
Banques-Assurances	4	2,55%
Restaurants/hôtels	84	53,50 %
Culture/Loisirs	12	7,64 %
Equipements maisons	3	1,91 %
Equipements de la personne	19	12,10 %
Prestations de service	14	8,93 %
Total	157	100 %

Les équipements de loisirs et culturels sont bien représentés avec :
- 1 groupe scolaire public
- 3 églises
- 1 école primaire privée
- la maison du secteur sauvegardé
- la maison du patrimoine (OTSI et ville d'art et d'histoire)
- une vingtaine d'associations dont une quinzaine possédant des locaux dans les voûtes de la plage des Sablettes
- 1 éco-musée privé (la forge rue bréa)
- 1 espace de festivité et de concert annuel, la place de la Conception
- 4 à 6 rotations du petit train touristique
- la plage des Sablettes de 1,25 hectare, accueillant de 5 à 15.000 personnes par jour.

Malgré la surfréquentation en période estivale, Menton, contrairement à certaines villes de la côte d'Azur est peu envahie par les marchands forains, les camelots et vendeurs à la sauvette.

La ville organise de nombreuses manifestations culturelles et commerciales ayant des conséquences en terme d'animation dans le secteur sauvegardé :

- le marché de Noël
- la fête des citrons
- des brocantes et vide-grenier
- des foires et marchés thématiques tout au long de l'année, et plus particulièrement en saison estivale.

L'animation et concerne, la rue Saint Michel et ses abords, les promenades du nord de mer, le point et la plage des Sablettes.

Il en résulte, une grande difficulté à gérer l'espace public et son encombrement par des tables, des présentoirs et des pré-enseignes malgré la vigilance des élus et des services, la loi de 1979 sur la publicité enseigne et pré-enseigne, et les invectives proférées régulièrement par l'architecte des bâtiments de France.

L'espace public de la rue piétonne est trop encombré, déqualifié et ne permet plus la lecture du bâti et des perspectives.

Un certain nombre d'actions ont été proposées à la commission locale et sont traduites dans le rapport de présentation et le règlement; elles concernent :

- la réhabilitation des devantures commerciales,
- l'engagement d'un dialogue avec l'union des commerçants du secteur sauvegardé pour améliorer l'usage de l'espace public,
- la lutte contre le stationnement sauvage,
- la reconquête de la place du marché après le départ de la dernière station service,
- assurer la sécurité des piétons dans les rues mixtes ou traversantes,
- la démolition des bâtiments incongrus et leur intégration essentielle dans un aménagement d'espace public,
- le toilettage, la réparation ou la recomposition d'espaces publics, qui ont oblitéré la fonction urbaine au profit de traitement aux références galeries commerciales ou supermarché.

En complément de ce diagnostic commercial, un recensement des locaux vacants ou sous utilisés a été effectué sur l'ensemble du secteur sauvegardé. Plus de 150 locaux ont été répertoriés dont une soixantaine pour le quartier des pêcheurs.

Le devenir de ces locaux a été évoqué en commission locale. Celle-ci a souhaité, en accord avec les élus, éviter la prolifération commerciale saisonnière dans des conditions de sécurité, et d'hygiène quasiment impossible à gérer. Nous avons préféré, sans fermer ce champ d'actions, proposer que ces rez-de-chaussés deviennent les locaux communs des logements ou de services publics.

LE PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

I - ROLE ET OBJECTIFS DU PLAN DE SAUVEGARDE

Pour la municipalité, le Secteur Sauvegardé est l'outil privilégié qui permet de redynamiser le centre historique de Menton, et d'y réintroduire une vie urbaine digne de son cadre architectural et de son histoire.

Les grands objectifs sont les suivants :
- restaurer et mettre en valeur le patrimoine bâti privé et public, ainsi que les espaces libres, fortement déqualifiés au fil des siècles.
- maintenir et renforcer l'activité commerciale.
- organiser l'accueil touristique en lui donnant une dimension culturelle valorisant le centre historique.

Par une planification claire et applicable à tous, le Plan de Sauvegarde et le Règlement permettront de préserver l'architecture des bâtiments en privilégiant la restauration des ensembles immobiliers dégradés et déqualifiés, et l'aménagement des espaces publics très altérés au fil du temps, et des grands projets urbains.

L'effort sur le bâti va de pair avec celui qu'il faudra porter sur les espaces publics qui les accompagnent. Ces actions permettront, à la fois un embellissement de l'espace historique, une amélioration de la vie des habitants et des touristes et un meilleur support d'animation, capable de servir de cadre à des manifestations culturelles nouvelles, valorisant la ville et les richesses de son passé.

Tout en respectant le caractère propre à chacun des lieux, il conviendra de s'attacher à garder dans la ville une unité de traitement, en évitant la banalisation et en préservant les particularités que lui confère son paysage urbain extraordinaire.

Le Secteur Sauvegardé a pour but de mettre en valeur le centre historique de Menton. Les opérations d'embellissement, de réhabilitation des logements dépassent l'aspect visuel et esthétique.
Il ne s'agit pas de proposer des règles portant uniquement sur le traitement du bâti et des espaces libres, mais de créer un cadre de vie qualitatif.

Les quelques chiffres suivants fixent les conditions de la réhabilitation :

- Menton est une commune de 29.475 habitants
- La superficie du Secteur Sauvegardé se décompose de la façon suivante :
  . 20 hectares pour le secteur US1 urbanisé,
  . 9 hectares pour le secteur IUS2 sans la partie maritime du Golfe de la Paix,
  . 6 hectares pour la partie maritime.

Le secteur sauvegardé compte 600 immeubles dont 463 sont destinés à l'habitation et représentent environ 1.500 logements. 130 de ces immeubles, repérés dans le cadre de l'enquête OPAH, correspondent à 500 logements réhabilitables et à remettre aux normes.

Les statistiques de l'OPAH et de la mairie indiquent que 10% des logements sont vacants, soit 150 environ. (L'INSEE annonce un chiffre de 19% non vérifiable sur le site aux immeubles complexes, à niveaux décalés, source d'erreur importante).

II - JUSTIFICATION DES OPTIONS PRISES DANS LE PLAN DE SAUVEGARDE

Outre le présent Rapport de Présentation complété par ses annexes, le dossier de sauvegarde et de mise en valeur comprend notamment:

- Un document graphique "le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur" concrétisation de l'ensemble des études analytiques et prospectives. C'est le document synthétique d'aménagement du dossier, réalisé à l'échelle 1/500ème.

- Le règlement complétant ce document graphique. Il précise les conditions dans lesquelles est assurée la mise en valeur des immeubles et du cadre urbain dans lesquels ils se trouvent. Le règlement a pour but de codifier les dispositions adoptées et de leur conférer une valeur légale et réglementaire.

La suite du présent document explicite et justifie les options prises, aboutissant aux documents précités dans leur forme définitive.
Ce travail a été élaboré par l'ensemble des membres de la Commission Locale du Secteur Sauvegardé, au cours de nombreuses réunions, et sur présentation de propositions effectuées par le chargé d'études.

A – OPTIONS CONCERNANT L'ENTRETIEN ET LA MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE

La légende du Plan de Sauvegarde permet une classification des immeubles, en fonction de leur intérêt architectural. Les analyses à l'immeuble ont été le support de cette classification, globalement les critères suivants ont été retenus :

1 – LA CLASSIFICATION DES IMMEUBLES

1 . IMMEUBLES, FAÇADES OU FRAGMENTS PROTEGES AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES (EN NOIR SUR LE PLAN)
Les éléments protégés au titre des Monuments Historiques apparaissent clairement, ils sont soumis aux dispositions de l'article R 313-19 stipulant : "Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, rendu public ou approuvé, s'applique aux immeubles protégés au titre des lois de 1913 sur les Monuments Historiques et de 1930 sur les sites, y compris dans les limites du Secteur Sauvegardé".

Les travaux prévus au plan, concernant les édifices classés ou inscrits sont exécutés conformément aux règles en vigueur pour la conservation des Monuments Historiques.

2 . IMMEUBLES A CONSERVER DONT LA DEMOLITION, L'ENLEVEMENT, LA MODIFICATION OU L'ALTERATION SONT INTERDITS (EN HACHURES LARGES SUR LE PLAN)
Ce sont les immeubles dont la conservation est prescrite par le Plan de Sauvegarde, au regard de leur qualité architecturale, autant intérieure qu'extérieure.
Au travers de cette légende, les motivations qui ont conduit à définir cette vocation n'apparaissent pas mais figurent dans les documents d'analyse.
A Menton, ils représentent à peu près la moitié du patrimoine bâti, et se

A Menton, ils représentent à peu près la moitié du patrimoine bâti, et se regroupent le long des grands axes historiques : rue Saint Michel, quai Bonaparte, rue Longue et rue de Bréa. Ce sont des hôtels particuliers et des " maisons " bourgeoises, dont les époques de construction s'étagent entre la fin du XVIe siècle et la fin du XIXe siècle. On trouve également dans cette catégorie des édifices publics : le marché et l'ancien hôpital, ainsi que quelques constructions plus modestes de la Vieille Ville et du quartier des Pécheurs, bien conservées et significatives.

3 . LES IMMEUBLES OU PARTIES D'IMMEUBLES CONSTITUTIFS DE L'ENSEMBLE URBAIN, A CONSERVER, DONT LA MODIFICATION POURRA ETRE AUTORISEE (DOUBLE HACHURE LARGE ET FINE SUR LE PLAN)

Pour ces immeubles, on retient essentiellement la valeur d'ensemble, c'est à dire qu'ils comptent dans le paysage urbain, par leur juxtaposition à d'autres immeubles du même type.

Ils représentent la majorité des constructions de la partie haute de la Vieille Ville, dont la qualité architecturale est moyenne. C'est le paysage engendré par ce " conglomérat " de constructions sur lequel l'attention doit se porter.
Il est essentiel de préserver cette image globale, ceci permet des interventions plus poussées que dans la catégorie précédente, en particulier à l'intérieur des immeubles, voire sur le volume extérieur, dans le respect du règlement d'urbanisme.

4 . IMMEUBLES NON PROTEGES, POUVANT ETRE REMPLACES OU AMELIORES (EN HACHURES FINES SUR LE PLAN)

C'est une classification neutre permettant de ne pas figer le tissu en certains points particuliers.

Les immeubles correspondent aux types suivants :

. immeubles sans intérêt mais en bon état
. immeubles récents sans relation évidente avec l'ensemble bâti.
. immeubles bien intégrés en volume mais sans intérêt particulier pouvant être remplacés dans le respect du règlement d'urbanisme.

A Menton, les immeubles classés dans cette catégorie correspondent aux constructions récentes et aux constructions à cœurs d'îlots, dont ce sont généralement des éléments de surdensification qui pourraient disparaître.
On y trouve également l'ensemble du " soubassement " de la Vieille Ville, correspondant aux arcades du quai Bonaparte. Les analyses nous ont montré que cet élément " d'unification " du quai pouvait apparaître comme contestable, et ne devait pas être considéré comme élément du patrimoine à conserver impérativement.
Néanmoins il est évident que la remise en cause au coup par coup des arcades est inenvisageable, et que leur éventuelle suppression devrait faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble de la façade du quai Bonaparte.

5 . IMMEUBLES OU PARTIE D'IMMEUBLES DONT LA DEMOLITION OU LA MODIFICATION POURRA ETRE IMPOSEE A L'OCCASION D'OPERATIONS D'AMENAGEMENT PUBLIQUES OU PRIVEES (EN JAUNE SUR LE PLAN)

Le Plan n'emporte pas en lui-même l'obligation de démolir, mais il indique les immeubles dont la démolition est souhaitable pour des raisons de curetage, de vétusté, de réalisation d'alignements, de nuisance majeure au caractère du secteur.
A Menton, ce sont dans tous les cas, des constructions précaires à rez de chaussée: hangars et extensions commerciales sur l'espace public, sur le domaine routier ou maritime de l'Etat.

6 . PEUVENT FIGURER SUR LE BATI LES LETTRES M, E ET S
correspondant aux interventions suivantes :

M : Modifications
E : Ecrêtements
S : Surélévations

prévues, dont la liste figure dans les observations des fiches à l'immeuble.

Selon la légende ci-dessus, la répartition des immeubles est la suivante:

. Le Secteur Sauvegardé représente :	600 immeubles, soit 100%
. Les immeubles classés ou inscrits à l'Inventaire sont au nombre de :	8 , soit 1,3%
. Les immeubles en grosses hachures (dit gris foncé) sont au nombre de :	385 , soit 64%
. Les immeubles en doubles hachures larges et fines (dit gris moyen) sont au nombre de :	120 , soit 20%
. Les immeubles en hachures fines (dit gris clair) sont au nombre de :	70 , soit 11,7%
. Les immeubles en jaune sont au nombre de :	17 , soit 3%

2 – LES REGLES PARTICULIERES DANS LE REGLEMENT

Pour certains alignements de constructions, des règles particulières, visant à assurer leur cohérence et leur homogénéité, ou à définir un traitement spécifique, peuvent être édictées. Trois cas se présentent :

1 - LES IMMEUBLES CONSTITUANT LA FAÇADE EST DE LA VIEILLE VILLE
qui ont fait l'objet, pour des raisons de facilité d'utilisation, d'une étude graphique particulière, visant à définir les modifications. On se reportera à ce document, afin de gérer l'évolution de l'ensemble du front bâti.

2 - LES PIGNONS DES IMMEUBLES FERMANT LA PLACE DU GENERAL KOENING
pour lesquels une façade comportant des percements organisés sera reconstituée.

3 - LES LOCAUX AU NIVEAU DU PORT ET DE LA PLAGE

Sous les quais de Monléon, Bonaparte et le boulevard de Garavan, pour lesquels des prescriptions particulières seront données. Sur le linéaire, on distingue trois séquences :

- Séquence 1 : sous le quai de Monléon, jusqu'à l'escalier face à la sortie de la rue Saint Michel.
- Séquence 2 : sous le quai Bonaparte, entre les deux escaliers d'accès à la plage.
- Séquence 3 : sous le boulevard de Garavan, de l'escalier à l'extrémité du quai Bonaparte, à la limite du secteur sauvegardé.

Chacune de ces séquences possède des spécificités propres, en fonction desquelles les possibilités d'occupation et d'aménagement seront précisées.

- **Séquence 1 : sous le quai de Monléon, jusqu'à l'escalier face à la sortie de la rue Saint Michel.**

En vis à vis du port, ces voûtes ont une vocation commerciale, qu'il convient de maintenir et de renforcer. Dans ce but, des extensions en terrasses ouvertes seront possibles, à condition que les aménagements soient homogènes sur l'ensemble du linéaire.

- **Séquence 2 : sous le quai Bonaparte, entre les deux escaliers d'accès à la plage.**

Les voûtes sous le quai Bonaparte constituent le soubassement de la voirie. A l'origine, elles étaient les pieds dans l'eau, et servaient d'abris aux barques des pécheurs. Avec le remblaiement destiné à créer la plage, les voûtes ont été fermées. Néanmoins, elles ne sont pas étanches, et leur utilisation doit être compatible avec cette réalité.

L'occupation actuelle par des associations, présente de nombreux avantages :

. animation permanente,
. proximité des activités pour les habitants du quartier,
. non occupation de l'espace public, ce qui permet une lecture lointaine claire du soubassement,
. possibilité de conserver du stationnement sur l'espace public en avant des voûtes...

Il est proposé de maintenir ce type d'occupation, et d'assurer l'homogénéité d'ensemble, par le maintien du traitement en pierre et par une restauration des menuiseries d'origine

- **Séquence 3 : sous le boulevard de Garavan, de l'escalier à l'extrémité du quai Bonaparte, à la limite du secteur sauvegardé.**

Le large trottoir du boulevard de Garavan sert de couverture à des locaux associatifs au niveau de la plage, dont la façade est traitée comme un soubassement présentant des piédroits en appareillage de moellons, séparant des séquences de façades percées régulièrement.

L'esprit de ce soubassement doit être maintenu, tout en renforçant sa perception lointaine. Il s'agit d'assurer la continuité visuelle des voûtes sous le quai Bonaparte, en créant un effet du même type. par exemple :

. par le traitement coloré pour les parties enduites : tonalité sombre;
. par la création de linteaux en appareillage de pierre.

3 – LES ARTICLES DU REGLEMENT

Les articles du Règlement les plus importants concernant l'architecture sont :

Article 10 : Hauteur des constructions
Article 11 : Aspect des constructions.

Dans ce dernier, les thèmes suivants seront abordés :
. Règles générales d'aspect et d'exécution de travaux de restauration,
. Servitudes d'architecture concernant les immeubles existants, traitement de façades, ouvertures, toitures, façades commerciales, enseignes, clôtures.
. Règles concernant les constructions neuves, établies de façon à laisser une marge de manœuvre à la création architecturale, tout en favorisant l'intégration des constructions nouvelles dans le milieu existant.

Afin d'étayer et d'expliciter ces règles, une description détaillée de la typologie architecturale servant de référence est réalisée dans le présent Rapport de Présentation.

B – LES OPTIONS CONCERNANT L'URBANISME

La légende du Plan de Sauvegarde permet une classification des espaces libres publics ou privés, le présent Plan prend en compte les critères suivants :

1 – LES ESPACES FIGURES EN BLANC

Ces espaces sont inconstructibles. Seuls seront autorisés des éléments techniques ou d'accompagnement de l'architecture, définis dans le règlement.

2 – LES ESPACES SOUMIS A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Le traitement de l'environnement est pris en compte par les dispositions du PSMV, concernant les espaces libres.

- Prescriptions générales :

Les espaces libres concernés se répartissent de la façon suivante :

. doubles hachures biaises vertes : jardins ou espaces verts à conserver ou à améliorer,

. doubles hachures biaises noires : espaces libres à caractère minéral à conserver ou à améliorer.

Le traitement de ces espaces sera conforme aux prescriptions générales d'aménagement des espaces publics indiqués au règlement : revêtement de sols, mobilier et éclairage public, signalétique, végétation...

- Cas particuliers des espaces publics à caractère urbain

D'autre part, les lignes directrices d'aménagement des espaces urbains suivant sont esquissées, eu égard à leur importance dans la ville, et aux altérations qu'ils ont subit au fil du temps.

Le grand principe qui doit dicter les aménagements est de retrouver à terme, les relations ville/mer. Il s'agit de réduire l'emprise de la plage des Sablettes, de libérer l'espace du quai Bonaparte pour les piétons (circulation et stationnement enterrés), d'améliorer la perception et l'accès au port (liaison place du Port et port). Dans ce but, la limite actuelle entre l'eau et la terre ne pourra évoluer que dans le sens de la mer regagnant sur la terre.

On peut déterminer cinq sites, constituant des entités historiques homogènes, dont le traitement doit être étudié de façon globale. Ce sont :

1 . L'ancien Petit Port : l'emplacement de l'ancienne station service, l'entrée de la rue Saint Michel et la place des Logettes.

2 - L'ancienne grève et l'ancien port, du marché couvert à la rue St Michel par le Bastion et le quai Monléon.

3 . La façade Est de la Vieille Ville et du quartier des Pécheurs, du pied des bâtiments jusqu'à la mer : les quais Bonaparte et de Monléon, la place du Port, avec l'accès au bastion et au port, la place Victoria et l'entrée du tunnel.

4 - Le terre-plein de la station d'épuration, du quai de Monléon à la mer, ainsi que l'extension de la station biologique aux normes européennes au Sud de la voie.

5 . Le cimetière du Vieux Château, dominant le site de la Vieille Ville.

1 - L'ancien Petit Port : le jardin mentonnais, l'entree de la rue Saint Michel et la place des Logettes

Il a été réalisé un traitement global de l'espace ménageant une fermeture visuelle côté place du Petit Port et privilégiant la liaison piétonne rue Saint Michel / port, plages, et les relations avec la ville ancienne.

Cet espace est stratégique, car il articule les lieux à vocation exclusivement touristique : plages et port, aux espaces commerçants les plus animés de la ville. Son aménagement impliquait de traiter simultanément l'entrée de la rue Saint Michel, la terrasse et la rue des Logettes, commandant l'accès à la ville intra muros. Le jardin mentonnais réalisé participe à la mise en valeur de ce secteur dont les autres espaces doivent être requalifiés.

Leur devenir est à étudier tout particulièrement en prenant en compte les données suivantes :

. L'histoire : c'est l'emplacement de l'ancien "Petit Port", sur lequel s'échouaient les barques des pécheurs. Néanmoins, la lecture historique du lieu (grève et abri) n'est plus du tout perceptible, la mer ayant trop reculé et l'environnement ayant été complètement construit.

. La perception de la ville ancienne : il faut canaliser les flux de déplacement vers les lieux à visiter : la rue Saint Michel, mais également l'intérieur du quartier des Pécheurs, vers les places du Petit Port, du Port et des Fours.

. Le fonctionnement urbain : circulation, stationnement, desserte.

La question de l'insertion de constructions dans cet espace a été posée à la Commission Locale du Secteur Sauvegardé, qui s'est prononcée contre. C'est pourquoi, seules des solutions d'aménagement paysager, avec ou sans stationnement, sont envisageables.

2 - L'ANCIENNE GREVE ET L'ANCIEN PORT, DU MARCHE COUVERT A LA RUE ST MICHEL PAR LE BASTION ET LE QUAI MONLEON.

La mer venait pratiquement contre les façades au Sud et à l'Est du quartier des Pêcheurs, le Bastion n'était relié à la terre que par une passerelle.
Les espaces reconquis sur la mer ont été encombrés de véhicules, de mobilier, d'extension de commerces ou de construction depuis plusieurs décennies.

Le Plan de Sauvegarde propose un toilettage de l'ensemble de ces espaces pour dégager des vues directes sur le centre historique et tenter de retrouver les relations entre la ville et l'eau.
Dans un esprit de plan d'embellissement, tel que le concevaient les villes au XIXe siècle, il n'est pas utopique de réfléchir à la reconquête future de ces espaces par la mer.

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur ne peut imposer cette mise en valeur aux conséquences fonctionnelles multiples, il souhaite simplement donner à la ville les moyens de tendre vers cette réalisation sur tout ou partie de ce bord de mer.

La place du Marché
Le traitement de l'espace devra permettre à terme, la suppression des véhicules en stationnement, en privilégiant l'extension du marché à l'extérieur et l'implantation des étals des commerces, décollés des façades.
Il faut également favoriser les liaisons piétonnes nord/sud, du terre plein de la station d'épuration aménagé en parc de stationnement paysager et en jardin vers la place aux Herbes.
Le traitement végétal doit être en continuité avec celui de la place aux Herbes, et dans le même esprit (à caractère provençal et non exotique).

L'aménagement du quai de Monléon et de ses abords entre la rue du Bastion et la rue de la Plage

Il convient d'annuler l'effet de barrière visuelle dû aux plantations basses; de retraiter le fond de place (bâtiment trop bas et discordant). La solution maximaliste consiste dans la suppression du bâtiment (indiqué en jaune au PSMV) et l'aménagement de l'espace libre rendu public, permettant une liaison et l'ouverture vers la ville, par la rue des Marins.

La liaison de la ville au Bastion implique la réorganisation de la circulation afin d'assurer une liaison piétonne forte entre la rue du Bastion et le bastion, et la reconstitution visuelle de l'ancienne passerelle de rondins enchaînés.

3 - LA FAÇADE EST DE LA VIEILLE VILLE ET DU QUARTIER DES PECHEURS, DU PIED DES BATIMENTS JUSQU'A LA MER

Les études du Secteur Sauvegardé portant sur les espaces publics font apparaître de nombreux dysfonctionnements liés à l'histoire et à l'évolution de la façade Est.

Depuis Napoléon III les conquêtes du domaine maritime pour implanter des voies et des activités correspondent à des logiques purement fonctionnelles sans souci de composition prolongeant une urbanité ancienne.

Malgré la percée du tunnel sous la Vieille Ville, le trafic empruntant la route côtière est resté important.

L'espace public devant la façade Est, moins ensoleillé, n'a jamais eu d'autre valeur d'usage que la circulation automobile, traversée par les piétons, pour rejoindre la plage et le port.

Ceci est d'autant plus dommageable que cette partie de la ville, la plus décrite, la plus dessinée, est esthétiquement la plus intéressante. Son architecture, son rapport à l'histoire, au paysage montagneux et maritime, son ouverture sur l'Italie, font bien de cette baie la porte de la France.

Le constat :

On distingue deux espaces : la partie haute, vouée à la circulation de transit, et à la promenade piétonne, incluse dans la zone US1 du PSMV ; et la partie basse, servant au stationnement, à la desserte du port et de la plage, qui constitue la zone US2 du PSMV.

Les dysfonctionnements portent sur :

. une circulation trop importante le long de la côte sur la RN7;

. une mauvaise lecture de l'espace :

- La route joue le rôle d'un écran imperméable entre le centre ancien, le port, les plages.
- Les espaces prolongeant la voie apparaissent comme des délaissés urbains et non comme des places ou des lieux d'urbanité (place du Petit port, square Victoria).
- Les rampes St Michel, point d'orgue de la composition urbaine, buttent sur un trottoir de 1,50m, une voie très circulée et du stationnement en épis.
- L'occupation de l'espace, très hachée, en fait un lieu de rejet et non de convivialité :
  - terrasses de restaurants
  - circulation piétonne sur une voie bombée
  - vitesse importante des véhicules
  - stationnement perpendiculaire
  - promenade réduite à un trottoir de dimension restreinte.
- L'aménagement routier de part et d'autre du tunnel, favorise la circulation en bord de mer. La promenade, le monument de la Reine Victoria, la façade de ville, ne sont que des accessoires dans cet espace banalisé.
- L'espace entre la plage et la RN7 n'a pour valeur que son usage (le stationnement). Les vues directes et plongeantes permettent de comprendre pourquoi la façade Est n'est pas fréquentée comme elle le devrait.

Le Secteur Sauvegardé, projet urbain dans lequel le patrimoine entre de façon forte, doit s'interroger sur le devenir de cet espace majeur de Menton.

Les solutions proposées seront lourdes de conséquence en terme d'aménagement. Elles sont malheureusement une nécessité absolue pour requalifier et reconquérir ce lieu.
Les réponses apportées aujourd'hui sont à l'échelle de la désurbanité de ce centre historique enserré dans une géomorphologie remarquable.

Les propositions en partie haute

Les aménagements routiers
Deux propositions d'aménagement sont envisageables :

Enterrement de la RN7 entre le Bastion et le tunnel
La voie enterrée pourra desservir des stationnements à son niveau, drainant la Vieille Ville.
Ceci implique la restructuration des abords du tunnel pour organiser un véritable transit Est-Ouest à double sens, un accès au centre ville par le tunnel, une circulation limitée sur le bord de mer : accès non aisé, vitesse réduite, circulation piétonne favorisée.

Déplacement de l'assiette actuelle de la RN7 au niveau du port et des plages en aménageant des espaces dévolus depuis des années au stationnement et à la circulation.

Les aménagements urbains
Ces deux solutions favoriseraient une requalification totale du quai, réservé aux piétons et aux terrasses de cafés et restaurants, ainsi qu'aux livraisons à heures déterminées.

Les points suivants devront être traités particulièrement :

L'entrée du port,

La place du Petit Port : meilleure lecture et liaison aux quais afin que l'ensemble quartier des Pêcheurs, Bastion et port, soit homogène et cohérent.

L'axe historique, route de la France à l'Italie, rue St Michel prolongé par la rue Longue : la requalification de cette voie a pour but de redonner un usage à la Vieille Ville, aujourd'hui hors des circuits quotidiens et touristiques.

Trois liaisons fortes entre la ville, la promenade et la plage sont envisageables :

. au niveau de l'ancienne station-service, par le nouveau jardin
. au niveau des rampes St Michel par un traitement de sol et la création éventuelle d'un escalier jusqu'à la plage,
. au niveau du passage des diamants par un traitement de sol sur la voie et la création éventuelle d'un escalier jusqu'à la plage,

La requalification globale de la voie quasiment libérée de circulation :
. élargissement du trottoir le long des façades commerciales,
. création de terrasses à usage commercial,
. stationnement à rotation rapide,
. création d'une promenade majestueuse entre le bastion et le tunnel, apport de mobilier urbain et de plantations.

Le retraitement de la sortie du tunnel par un recalibrage de la voie lui conférant une image de pénétrante plantée du XIXe siècle.

La promenade haute existante entre le tunnel et Garavan devant être plantée d'arbres éventuellement dans des grands bacs.

Les propositions en partie basse

A long terme, la mer devrait se rapprocher des façades et la plage reculer en s'étendant sur une partie de l'espace minéral. Aux pieds des voûtes basses, le stationnement et la circulation devront alors disparaître ; les lieux reprenant un aspect beaucoup plus naturel.
Si cette proposition est satisfaisante pour son retour à un état ancien, elle est aujourd'hui difficilement envisageable, eu égard à l'utilisation et à l'occupation des lieux.

A plus court terme, il est proposé d'organiser et de maîtriser l'occupation de l'espace, en relation avec le port et la plage, ainsi que les locaux d'activités des voûtes.
Les visions lointaines sont à prendre en compte prioritairement dans les aménagements proposés, en particulier pour tous les éléments en élévation, qui pourraient nuire à la lecture d'ensemble.

a . Le port et ses abords immédiats

L'activité du port doit être maintenue et confortée. Dans ce but, les infrastructures liées à son fonctionnement seront autorisées. On s'attachera néanmoins à les traiter esthétiquement, de façon à assurer leur intégration dans le site.

Visuellement, l'espace doit être le plus dégagé possible, les éléments hauts seront donc limités au strict nécessaire fonctionnel.

L'univers du port est minéral, la végétation ne peut être que très ponctuelle, sous forme de massifs ou haies taillés, et maintenus à une hauteur maximum de 1,20m.

Les voûtes sous le quai de Monléon ont une vocation commerciale. Il convient de maintenir l'effet de soubassement par un traitement homogène et cohérent de l'ensemble, en particulier pour les terrasses implantées en avancée sur l'espace public, qui devront rester dégagées.

b - La plage des Sablettes, devant le quai Bonaparte, entre les deux escaliers

L'élargissement du quai Bonaparte au début du siècle a été la seconde étape de l'éloignement de la mer. Les photos et dessins nous montrent des arcades ouvertes, ouvrages d'art (pont à 16 arches)soutenant la RN7. Les pêcheurs tiraient leur barque sur la grève et sous les arcades.

C'est au cours des campagnes de travaux du début des années 60 que l'on aménagea le dessous de la voie, l'usage étant concédé par les services de l'Etat pour une occupation temporaire à la Mairie, pour des locaux associatifs. Tout changement d'affectation doit être soumis à autorisation des services de l'Etat propriétaire et gestionnaire de cet ouvrage, et entraînerait la mise aux normes para sismique, sécuritaire et d'hygiène, les équipements normatifs et le changement d'affectation ne semblant pas aisés.

Ces locaux qui n'ont pas à l'origine, été prévus pour être aménagés ne correspondent pas aux normes d'habitabilité actuelle. Sur les voûtes poreuses ruisselle, après les orages, l'eau infiltrée dans le site collinaire. Les locaux sont humides.

L'occupation actuelle est toujours réservée aux associations permettant ainsi des activités pour tous en centre ville, créant une animation permanente.

La remise aux normes qui ne peut s'envisager sans investissements lourds (drainage de la colline) risquerait de provoquer, à terme, le départ des associations sur des sites éloignés du centre. Il semblerait donc raisonnable, pour conserver la qualité d'un mode de vie de centre ville, de maintenir les activités actuelles sans exiger la mise aux normes prohibitive d'un soubassement de voie dont la clôture n'avait pas été envisagée.

A la valeur matérielle, à la qualité pour le public, de l'occupation associative en centre ville, des raisons d'ordre esthétique nous amènent à porter une attention particulière à ce site :

- Les espaces situés au niveau de la mer et des plages ont beaucoup changé. Aux images montrant la vieille ville les pieds dans l'eau, il faut aujourd'hui opposer les plages et les équipements. La mer ne vient plus frapper les ouvrages d'art de la RN7. La création des enrochements, des plages ont modifié le rapport entre les espaces naturels et les espaces bâtis. Le sol est envahi par les voitures, très perceptible depuis le quai mais aussi des plages. Les vues lointaines sont différentes, les enrochements et la végétation créent partiellement des filtres.

Les autorisations de commerce en arrière du port ont engendré des abus d'utilisation du sol qui nuisent à l'image d'une ville à Secteur Sauvegardé.

Le renforcement d'une image qualifiante est nécessaire sur l'ensemble, elle sera très difficile à mettre en œuvre au Sud et au Nord de la partie centrale. Entre les escaliers, une adéquation entre protection et mise en valeur est encore envisageable. Les locaux associatifs avec leur traitement offrent, malgré les dérapages, une image assez cohérente.

Plusieurs solutions sont envisageables pour traiter l'ensemble. Aux propositions concernant l'homogénéité des façades, l'absence d'enseigne et de traitement individualisé, il est nécessaire de réfléchir sur l'occupation de l'espace public et les vues que l'on a de celui-ci depuis la mer et les quais.

Si, pour des raisons de fonctionnement, nous devons tolérer le stationnement, il serait nécessaire d'en atténuer l'impact visuel en créant des filtres végétaux bas et des plantations d'arbres masquant le dessus des véhicules.

Lors de la reprise des sols, une réflexion sur un traitement plus naturel des revêtements est à envisager, par une couleur et une texture compatibles avec l'esprit originel des lieux.

- Maintien de la lecture du soubassement se traduisant par un traitement rigoureusement identique pour l'ensemble des arcades, soit en retrouvant la lecture originelle, soit en restaurant l'existant, soit en proposant un traitement sobre permettant de visualiser l'arcade comme une surface foncée.

- Le soubassement devant pouvoir se lire sur la totalité de la longueur entre les deux escaliers et sur la hauteur entre le trottoir bas et le parapet du quai, aucune adjonction extérieure ne pourra être fixée, scellée et même posée devant les arcades.
Les terrasses, couvertes, et toute construction en saillie du nu extérieur de la façade devraient être proscrites afin de dégager l'espace visuel entre le soubassement et la mer.

- L'amélioration des conditions d'usage risque d'entraîner des modifications de façades et l'homogénéité de la lecture d'ensemble par la prolifération d'éléments techniques, normatifs ou de signalétique. Toutes modifications des parties maçonnées, des ensembles menuisés et vitrés par l'adjonction de gaines, conduits, réseaux, éléments de climatisation, de brassage d'air, d'aération et d'enseigne doivent être proscrits.

. Traitement de la végétation sous forme de haies basses, seulement destinées à isoler et masquer les voitures (1,20m maximum). Dans le cas où il n'y a pas de relation directe entre les voitures et la mer, la végétation sera rasante : tapis vert ou fleurs.

. Traitement du sol visant à conférer aux lieux un aspect moins urbain : suppression de l'enrobé noir au profit d'un revêtement de couleur sable, marquage discret du stationnement, de façon à banaliser l'espace lorsqu'il est libre...

c - La plage des Sablettes, à l'aplomb du square Victoria et du boulevard de Garavan (porte de France)

Comme pour la séquence précédente, l'accent doit être mis sur le maintien de l'effet de soubassement de la Vieille Ville. Au-delà du traitement de la façade, l'esprit d'aménagement des lieux reprendra les mêmes principes : dégagement visuel de l'espace des façades jusqu'à la mer, traitement du mobilier, de la signalétique, de la végétation et du sol. Dans cet esprit, toutes les jardinières autres que celles faisant partie de l'architecture du soubassement et des escaliers seront supprimées.

On s'attachera particulièrement à favoriser les relations avec la mer, qui aujourd'hui se perçoit mal à partir des espaces circulés, à cause du dénivelé de presque un mètre coté plage, de la végétation trop présente et de la fermeture due à la privatisation de la plage et aux installations qu'elle a engendrées.

4 - LE TERRE-PLEIN DE LA STATION D'EPURATION, DU QUAI DE MONLEON A LA MER

Au fil du temps, côté baie Sud comme sur la façade Est, la terre a gagné sur la mer, les derniers aménagements consistant en la réalisation d'une station dépuration enterrée.

En surface, l'espace a été traité, selon deux principes :

. du quai de Monléon à la voie de contournement : un parc de stationnement aérien paysager et aménagé ;

. de la voie de contournement à la mer, un jardin arboré.

Enfin, a été réalisé une digue en enrochements, arrêtant l'ensemble des aménagements.

. Le parc de stationnement paysager

L'ensemble du terre-plein n'a pas été entièrement traité.

Au Nord des aménagements nouveaux, subsiste la station service et diverses installations devant à court terme disparaître. Dans ce but, les bâtiments sont portés en jaune sur le plan de sauvegarde. Lors de leur suppression, l'œuvre de céramique habillant l'une des façades sera déposée soigneusement et stockée, dans l'optique d'un réemploi.

A cet emplacement doit être réalisée une extension enterrée de la station d'épuration. Le traitement de surface devra être du même type, et en continuité de celui réalisé pour la première tranche, il comprendra un parc de stationnement aérien paysager et aménagé, organisé selon des perspectives, dans lequel on pourra trouver des constructions légères, traitées dans l'esprit des " fabriques " des jardins classiques, kiosques, abris, tonnelles... Le traitement du sol sera particulièrement étudié, afin de permettre la circulation automobile, tout en conservant un aspect " naturel ".

. Le jardin arboré

Le terre plein gagné sur la mer est aménagé en jardin, dans lequel les arbres de haute tige dominent. Afin de conserver la relation à la mer, tout en offrant un espace végétalisé de qualité, les principes suivants doivent être retenus :

. piétonnisation totale,

. dégagement du sol, afin que les promeneurs, assis sur des bancs, puissent voir la mer. Dans ce but, la végétation sera limitée aux arbres de haute tige, à l'herbe rase (effet de tapis vert) et aux massifs de fleurs bas ;

. mobilier limité au minimum nécessaire au fonctionnement et à l'agrément de l'espace;

. éclairage et signalétique bas

. Les enrochements bordant le terre-plein, jusqu'au bastion

Les enrochements réalisés sont très présents dans le paysage, et constituent une barrière forte, qu'il est nécessaire d'atténuer. Ceci est dû à la présence d'un parapet et de blocs trop volumineux sur une largeur techniquement nécessaire mais visuellement trop importante. Afin de réduire l'impact et de permettre une meilleure relation entre la promenade et la mer, il est proposé de favoriser la réalisation de plateaux en bois, en paliers successifs descendant vers la mer. Ces éléments de bois ne peuvent être continus. Le linéaire et la surface doivent être étudiés en fonction de la houle. Aucun élément type garde-corps, ou mobilier ne pourrait être toléré, c'est un simple traitement de sol ajouré (planches non jointives, caillebotis) pouvant être balayé par les eaux, favorisant un contact plus tactile avec la mer. Ceci permettrait de supprimer le parapet existant, cassant l'effet de grève naturelle telle qu'elle existait encore il y a quelques décennies.

Les abords du bastion pourront faire l'objet d'un aménagement, visant à retrouver l'eau à sa base.

5 - LE CIMETIERE DU VIEUX CHATEAU

Le cimetière de Menton est remarquable à divers titres.

- **C'est un site dominant,** dernière crête des Alpes s'enfonçant dans la mer.

- **C'est un point de vue sur l'ensemble des paysages montagneux,** maritimes et urbains. Les vues portent sur les lointains mais aussi sur une végétation et des architectures quasiment palpables et dont on perçoit les textures.

- **C'est un site archéologique et historique** puisqu'il correspond à l'ancienne emprise du château qui dominait la ville close.

- **C'est un havre de paix, de fraîcheur, où végétation,** les allées se conjuguent avec des tombes dont le vocabulaire sobre ou chargé nous permet de déambuler dans un véritable jardin de sculptures.

Le cimetière de l'ancien château mériterait une protection forte dans sa globalité en tant que point d'orgue de la composition tant dessinée et photographiée. Il constitue la réponse végétale à la base maritime qui enserre le centre historique.

Le Secteur Sauvegardé doit conforter et renforcer cette image. Dans ce but, un certain nombre de règles est à respecter. Elles sont édictées dans l'article 13 du règlement et portent sur le paysage spécifique du cimetière, avec ses terrasses, sa végétation, ses clôtures, mais également sur les monuments funéraires existants et à venir.

3 – LES PASSAGES PIETONNIERS

Le PSMV prévoit le maintien de l'ensemble des passages piétonniers existants, et la création d'un passage nouveau, lors d'une opération d'aménagement, entre la rue des Marins et le quai de Moléon.

III – LES OPTIONS GENERALES CONCERNANT LE STATIONNEMENT

Le stationnement est un des problèmes majeurs de l'aménagement et de la mise en valeur de l'espace couvert par le secteur sauvegardé. Les analyses ont mis en lumière les difficultés liées à la topographie du site, ainsi qu'à sa densité d'occupation.
Il est aujourd'hui pour des opérations individuelles, matériellement impossible d'assurer le stationnement des véhicules sur le terrain ou dans le bâtiment concerné.

Le problème du stationnement doit être pensé dans sa globalité, sans se limiter à l'emprise du secteur sauvegardé.
Dans cette optique, il appartient à la collectivité d'apporter des réponses pertinentes, dans et en dehors du site. Néanmoins, des parcs de stationnement privés seront autorisés dans le cadre d'opérations d'ensemble.

Afin de faciliter les interventions, seront admis les parcs de stationnement souterrains, de surface et en silo, sous réserve de la prise en compte de l'environnement proche et lointain, et du traitement qualitatif des parties visibles, en particulier :

. Pour les parcs souterrains : intégration et aspect des émergences, rampes, garde-corps, ascenseurs et escaliers... Elles seront limitées au strict nécessaire, le reste étant implanté à l'intérieur du parc de stationnement.

. Pour les parcs de surface : aménagement composé, en relation avec l'espace urbain : perspectives, hiérarchisation des lieux, traitement du sol qualitatif, emploi de végétation en relation avec le caractère urbain sous forme d'arbres de haute tige et de tapis verts. Une attention particulière sera portée à la signalétique.

On pourra trouver des constructions légères, traitées dans l'esprit des " fabriques " des jardins classiques, kiosques, abris, tonnelles...

Le traitement du sol sera particulièrement étudié, afin de permettre la circulation automobile, tout en conservant un aspect " naturel ".

. Pour les silos : le volume et le traitement de façade devront respecter les conditions édictées dans le règlement, concernant les constructions neuves. Il sera évidemment admis de conserver des baies ouvertes, afin d'assurer une ventilation naturelle.

IV – LES ALIGNEMENTS

Les alignements prévus dans les différents documents d'urbanisme figurent aux plans mis à jour et complétés depuis le XIXe siècle. Ils correspondent à une approche routière de l'aménagement faisant prévaloir la circulation et le fonctionnement à l'entité architecturale et urbaine de la ville.
Sans nier les difficultés d'accessibilité de certains lieux, liées à une géomorphologie très particulière, le PSMV introduit la notion de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces publics.

La commission locale a débattu sur la nécessité de supprimer, ou maintenir les alignements en cherchant une adéquation entre patrimoine et mode de vie. Les décisions suivantes ont été prises :

Les alignements supprimés :
- 16 mètres rue Trenca
- 8 mètres rue Piéta
- Avenue Lorentie sous la terrasse de l'hôpital, il s'agit de l'ancien chemin Ste Anne.
- 8 mètres Montée du Souvenir
- 6 mètres Impasse des Palmiers.

Les alignements maintenus sous condition d'imposer la mise en valeur des accotements dans le règlement :
- Maintien du CD au gabarit de 8 mètres route de Castellar et Promenade du Val de Menton.
- Gabarit de 8 mètres boulevard de Garavan jusqu'à la place du Cimetière et 12 mètres jusqu'à la Frontière.

V – LES OPTIONS VISANT A REDUIRE LES NUISANCES LIEES AU BRUIT

La principale cause de nuisance sonore en milieu urbain est liée aux véhicules terrestres. Des règles très précises ont été mises en place pour lutter contre cet inconvénient (code de l'urbanisme). Une nouvelle réglementation est entrée en vigueur fin 1995, plus exigeante que l'arrêté du 14.06.1969 modifié en 1978. L'application des critères d'isolement aux bruits aériens et d'impacts, révisés à la hausse aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur des logements (bruit de la route) est de nature à favoriser le confort des usagers.
A cet égard, tout aménagement des rues piétonnes, semi-piétonnes, zone 30, limitant la circulation, le stationnement permettront de réduire l'impact de cette source de nuisances sonores.

La réflexion sur le mode de circulation, la création de parkings de dissuasion aux abords du centre historique doivent être poursuivies en incluant les règles actuelles.

A - AMENAGEMENTS URBAINS

Afin de réduire les bruits de circulation, il serait nécessaire :
. de diminuer la vitesse des véhicules traversant le centre historique,
. d'éviter autant que faire se pourra la transmission des bruits dans les immeubles par une infrastructure routière dure allant de façade à façade.
Les techniciens devront proposer des solutions de corps de chaussée plus souple, décollé des façades des immeubles, des revêtements même traditionnels posés sur une couche souple, absorbant les bruits, tel qu'un lit de sable par exemple. On s'efforcera de rechercher et d'adapter les solutions anciennes de réalisation des voiries. Dans le cas de remplacement pour des raisons économiques ou esthétiques, des matériaux traditionnels, pavés ou dalle par des matériaux roulés, désactivés, coulés en place, les techniciens intégreront l'impact auditif du produit proposé.

B - DIMINUTION DES BRUITS TRANSMIS DANS LES BATIMENTS

Si, des calculs révélaient que les murs ne sont pas suffisants pour amortir les bruits concernés au titre de la loi sur la circulation et les transports, des solutions techniques devront être proposées, compatibles avec la protection et la mise en valeur. Sans présager de l'avis donné au cas par cas pour les gestionnaires du patrimoine et la ville, il paraît nécessaire de définir l'esprit des solutions envisageables.

a. Les fenêtres neuves pourront recevoir un verre épais et dans le cas de double vitrage, un verre mince et un verre plus épais assurant un effet de masse.

b. Pour les fenêtres conservées, les joints assurant l'étanchéité ne devront pas être visibles côté extérieur.

c. Dans les cas où les embrasements le permettent, la solution du double fenestrage est envisageable.

d. L'isolation par l'extérieur n'est pas envisageable sur les bâtiments pochés en noir et en grosses hachures. Elle peut éventuellement être tolérée sur certains immeubles en hachures fines dont la typologie peut s'accorder à ce type de traitement. Si cette solution est envisagée, on reconstituera la modénature de la façade.

e. L'isolation par l'intérieur pourra être envisagée à condition qu'elle soit compatible avec le maintien d'un éventuel décor intérieur.

f. Les constructions neuves ou réhabilitations lourdes portant sur les façades, devront intégrer dès la conception le respect de la loi du 31 décembre 1992.

VI – LA PREVENTION DES RISQUES NATURELS

a. Risques d'inondations

Le périmètre du secteur sauvegardé n'est pas exposé aux risques d'inondations.

b. Risques de mouvements de terrains

Une partie importante du territoire communal est exposée à des risques de mouvements de terrains de grande ampleur. Cependant, ces risques n'affectent pas le périmètre du secteur sauvegardé.

Les études réalisées dans le cadre du plan d'exposition aux risques naturels (valant plan de prévention des risques naturels au sens de la loi n° 95-101 du 2 février 1995) prescrit par arrêté préfectoral du 31 juillet 1987 font en effet apparaître que la quasi totalité de ce périmètre n'est pas exposée à aucun risque de mouvement de terrain (cf plan figurant en annexe).

Seule une petite partie l'extrémité nord du secteur sauvegardé, située de part et d'autre du boulevard de Garavan, est exposée, selon la nomenclature du plan précité, à un aléa limité. Cette notion d'aléa limité identifie dans le cas d'espèce un risque de glissement de terrain de faible dimension pouvant être supprimé par la réalisation de parades appropriées à l'échelle de la parcelle.

L'existence d'un aléa limité n'a donc pas pour effet, sur le plan réglementaire, d'entraîner une interdiction de construire, mais de conditionner la construction à la réalisation de ces parades.

VII – COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

Sont applicables sur la commune de Menton, les documents d'urbanisme suivants :

. Le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) de l'agglomération de Menton, approuvé par arrêté du préfet de Région le 23 Décembre 1977. Ce SDAU est en cours de révision.

. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPR), en cours d'élaboration, soumis à enquête publique entre le 10 Octobre 1999 et le 10 Novembre 1999.

. La loi n°86.2 du 3 Janvier 1986, relative à l'aménagement et à la protection du littoral.

VIII – LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Le PSMV respecte les servitudes d'utilité publique en vigueur dans son emprise. Ces dernières lui sont annexées.

est mis en circulation après avoir subi un traitement à l'eau chaude selon le protocole en annexe, pour la campagne de production concernée. Une distance inférieure à 1 000 mètres mais supérieure à 300 mètres peut être définie par la DRAF-SRPV en tenant compte de l'existence sur cette zone d'un périmètre de lutte défini conformément à l'article 4.

Art. 17. – Toute implantation nouvelle de vigne mère est interdite à moins de 300 mètres d'une parcelle ayant fait l'objet d'un arrachage en application de l'article 6, dans les deux années qui suivent cet arrachage.

Art. 18. – Le matériel de catégorie base issu de parcelles de production situées dans un périmètre de lutte doit avoir subi un traitement à l'eau chaude selon le protocole en annexe.

CHAPITRE VI

Dispositions diverses

Art. 19. – L'arrêté du 17 avril 1987 relatif à la lutte contre la flavescence dorée dans les pépinières viticoles et les vignes mères et l'arrêté du 1er avril 1994 relatif à la lutte contre la flavescence dorée sont abrogés.

Art. 20. – Le directeur général de l'alimentation est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 9 juillet 2003.

Pour le ministre et par délégation :
Le directeur général de l'alimentation,
T. KLINGER

ANNEXE

TRAITEMENT À L'EAU CHAUDE DE LA FLAVESCENCE DORÉE DE LA VIGNE

Modalités et recommandations d'utilisation

Le traitement à l'eau chaude consiste à maintenir le matériel végétal immergé dans de l'eau à une température précise pendant une durée suffisante pour être efficace contre un agent pathogène donné, sans pour autant causer de préjudice au matériel lui-même. Pour ce faire, des précautions sont nécessaires.

Qualité du matériel végétal

L'état physiologique et l'état des réserves doivent être les meilleurs possibles (bon aoûtement, cycle végétatif complet...).

Le matériel végétal doit être conservé dans des conditions adéquates de température et d'hygrométrie (température comprise entre 1 °C et 5 °C, hygrométrie élevée).

Equipement

Les appareils utilisés doivent :
- avoir une isolation thermique du récipient de trempage ainsi qu'un couvercle, afin d'éviter autant que faire se peut les déperditions de chaleur ;
- permettre d'obtenir une température :
  - homogène, ce qui nécessite un volume d'eau suffisant et un système de brassage de l'eau permanent,
  - stable (variations inférieures à plus ou moins 0,5 °C pendant le bain).

Pour cela, l'équipement doit comprendre au moins une sonde de température qui doit être vérifiée et réétalonnée très régulièrement.

Il est conseillé de disposer d'un système d'enregistrement des températures lors des traitements, d'une alarme sonore et d'un système de vidange adéquat (l'eau du bac doit pouvoir être renouvelée fréquemment).

Mode opératoire

Les traitements sont réalisés en hiver, de préférence au milieu de la période de conservation au froid ou peu de temps avant greffage ou plantation (éviter les trempages trop précoces ou trop tardifs).

Le traitement proprement dit consiste en un trempage des bois ou plants dans l'eau à 50 °C pendant 45 minutes. L'immersion doit être totale (10 centimètres d'eau au-dessus des éléments à traiter). L'expérience pratique n'est acquise que pour 50 °C/45 minutes ; d'autres couples temps/température seraient possibles mais les références expérimentales sont trop peu nombreuses.

Prendre soin d'éviter tout choc thermique :
- le matériel végétal doit être sorti de chambre froide 24 heures au moins avant traitement et stocké à température ambiante ;
- il doit ensuite revenir à température ambiante pendant environ 24 heures pour égouttage et ressuyage avant d'être à nouveau stocké en chambre froide. Ne pas renfermer des bois ou plants trop humides dans des sacs. Les sacs doivent être microperforés ;
- pendant les phases d'attente, le matériel ne doit pas être dans une ambiance trop chaude ou desséchante.

Pour les plants :
- laver les racines avant traitement ;
- traiter de préférence avant reparaffinage ;
- les racines et les tiges peuvent éventuellement être raccourcies avant le traitement.

Pour les bois :
- traiter de préférence les boutures non débitées ;
- ne pas faire de traitement fongicide en même temps.

Maintenir le matériel une fois traité, durant le transport ou le stockage, avec un conditionnement aéré et une bonne hydratation, dans un environnement propre.

MINISTÈRE DE LA CULTURE ET DE LA COMMUNICATION

Arrêté du 30 juin 2003 approuvant le plan de sauvegarde et de mise en valeur d'un secteur sauvegardé

NOR : *MCCE0300532A*

Par arrêté du ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer et du ministre de la culture et de la communication en date du 30 juin 2003, est approuvé, tel qu'il est annexé audit arrêté, le plan (1) de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé de Menton (Alpes-Maritimes), accompagné d'un rapport de présentation, et comprenant :

1° Un règlement et ses annexes : « dispositions du plan de sauvegarde concernant les bâtiments » et « étude de la façade est de la ville » ;

2° Un plan polychrome à l'échelle du 1/1 000 ;

3° Des annexes comprenant :
- les annexes sanitaires et eau potable ;
- les annexes sanitaires, réseau d'assainissement ;
- les servitudes d'utilité publique ;
- les emplacements réservés.

(1) Le plan pourra être consulté à la préfecture des Alpes-Maritimes, à la direction départementale de l'équipement, au service départemental de l'architecture et du patrimoine et à la mairie de Menton.

Arrêté du 1er juillet 2003 portant attribution d'un ensemble immobilier domanial

NOR : *MCCB0300531A*

Par arrêté du ministre de la culture et de la communication et du ministre délégué au budget et à la réforme budgétaire en date du 1er juillet 2003, est attribué à titre de dotation à l'Etablissement public du musée du Louvre, établissement public à caractère administratif, un ensemble immobilier domanial dépendant de la caserne Chanzy, sise avenue de Valmy, à Châlons-en-Champagne (Marne), cadastré section AK n° 559, d'une superficie de 5 895 mètres carrés, provenant de la division de la parcelle AK 550, tel au surplus que ledit ensemble figure délimité par un liseré rose sur le plan annexé au présent arrêté (1).

Cet ensemble immobilier, aujourd'hui inscrit au tableau général des propriétés de l'Etat sous le numéro 510-00286 à la rubrique « patrimoine (monuments historiques et palais nationaux) », sera recensé au même tableau au profit de l'Etablissement public du musée du Louvre.

La dotation s'étendra, le cas échéant, aux constructions ou additions de constructions qui seraient édifiées ultérieurement sur les terrains précités.

L'ensemble des immeubles sera remis gratuitement à l'Etat quand prendra fin la dotation.

(1) Ce plan peut être consulté au ministère de la culture et de la communication, direction de l'administration générale, sous-direction des affaires financières et générales (bureau de la politique immobilière), 3, rue de Valois, 75001 Paris.

Arrêté du 8 juillet 2003 fixant la date des élections d'une commission administrative paritaire (administration générale)

NOR : *MCCB0300533A*

Par arrêté du ministre de la culture et de la communication en date du 8 juillet 2003, la date des élections pour la désignation des représentants du personnel au sein de la commission administrative paritaire compétente à l'égard des chargés d'études documentaires est fixée au vendredi 24 octobre 2003.

Arrêté du 9 juillet 2003 relatif à la composition et au fonctionnement de la commission d'appel d'offres pour les marchés publics relevant de la direction des Archives de France au ministère de la culture et de la communication

NOR : *MCCB0300513A*

Le ministre de la culture et de la communication,

Vu le code des marchés publics ;

Vu l'arrêté du 25 mars 2002 relatif à l'organisation de la direction des Archives de France ;

Vu l'arrêté du 20 août 2002 portant désignation des personnes responsables des marchés au ministère de la culture et de la communication,

Arrête :

Art. 1er. – Au sein de la direction des Archives de France est créée, dans les conditions prévues aux articles 21, 23 et 24 du code des marchés publics, la commission d'appel d'offres pour les marchés publics passés par cette direction au nom de l'Etat.

Art. 2. – La composition de la commission prévue à l'article 1er est fixée ainsi qu'il suit :

A. – *Membres avec voix délibérative*

Président : le directeur des Archives de France ou son représentant ;

Le chef du bureau de la comptabilité de la direction de l'administration générale ou son représentant ;

Le directeur du ou des centres d'archives concernés par le marché ou son représentant ;

Le chef du service ou le chef du bureau demandeur de la prestation concernée par le marché ou son représentant ;

Le chef du bureau des affaires financières de la direction des Archives de France ou son représentant ;

Le chef du bureau de la comptabilité de la direction de l'administration générale.

B. – *Membres avec voix consultative*

Le directeur de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes ou son représentant ;

Le contrôleur financier ou son représentant ;

Toute personne dont la présence peut être jugée utile par le président de la commission.

Art. 3. – La commission se réunit, sur convocation de la personne responsable du marché, dans les conditions prévues à l'article 23 du code des marchés publics.

Art. 4. – Pour les appels d'offres sur performances, la commission est composée conformément à l'article 24 du code des marchés publics.

Art. 5. – Il appartiendra à la commission constituée selon les modalités définies aux articles précédents d'établir les règles complémentaires nécessaires à son fonctionnement.

Art. 6. – L'arrêté du 22 août 1995 portant création de commissions d'appel d'offres et d'ouverture des plis au ministère de la culture est abrogé pour ce qu'il concernait les commissions d'appel d'offre de la direction des Archives de France.

Art. 7. – La directrice des Archives de France est chargée de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 9 juillet 2003.

JEAN-JACQUES AILLAGON

Arrêté du 10 juillet 2003 relatif à la composition et au fonctionnement de la commission d'appel d'offres pour les marchés publics relevant de la direction des musées de France au ministère de la culture et de la communication

NOR : *MCCB0300515A*

Le ministre de la culture et de la communication,

Vu le code des marchés publics ;

Vu l'arrêté du 5 août 1991 relatif à l'organisation de la direction des musées de France ;

Vu l'arrêté du 20 août 2002 portant désignation des personnes responsables des marchés au ministère de la culture et de la communication,

Arrête :

Art. 1er. – Au sein de la direction des musées de France est créée, dans les conditions prévues aux articles 21, 23 et 24 du code des marchés publics, la commission d'appel d'offres pour les marchés publics passés par cette direction au nom de l'Etat.

Art. 2. – La composition de la commission prévue à l'article 1er est fixée ainsi qu'il suit :

A. – Membres avec voix délibérative :

Président : le directeur des musées de France ou son représentant ;

Le chef de service ou le chef de bureau demandeur de la prestation concernée par le marché ou son représentant ;

Le chef du bureau de la comptabilité de la direction de l'administration générale ;

B. – Membres avec voix consultative :

Le directeur de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes ou son représentant ;

Le contrôleur financier ou son représentant ;

Toute personne dont la présence peut être jugée utile par le président de la commission.

Art. 3. – La commission se réunit, sur convocation de la personne responsable du marché, dans les conditions prévues à l'article 23 du code des marchés publics.

Art. 4. – Pour les appels d'offres sur performances, la commission est composée conformément à l'article 24 du code des marchés publics.

Art. 5. – Il appartiendra à la commission constituée selon les modalités définies aux articles précédents d'établir les règles complémentaires nécessaires à son fonctionnement.

Art. 6. – L'arrêté du 22 août 1995 portant création de commissions d'appel d'offres et d'ouverture des plis au ministère de la culture est abrogé pour ce qu'il concernait les commissions d'appel d'offres de la direction des musées de France.

Art. 7. – La directrice des musées de France est chargée de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 10 juillet 2003.

JEAN-JACQUES AILLAGON

est mis en circulation après avoir subi un traitement à l'eau chaude selon le protocole en annexe, pour la campagne de production concernée. Une distance inférieure à 1 000 mètres mais supérieure à 300 mètres peut être définie par la DRAF-SRPV en tenant compte de l'existence sur cette zone d'un périmètre de lutte défini conformément à l'article 4.

Art. 17. – Toute implantation nouvelle de vigne mère est interdite à moins de 300 mètres d'une parcelle ayant fait l'objet d'un arrachage en application de l'article 6, dans les deux années qui suivent cet arrachage.

Art. 18. – Le matériel de catégorie base issu de parcelles de production situées dans un périmètre de lutte doit avoir subi un traitement à l'eau chaude selon le protocole en annexe.

CHAPITRE VI

Dispositions diverses

Art. 19. – L'arrêté du 17 avril 1987 relatif à la lutte contre la flavescence dorée dans les pépinières viticoles et les vignes mères et l'arrêté du 1er avril 1994 relatif à la lutte contre la flavescence dorée sont abrogés.

Art. 20. – Le directeur général de l'alimentation est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 9 juillet 2003.

Pour le ministre et par délégation :
Le directeur général de l'alimentation,
T. KLINGER

ANNEXE

TRAITEMENT À L'EAU CHAUDE
DE LA FLAVESCENCE DORÉE DE LA VIGNE

Modalités et recommandations d'utilisation

Le traitement à l'eau chaude consiste à maintenir le matériel végétal immergé dans de l'eau à une température précise pendant une durée suffisante pour être efficace contre un agent pathogène donné, sans pour autant causer de préjudice au matériel lui-même. Pour ce faire, des précautions sont nécessaires.

Qualité du matériel végétal

L'état physiologique et l'état des réserves doivent être les meilleurs possibles (bon aoûtement, cycle végétatif complet...).

Le matériel végétal doit être conservé dans des conditions adéquates de température et d'hygrométrie (température comprise entre 1 °C et 5 °C, hygrométrie élevée).

Equipement

Les appareils utilisés doivent :
- avoir une isolation thermique du récipient de trempage ainsi qu'un couvercle, afin d'éviter autant que faire se peut les déperditions de chaleur ;
- permettre d'obtenir une température :
  - homogène, ce qui nécessite un volume d'eau suffisant et un système de brassage de l'eau permanent,
  - stable (variations inférieures à plus ou moins 0,5 °C pendant le bain).

Pour cela, l'équipement doit comprendre au moins une sonde de température qui doit être vérifiée et réétalonnée très régulièrement.

Il est conseillé de disposer d'un système d'enregistrement des températures lors des traitements, d'une alarme sonore et d'un système de vidange adéquat (l'eau du bac doit pouvoir être renouvelée fréquemment).

Mode opératoire

Les traitements sont réalisés en hiver, de préférence au milieu de la période de conservation au froid ou peu de temps avant greffage ou plantation (éviter les trempages trop précoces ou trop tardifs).

Le traitement proprement dit consiste en un trempage des bois ou plants dans l'eau à 50 °C pendant 45 minutes. L'immersion doit être totale (10 centimètres d'eau au-dessus des éléments à traiter). L'expérience pratique n'est acquise que pour 50 °C/45 minutes ; d'autres couples temps/température seraient possibles mais les références expérimentales sont trop peu nombreuses.

Prendre soin d'éviter tout choc thermique :
- le matériel végétal doit être sorti de chambre froide 24 heures au moins avant traitement et stocké à température ambiante ;
- il doit ensuite revenir à température ambiante pendant environ 24 heures pour égouttage et ressuyage avant d'être à nouveau stocké en chambre froide. Ne pas renfermer des bois ou plants trop humides dans des sacs. Les sacs doivent être microperforés ;
- pendant les phases d'attente, le matériel ne doit pas être dans une ambiance trop chaude ou desséchante.

Pour les plants :
- laver les racines avant traitement ;
- traiter de préférence avant reparaffinage ;
- les racines et les tiges peuvent éventuellement être raccourcies avant le traitement.

Pour les bois :
- traiter de préférence les boutures non débitées ;
- ne pas faire de traitement fongicide en même temps.

Maintenir le matériel une fois traité, durant le transport ou le stockage, avec un conditionnement aéré et une bonne hydratation, dans un environnement propre.

MINISTÈRE DE LA CULTURE ET DE LA COMMUNICATION

Arrêté du 30 juin 2003 approuvant le plan de sauvegarde et de mise en valeur d'un secteur sauvegardé

NOR : *MCCE0300532A*

Par arrêté du ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer et du ministre de la culture et de la communication en date du 30 juin 2003, est approuvé, tel qu'il est annexé audit arrêté, le plan (1) de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé de Menton (Alpes-Maritimes), accompagné d'un rapport de présentation, et comprenant :

1° Un règlement et ses annexes : « dispositions du plan de sauvegarde concernant les bâtiments » et « étude de la façade est de la ville » ;

2° Un plan polychrome à l'échelle du 1/1 000 ;

3° Des annexes comprenant :
- les annexes sanitaires et eau potable ;
- les annexes sanitaires, réseau d'assainissement ;
- les servitudes d'utilité publique ;
- les emplacements réservés.

(1) Le plan pourra être consulté à la préfecture des Alpes-Maritimes, à la direction départementale de l'équipement, au service départemental de l'architecture et du patrimoine et à la mairie de Menton.

Arrêté du 1er juillet 2003 portant attribution d'un ensemble immobilier domanial

NOR : *MCCB0300531A*

Par arrêté du ministre de la culture et de la communication et du ministre délégué au budget et à la réforme budgétaire en date du 1er juillet 2003, est attribué à titre de dotation à l'Etablissement public du musée du Louvre, établissement public à caractère administratif, un ensemble immobilier domanial dépendant de la caserne Chanzy, sise avenue de Valmy, à Châlons-en-Champagne (Marne), cadastré section AK n° 559, d'une superficie de 5 895 mètres carrés, provenant de la division de la parcelle AK 550, tel au surplus que ledit ensemble figure délimité par un liseré rose sur le plan annexé au présent arrêté (1).

Cet ensemble immobilier, aujourd'hui inscrit au tableau général des propriétés de l'Etat sous le numéro 510-00286 à la rubrique « patrimoine (monuments historiques et palais nationaux) », sera recensé au même tableau au profit de l'Etablissement public du musée du Louvre.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DES ALPES-MARITIMES

Direction départementale
de l'équipement

ARRETE

rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur
du secteur sauvegardé de la ville de Menton

Le préfet des Alpes-Maritimes,
Officier de la Légion d'honneur
Commandeur de l'Ordre national du Mérite,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.313-1 à L.313-3 et R.313-1 à R.313-23 ;

Vu l'arrêté ministériel du 25 mai 1993 portant création et délimitation d'un secteur sauvegardé sur le territoire de la ville de Menton ;

Vu l'arrêté préfectoral du 30 septembre 1994 portant création de la commission locale du secteur sauvegardé ;

Vu les arrêtés préfectoraux du 10 février 1995, du 28 juillet 1995, du 30 novembre 1995, du 19 avril 1996, du 18 mars 1997, du 17 mars 1999 et du 29 novembre 1999 modifiant la composition de la commission locale du secteur sauvegardé ;

Vu l'avis favorable de la commission locale du secteur sauvegardé en date du 12 juillet 1998 ;

Vu la consultation des services publics non membres de la commission locale du secteur sauvegardé ;

Vu l'avis favorable du conseil municipal de Menton en date du 26 juin 1999 ;

Vu l'avis favorable de la commission nationale des secteurs sauvegardés en date du 4 novembre 1999 ;

Sur proposition du directeur départemental de l'équipement,

ARRETE

ARTICLE 1 : Le plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé de Menton est rendu public, tel qu'il est annexé au présent arrêté ; il comporte :

- un rapport de présentation ;

- un document graphique à l'échelle du 1/500ème ;

- un règlement ;

- des annexes du règlement :

. dispositions du plan de sauvegarde concernant les bâtiments ;

. étude de la façade est de la vieille ville ;

- des pièces annexes :

. liste des emplacements réservés ;

. annexes sanitaires (note et plans des réseaux d'eau et d'assainissement) ;

. servitudes d'utilité publique (liste et plan) ;

. plan des secteurs exposés au bruit des infrastructures de transport et aux risques naturels de mouvements de terrains.

ARTICLE 2 : Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture des Alpes-Maritimes et mention en sera faite dans les journaux ci-après désignés : "Nice-Matin " et "Le Patriote-Côte d'Azur ".

Le dossier du plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public sera tenu à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux :

- à la mairie de Menton, service de l'urbanisme :

- dans les locaux de la direction départementale de l'équipement (bureau d'accueil), au centre administratif départemental à Nice ;

- à la subdivision de l'équipement de Menton.

ARTICLE 3 : Des ampliations du présent arrêté seront adressées :

- à la ministre de la culture et de la communication, direction de l'architecture, bureau des secteurs sauvegardés ;

- au maire de Menton ;

- au chef du service départemental de l'architecture ;

- au directeur départemental de l'équipement ;

- au directeur régional des affaires culturelles.

Fait à Nice, le 28 DEC 2000

Pour le Préfet et par délégation,
Le Secrétaire Général

Philippe PIRAUX

COPIE CERTIFIEE CONFORME A L'ORIGINAL

L'ingénieur divisionnaire des TPE
chef du service aménagement urbanisme opérationnel

Bernard MARTIN

ÉQUIPEMENT
Département des Alpes-Maritimes

ORIGINAL

MINISTERE DE LA CULTURE
ET DE LA COMMUNICATION

MINISTERE DE L'EQUIPEMENT,
DES TRANSPORTS, DU LOGEMENT,
DU TOURISME ET DE LA MER

MCCE0300532A

ARRÊTÉ

approuvant le plan de sauvegarde et de mise en valeur
du secteur sauvegardé de MENTON (Alpes-Maritimes)

Le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer et le ministre de la culture et de la communication ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la délibération du conseil municipal de Menton en date du 4 mai 1990 demandant la création d'un secteur sauvegardé dénommé « centre historique » ;

Vu la délibération du conseil municipal de Menton en date du 20 octobre 1992 approuvant un nouveau périmètre du secteur sauvegardé ;

Vu l'avis favorable au projet de création du secteur sauvegardé de Menton donné par la commission nationale des secteurs sauvegardés lors de la séance en date du 10 décembre 1992 ;

Vu la délibération du conseil municipal de Menton en date du 23 décembre 1992 approuvant la modification du périmètre du secteur sauvegardé demandée par la commission nationale des secteurs sauvegardés ;

Vu l'arrêté du ministre de l'équipement, des transports et du tourisme en date du 25 mai 1993 portant création et délimitation d'un secteur sauvegardé sur le territoire de la ville de Menton ;

Vu l'arrêté du préfet des Alpes-Maritimes en date du 30 septembre 1994 créant une commission locale du secteur sauvegardé de la ville de Menton ;

Vu les arrêtés du préfet des Alpes-Maritimes en dates des 10 février 1995, 28 juillet 1995, 30 novembre 1995, 19 avril 1996, 18 mars 1997, 17 mars 1999 et 29 novembre 1999, modifiant la composition de la commission locale du secteur sauvegardé créée par arrêté préfectoral du 30 septembre 1994 ;

Vu l'avis de la commission locale du secteur sauvegardé en date du 12 juin 1998 ;

Vu la consultation des services publics non membres de la commission locale du secteur sauvegardé en date du 24 décembre 1998 ;

Vu l'avis de la commission locale du secteur sauvegardé en date du 26 mars 1999 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la ville de Menton, donnant un avis favorable au projet de plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé, en date du 26 juin 1999 ;

Vu l'avis de la commission nationale des secteurs sauvegardés en date du 4 novembre 1999 ;

Vu l'arrêté du préfet des Alpes-Maritimes en date du 28 décembre 2000 rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé de la ville de Menton ;

Vu l'arrêté du préfet des Alpes-Maritimes en date du 11 octobre 2001 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique sur le plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé de la ville de Menton ;

Vu le dossier d'enquête publique à laquelle il a été procédé du 7 novembre 2001 au 7 décembre 2001 inclus ;

Vu l'avis favorable du commissaire enquêteur en date du 31 décembre 2001 ;

Vu l'arrêté du préfet des Alpes-Maritimes en date du 13 février 2002 modifiant la composition de la commission locale du secteur sauvegardé ;

Vu l'avis de la commission locale du secteur sauvegardé en date du 22 mars 2002 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la ville de Menton en date du 28 juin 2002 demandant l'approbation du plan de sauvegarde et de mise en valeur ;

Vu l'avis de la commission nationale des secteurs sauvegardés en date du 21 novembre 2002 adoptant le projet d'approbation du plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé de Menton ;

ARRÊTENT

Article 1er. - Est approuvé, tel qu'il est annexé au présent arrêté (1), le plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé de MENTON, accompagné d'un rapport de présentation, comprenant :

1° un règlement et ses annexes : « dispositions du plan de sauvegarde concernant les bâtiments » et « étude de la façade est de la ville » ;
2° un plan polychrome à l'échelle du 1/1000ème ;
3°des annexes comprenant :
- les annexes sanitaires et eau potable ;
- les annexes sanitaires, réseau d'assainissement ;
- les servitudes d'utilité publique ;
- les emplacements réservés..

Article 2. - Le directeur général de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction et le directeur de l'architecture et du patrimoine sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait à Paris, le 30 JUIN 2003

Le Ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer

Pour le Ministre et par délégation

La Directrice, Adjointe au Directeur Général de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction

Nicole KLEIN

Le Ministre de la culture et de la communication

Pour le Ministre et par délégation

Le directeur de l'architecture et du patrimoine

Michel CLEMENT

1) Le plan pourra être consulté à la Préfecture des Alpes-Maritimes, à la direction départementale de l'équipement, au service départemental de l'architecture et du patrimoine et à la mairie de Menton.