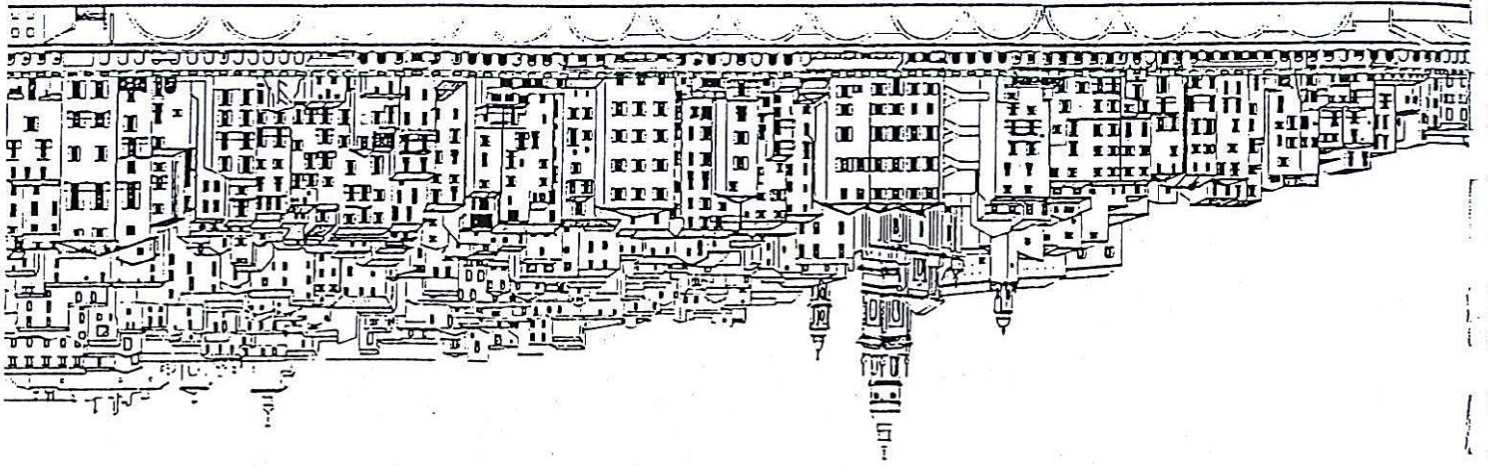
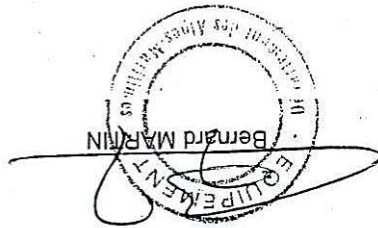


ATELIER D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME
ELISABETH BLANC DANIEL DUCHE
ARCHITECTES DPLG URBANISTE ENPC
ARCHITECTE DU PATRIMOINE CESCHEMA
14 RUE MOREAU 75012 PARIS 01.43.42.40.71
TELECOPIE 01.43.42.56.20
e-mail : duche.urba@wanadoo.fr

Avril 2000



MENTON
SECTEUR SAUVEGARDE
PIECE N° 2.1
REGLEMENT



COPIE CERTIFIEE CONFORME
à l'original annexé à l'arrêté préfectoral du 28/12/2000
L'ingénieur divisionnaire des TPE
chef du service aménagement urbanisme opérationnel

MINISTERE DE L'EQUIPEMENT
DU LOGEMENT ET DES
TRANSPORTS

MINISTERE DE LA CULTURE
ET DE LA COMMUNICATION

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES 5

ARTICLE 1 : CHAMP, CONDITIONS ET MODALITES D'APPLICATION DU PLAN 6

1-1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL 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 MINIBURES 9

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

ARTICLE 6 : RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAINS 9

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE USI 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 Supplémentaire" 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 immeubles 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

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
14	ARTICLE US1-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES
14	ARTICLE US1-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
15	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 : DESSERTA 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
16	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
17	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
18	ARTICLE US1-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
18	10-1 - Règles préliminaires
18	10-2 - Immeubles existants
18	10-3 - Constructions nouvelles : hauteur des constructions
19	10-4 - Constructions liées à la station d'épuration
19	10-5 - Cas particuliers

ARTICLE US1- 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTION20
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 - Ravèlement, 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.....46
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 : DEPASSSEMENT 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 : OCCUPATIONS DU SOL PROTEGEES.....50
CLASSIFICATION DES ESPACES LIBRES.....50
0-1 - Les espaces soumis à prescriptions particulières.....50
0-2 - Les espaces figurés en blanc.....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 : DESSERTTE PAR LES RESEAUX.....51
ARTICLE US2- 5 : CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES.....51

ANNEXES.....57

Annexe 1 : Eléments graphiques58

Annexe 2 : Les enseignes.....66

Annexe 3 : les alignements69

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

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

SECTION III : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL.....56

13-2 - Espaces soumis à prescriptions particulières55

13-1 - Traitement général des espaces libres.....54

ARTICLE US2- 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....54

12-2 - Prescriptions concernant les dimensionnements54

12-1 - Obligation de créer des places de stationnement54

ARTICLE US1- 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.....54

11-3 - Les enseignes53

public53

11-2 - Les terrasses commerciales et l'aménagement des emprises des commerces sur le domaine52

11-1 - Le couvrement.....52

ARTICLE US2- 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....52

ARTICLE US2- 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....52

9-2 - Autres emprises constructibles52

9-1 - Les reconstructions.....52

ARTICLE US2- 9 : EMPRISE AU SOL.....52

ARTICLE US2- 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE51

SEPARATIVES.....51

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

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

DISPOSITIONS GENERALES

TITRE I

ARTICLE I CHAMP, CONDITIONS ET MODALITES D'APPLICATION DU PLAN

I-1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

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

I-2 - CONDITIONS D'APPLICATION

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

I-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.

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

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

I-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 de bâtiments de France pour les travaux qui ne ressortent ni du permis de construire 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 de celles relevant de l'application du Titre IV du Livre IV du code de l'urbanisme

- 1-3-1 - L'architecte des bâtiments de France vérifie la conformité du projet avec les dispositions du plan de sauvegarde et édifie les prescriptions nécessaires à la qualité du projet, ne relevant pas de dispositions réglementaires; 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 des 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 découvertes de vestiges archéologiques ou architecturaux.

1-3 - MODALITES D'APPLICATION

Dans les respect 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:

ARTICLE 2 PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES RÉGLEMENTATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

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 menaçant ruine, et faisant l'objet des procédures prévues par les articles L 511 à L 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 restreinte, créées en application de la loi n°79 - 11150 du 29 Décembre 1979.

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

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

ARTICLE 6 RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAINS

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 annexe :

- . la RN 7 classée voie bruyante de catégorie 2
- . la voie ferrée classée voie bruyante de catégorie 2.

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

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 4 ADAPTATIONS MINEURES

Pour la zone US1, aux espaces bâtis composés :

- . des quartiers historiques d'origine médiévale de la Vieille Ville et des Pêcheurs,
- . des extensions du XVII^e au XIX^e siècle comprenant les quartiers de Bréa (XVII^e et XVIII^eème) et de Saint Julien (fin XIX^eème et début XX^e) ;
- . des espaces libres 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.

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

ARTICLE 3 DIVISION DU SECTEUR SAUVEGARDE EN ZONES

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE USI

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.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ARTICLE US1-0 OCCUPATIONS DU SOL PROTEGEES

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 CONSTITUES DE L'ENSEMBLE URBAIN, A CONSERVER, DONT LA MODIFICATION POURRA ETRE AUTORISEE

(figures 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

(figures 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

(figures 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 (figures en jaune sur le plan).

Pour ces immeubles, seuls les travaux d'entretien courant indispensables 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 biaisées (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 R313-11 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'IMMEUBLE DONT LA DEMOLITION POURRA ETRE IMPOSEE ET L'EMPRISE DE RECONSTRUCTION IMPOSEE

en application des articles L313-1 et R313-11 du code de l'urbanisme

(figures 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'écèlement ou la surelévation 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 annexés au présent règlement.

0-11 - REGLE ARCHITECTURALE FIGURANT AU REGLEMENT

en application de l'article L313-1 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 espaces 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, R313-11 et L313-1 du code de l'urbanisme (figurés par des hachures blaises 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 123-1 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 également être 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 affouillements 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 particulier le stationnement privatif individuel dans les constructions existantes, les cours et jardins.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE USI- 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 USI- 4

DESSERTTE 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 téléphonie 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.

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.

7-3 - LES RECONSTRUCTIONS

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

7-2 - CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Sans objet pour les immeubles existants protégés.

7-1 - IMMEUBLES EXISTANTS

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

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

6-4 - LES SAILLIES

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.

6-3 - LES RECONSTRUCTIONS

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

6-2 - CONSTRUCTIONS NOUVELLES

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

6-1 - IMMEUBLES EXISTANTS

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

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

ARTICLE US1- 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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 remplacés (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 escaliers ou rampes d'accès...

Sur les aires des stationnements de surface, et dans les jardins, l'aménagement d'ensemble peut prévoir de petits édifices, 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'égot de toit.

La règle s'applique à toutes les façades de l'immeuble, en particulier s'il existe un décalage de niveaux.

Pour toute reconstruction, il sera exigé un levé de géomètre des héberges existantes.

10-2 - IMMEUBLES EXISTANTS

Sans objet pour les immeubles existants protégés (N° 3, 4, 5 et 6 de la légende) sauf indications contraires portées au plan (écêtement 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 écretés 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 conditionnée à l'écêtement 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 conditionnée 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'égot 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 (écêtement) et S (surélévation) ; pour ces derniers, on se basera sur le volume défini après écêtement 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'égot 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 EMPRISE PUBLIQUE :
Sa hauteur s'inscrita dans la volumétrie de l'immeuble préalablement démolli.

10-3-2 HAUTEUR DES LIGNES DE FAITAGE

La hauteur du faitage sera déterminée par l'épaisseur du bâtiment et les pentes de la couverture. Les pentes des 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 PARTICULIERS

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

La hauteur finie de la constructions ne pourra excéder la cote de 19,20 N.G.F. soit 1,64 mètre sous le niveau du faitage 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 édictées 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 à US1- 11-10.

11-1-3 - IMMEUBLES OU PARTIES D'IMMEUBLES CONSTITUES 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'IMMEUBLE 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 APPLIQUEES

LES ARTICLES US1- 11-14 A US1- 11-15

11-1-9 - IMMEUBLE 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 Koenig, pour lesquels une façade comportant des percements organisés sera reconstruite.

3 - Les locaux au niveau du port et de la plage, sous les quais de Montléon 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 répertoriés 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 FAÇADES

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 côté mer, donc non visibles à l'origine, ou celles donnant sur des ruelles de desserte arrière pouvaient être laissées en moellons, traitées à joints beurrés. Avec la création des quais, au début du XIXème siècle, des plages et du port, les arrière devenaient 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 XIXème siècle l'architecture de brique enduite se développe dans les quartiers résidentiels et sur le littoral. L'architecture électorique 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, réalisées 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 XVIIIème 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, sucs 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 gobets 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 technique 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 brosse 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 ocres.

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 supports de mortier de ciment, aux supports humides ou exposés au ruisellement. 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 ponnage 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 :

Prescriptions :

- . remplacement "en tiroir", avec une pierre de même provenance, neuve ou de récupération;
- . taille et 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

Prescriptions : . joints d'assise très fins, 5 à 8 mm;

. piquage des joints sans entailler de la pierre;

. mortier de sable et de chaux grasses;

. garnissage du joint au nu des pierres.

. teinte donnée par des fines terres 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 aquarielles 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.

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 persiennes 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.

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.

11-7-1 - REGLES GENERALES

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 public 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 XIXème et du début du XXème 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 vit 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 vit) 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 ouvragées, à partir de la seconde moitié du XIXème, comportent des 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 XIXème 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 encastres, soit 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'entièrement 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 enterrément 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'éclairément 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 CLIMATISSEURS

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 cotélee 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 polycane 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 XVIIIème et XIXème 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 défonces dans les toits, du type « tropézienne », sont interdites.

11-9-4 - LES CHASSIS DE TOIT

Les chassis de toit seront obligatoirement du type tabatière (chassis en acier ou en fonte).

Les chassis existants ne pourront être remplacés que s'ils répondent aux critères édictés pour les chassis nouveaux (voir ci-dessous)

Les chassis 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 chassis sera limité à un par pan de couverture

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

11-9-5 - LES EMERGENCE EN COUVERTURE

Les souches de cheminées et les ventilations

Les souches de cheminées 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 GOUTTIÈRES 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.

Le paragraphe 2 de la page 33)
 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

Il est proposé d'assurer l'homogénéité d'ensemble, confortant l'aspect de soubassement à la
 avec cette réalité.

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

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

Les autres dispositions sont celles du règlement général : article 11-15-7.

servira de fond à l'enseigne constituée de lettres séparées.

Une seule teinte sera autorisée pour l'ensemble, le lambrequin sera de la couleur de la tente, il

posé sur poteaux et traverses, constituant une tente désolidarisée de la façade.

Un seul type de couverture sera autorisé sur l'ensemble des terrasses : un vélum fixe ou mobile

. Traitement particulier de la couverture des terrasses sur l'espace public

avait été adoptée lors de la dernière opération d'aménagement d'ensemble.

La fermeture des voûtes sera réalisée par des menuiseries en bois peint, selon le modèle qui

ne sera fixé sur celle-ci.

L'appareillage de pierre de la façade sera laissé apparent, conservé, entretenu. Aucun élément

. Traitement de la façade :

traitement des protections des terrasses, implantées devant les voûtes.

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

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

quai Bonaparte, à la limite du secteur sauvegardé.

. Séquence 3 : sous le trottoir prolongeant le square Victoria, de l'escalier à l'extrémité du

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

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

séquences :

prolongeant le square Victoria, font l'objet des prescriptions suivantes. On distingue trois

Les locaux implantés sous les quais de Monleón, Bonaparte, et sous le vaste trottoir

(Triangles rouges de la légende)

DU PORT ET DE LA PLAGE

11-10 - TRAITEMENT PARTICULIER DES FACADES DES LOCAUX AU NIVEAU

L'ensemble sera peint de couleur foncée.

deux rangs de fils).

mm (montants verticaux et traverses horizontales), d'une largeur maximum de 45 à 50 cm (soit

Les étendoirs installés en toitures ou terrasses seront constitués de fers en T percés de 30 à 40

11-9-7 - LES ETENDOIRS EN TOITURE

. 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 :

- I) 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 oculus dont la surface totale sera inférieure au 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 intérieur, 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 cailllebois 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 trainasse 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.

● **Occlusion 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 sous-bassement, toutes les enseignes à plat ou en drapreau 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 - SÉQUENCE 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 sous-bassement présentant des piédroits en appareillage de moellons, séparant des séquences de façades percées régulièrement.

L'esprit de ce sous-bassement 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 sous-bassement 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.

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

11-11-6 - LES MENUISERIES

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.

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

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.

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

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.

11-11-3 - LES STRUCTURES ANCIENNES

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.

11-11-2 - LE VOLUME

Dans le cas d'une opération réunissant plusieurs immeubles dans un même programme, on pourra exceptionnellement, autoriser une distribution verticale différente de chaque immeuble. Si la restauration des emmarchements, paliers, garde-corps et mains courantes s'avère impossible, ces éléments seront refaits à l'identique. La restauration devra s'effectuer avec le plus grand soin. Les dispositions d'origine ayant disparu ou étant altérées seront restituées. 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. Les escaliers traditionnels, constitués de cages et halls voûtés d'arcade 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.

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

11-11 - LES CAGES D'ESCALIERS

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 encastres, soit passées dans des gaines prévues à cet effet.

Les compteurs et tableaux de répartition seront regroupés, soit encastres 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 encastres dans des niches ouvertes.

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

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

11-12-5 - LES COUVERTURES

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.

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)

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.

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

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.

11-12-3 - LES RAVALEMENTS

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.

11-12-2 - LES VOLUMES

Les éléments anciens seront obligatoirement conservés et restaurés.

Afin d'améliorer leur aspect extérieur, on tiendra compte, pour leur entretien et leur restauration, des prescriptions données pour les immeubles protégés.

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

11-12 - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX IMMEUBLES POUVANT ETRE AMELIORES OU REMPLACES

11-13 - LES CONSTRUCTIONS NEUVES

11-13-1 - GENERALITES

Dans le cas où un immeuble devrait être démolì, les éventuels éléments remarquables seront déposés soigneusement et, soit employés 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 la 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 PARTIES 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 piliers 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 immeubles.
- . dispositifs d'éclairage disproportionnés.

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'occlusion 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.

- Élargir 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 recrées 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 menues 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 pénétrations 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'avèreraient 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'avèrerait 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 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 privés :
. 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 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 marquant 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.

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

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 quai Bonaparte et de Monléon, la place du Port, avec l'accès au bastion et au port, la place Victoria et l'entrée du tunnel.

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.

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

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 : leur image traditionnelle, ou de ne pas l'altérer si elle a été conservée.

Certains espaces publics devront être traités avec une attention particulière, afin de restituer

13-2 - ESPACES SOUMIS A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES indiqués en doubles hachures biaisées noires sur le plan

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

13-1-4 - ECLAIRAGE PUBLIC

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

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

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 :

13-1-3 - SIGNALISATION URBAINE

Les murs de soutènement pourront être percés en deux endroits maximum, afin de rendre accessibles 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 biaisées 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.

Les murs de soutènement à créer seront traités à l'identique des existants traditionnels.

Les murs de soutènement anciens existants, réalisés en moellons apparents, seront conservés et entretenus.

13-1-2 - TRAITEMENT DES MURS DE SOUTÈNEMENT

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.

c - Végétation

• 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.

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, enmarchements, bordures, balustrades, fontaines, bassins, statuaire, mobilier, petits édifices (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 biaisées vertes sur le plan

Le cimetière du Château, classifié dans les jardins, 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)
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 substitueront 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, seront 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 calépin 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 du 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, couverture, pierres horizontales, sculptures, décors, grilles et portes, ainsi que tous les éléments de structure et de décor intérieur visible 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 dossier 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.

Chaque 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 évoqués 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 matériau, 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 C.O.S.

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE US2

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

ARTICLE US2- 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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 : postes d'eau et d'électricité, casiers des pêcheurs, étals 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 original (les pieds dans l'eau), et la réalisation d'ouvrages nécessaires pour assurer la sécurité des biens et des personnes.
- . les occupations du sol directement liées et nécessaires aux activités nautiques et balnéaires.

ARTICLE US2- 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

0-2 - LES ESPACES FIGURES EN BLANC

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

0-1- LES ESPACES SOUMIS A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

CLASSIFICATION DES ESPACES LIBRES

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

ARTICLE US2- 0 OCCUPATIONS DU SOL PROTEGEES

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

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 escaliers ou rampes d'accès...

Sur les aires de stationnement de surface, l'aménagement d'ensemble peut prévoir de petits édifices, 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 au fonctionnement des services publics.

Les émergences et édifices précités 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 de 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 COUVERTEMENT

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 édifices précités : 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 vertières 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 installée.

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 soigneusement 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 privés :

- . 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 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 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 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 biaisées 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.

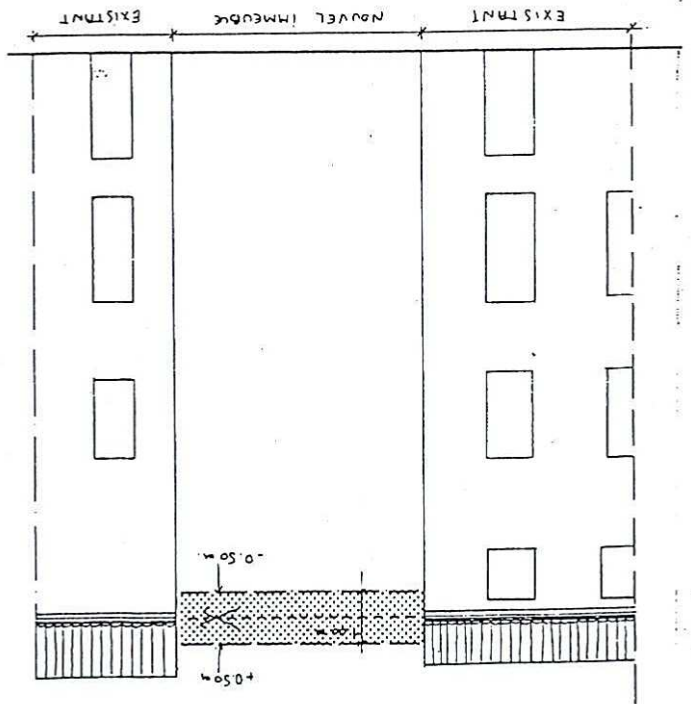
Sans objet.

- Annexe 1 : Eléments graphiques
- Annexe 2 : Les enseignes
- Annexe 3 : Les alignements

ANNEXES

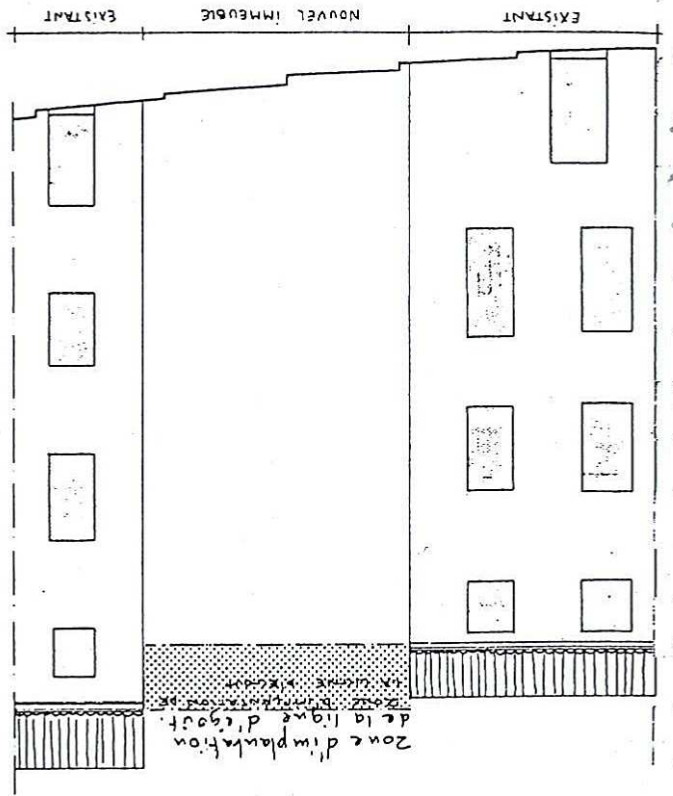
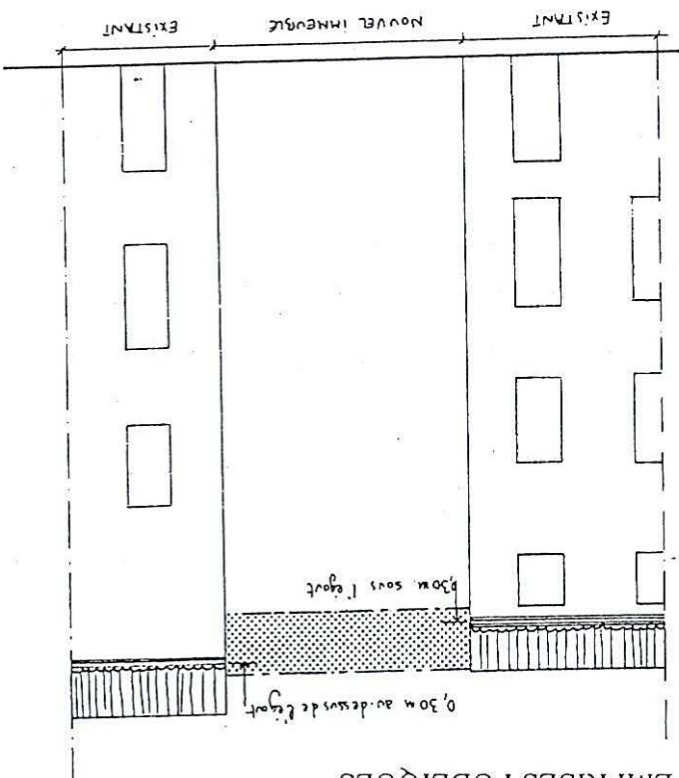
ANNEXE 1 : ELEMENTS GRAPHIQUES

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

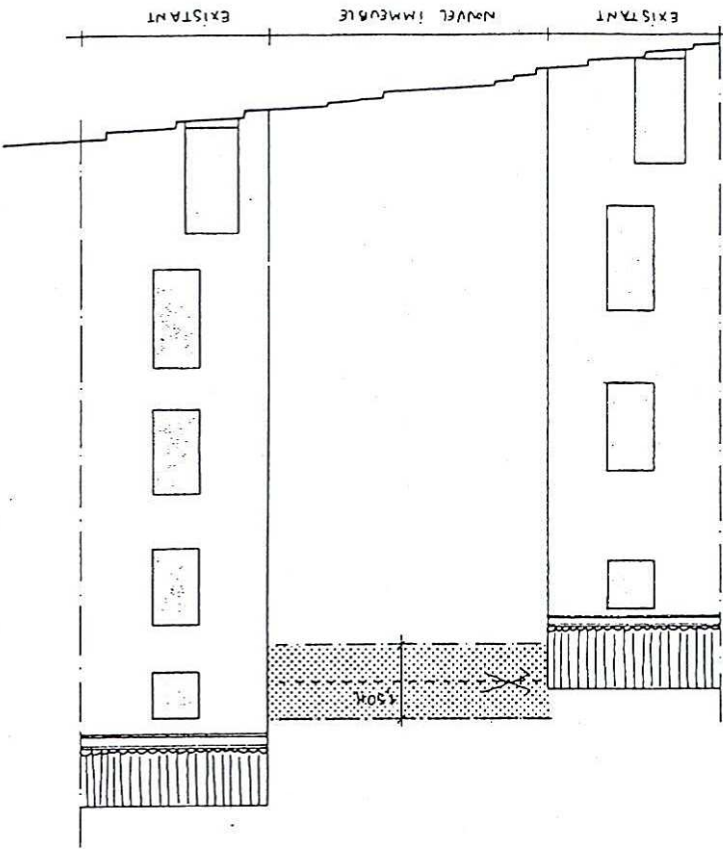


1- Cas où 2 immeubles encadrant le nouveau ont des lignes d'égout au même niveau

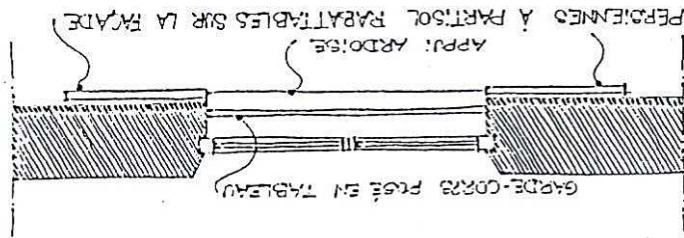
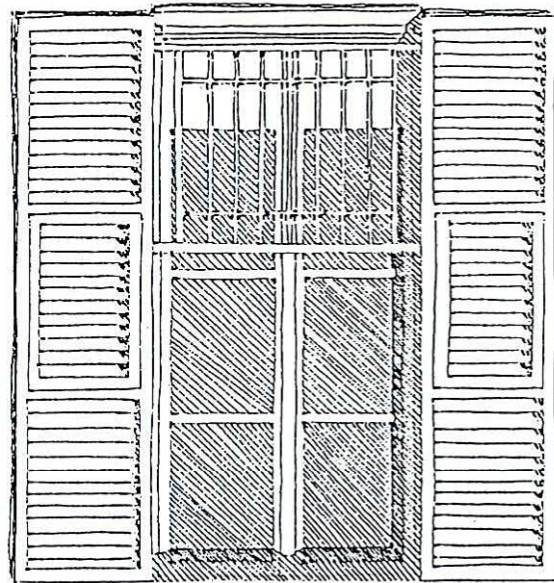
2- Cas où 2 immeubles encadrant le nouveau ont une différence de niveau d'égout inférieure ou égale à 0,80 mètre



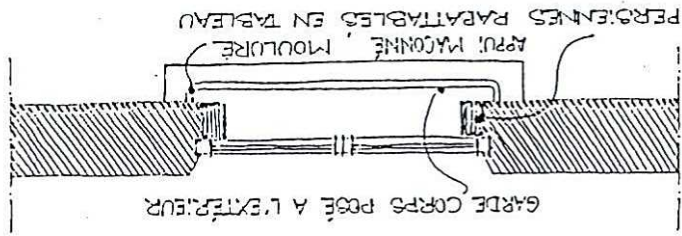
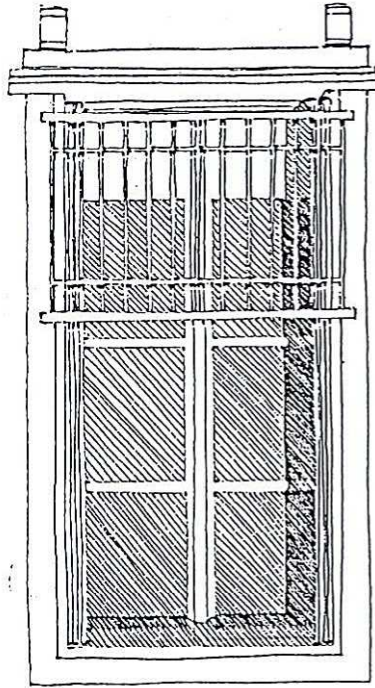
3- Cas où 2 immeubles encadrant le nouveau ont une différence de niveau d'égout comprise entre 0,80 et 1,50 mètre



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



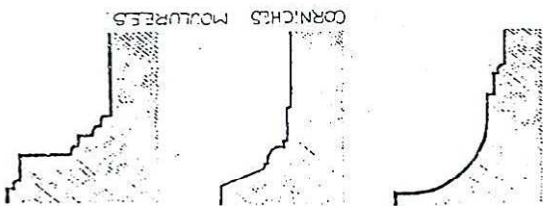
FACADE SIMPLE



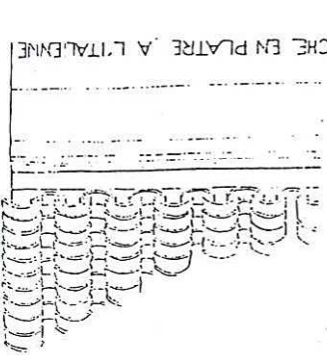
FACADE OUVRAGEE DU XIXème siècle

LES CORNICHES
FILANTES

LES MAISONS DE QUALITE
DU XVIII^e ET DU DEBUT
DU XIX^e PLEINENT
COMPORTER UNE
CORNICHE EN PLATRE
A L'ITALIENNE
TIREE AU GABARIT
SUR UN LATTIS
D'AUTRES COUV.
MOURUEES AVEC UNE
SALLE ASSEZ
IMPORTANTE

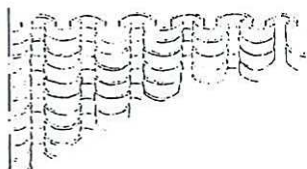


CORNICHE EN PLATRE A L'ITALIENNE



TOTS
RIVES ET GENOISES

TUILE D'EGOUT EN GALLE

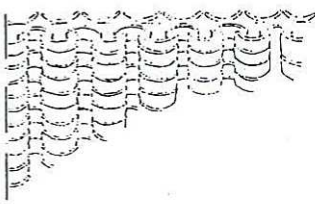


RIVE SIMPLE

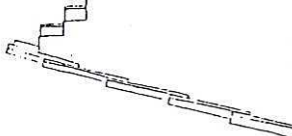
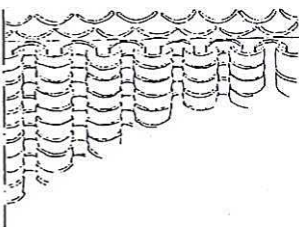


LES GENOISES

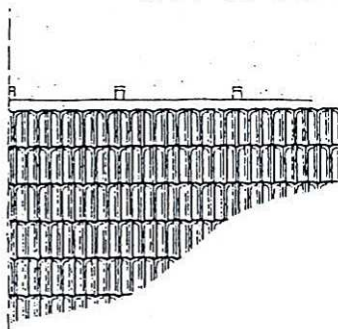
RIVE SIMPLE ET GENOISE A UN RANG



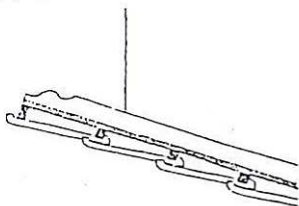
RIVE SIMPLE ET GENOISE A DEUX RANGS



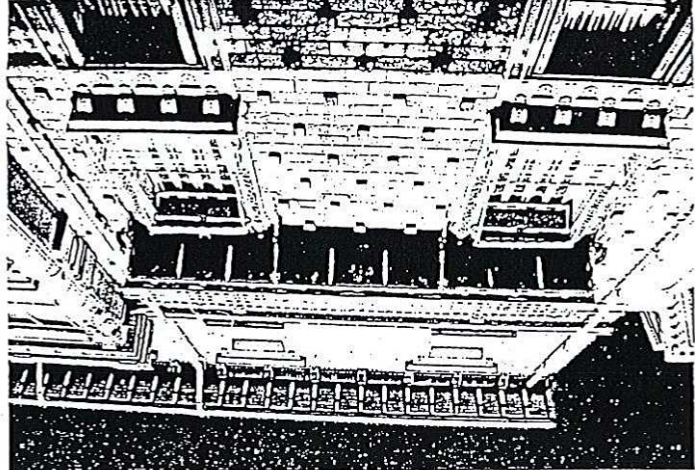
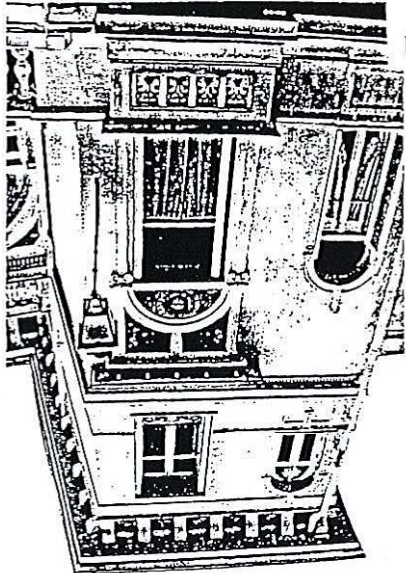
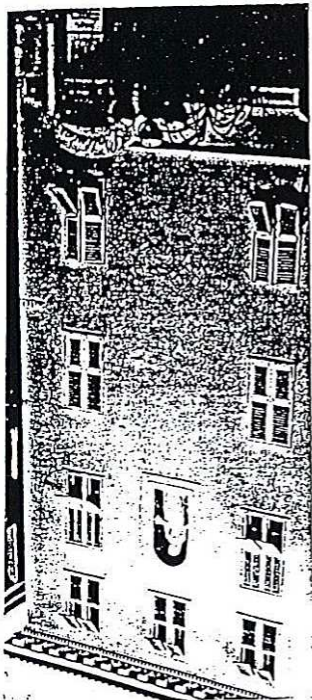
LES IMMEUBLES ET VILLAS DE LA FIN DU XIX^e SIECLE SONT COUVERTS EN TUILE MECANIQUE ROUGE (OU PLATRE MARSEILLAISE).
ON PEUT TROUVER SUR CE TYPE D'EDIFICES LA COMBINAISON CORNICHE MOURUEE + DEBORD SUR CHEVRONS.



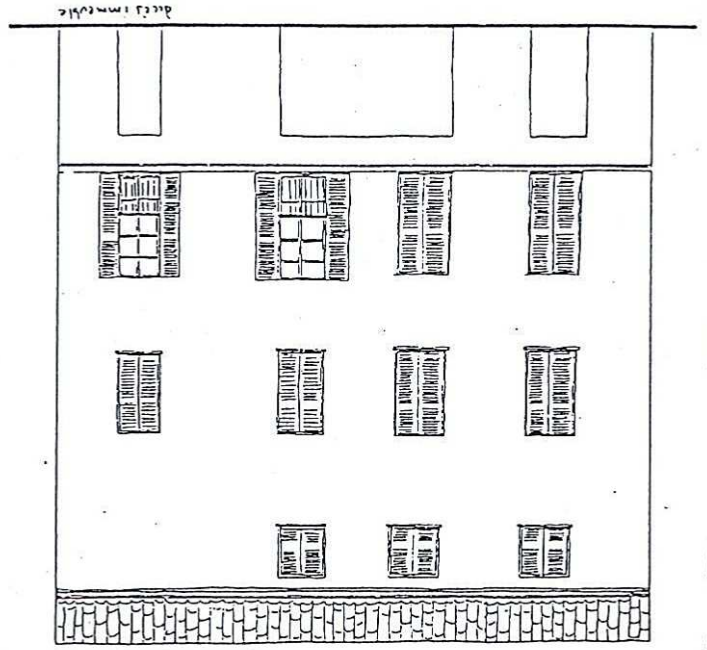
DEBORD DE COUVERTURE SUR CHEVRONS EN SALLE
LES ABOUTS DE CHEVRONS PEUVENT ETRE DECOUPES
EN QUEUE DE VACHE.



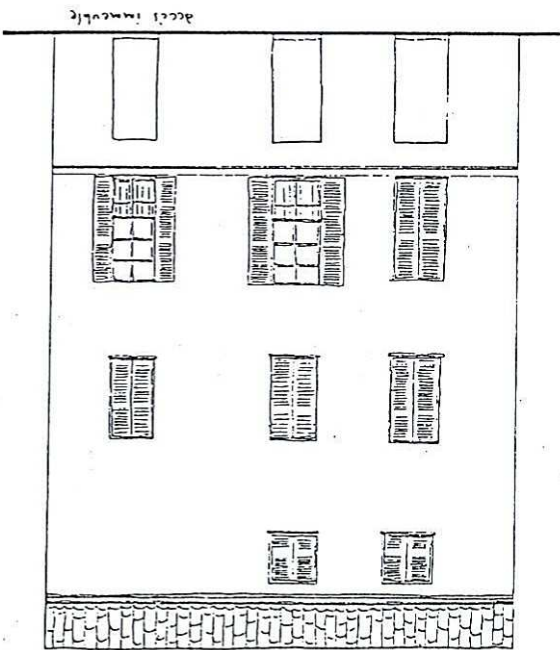
CORNICHES PLATRE IMPORTANTES ET DECOREES, AVEC SOUVENT DES MODILLONS, SIMULANT LES ABOUTS DE CHEVRONS.



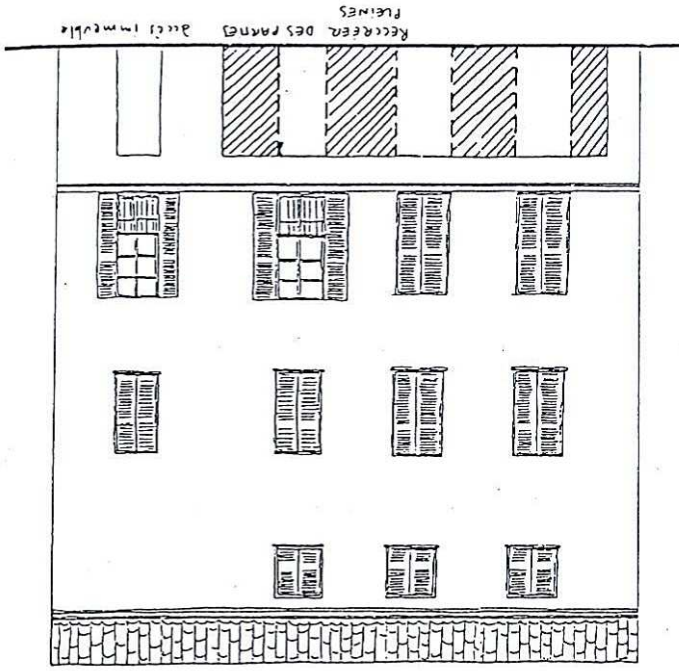
1- Percements d'origine expriment la logique de la composition de la façade



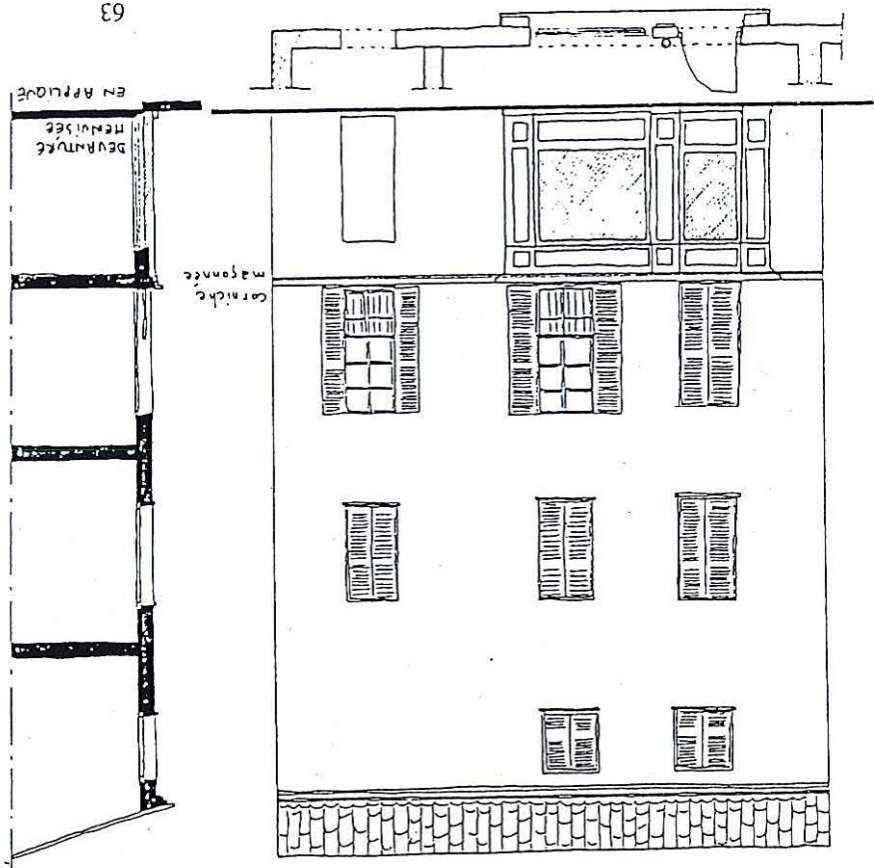
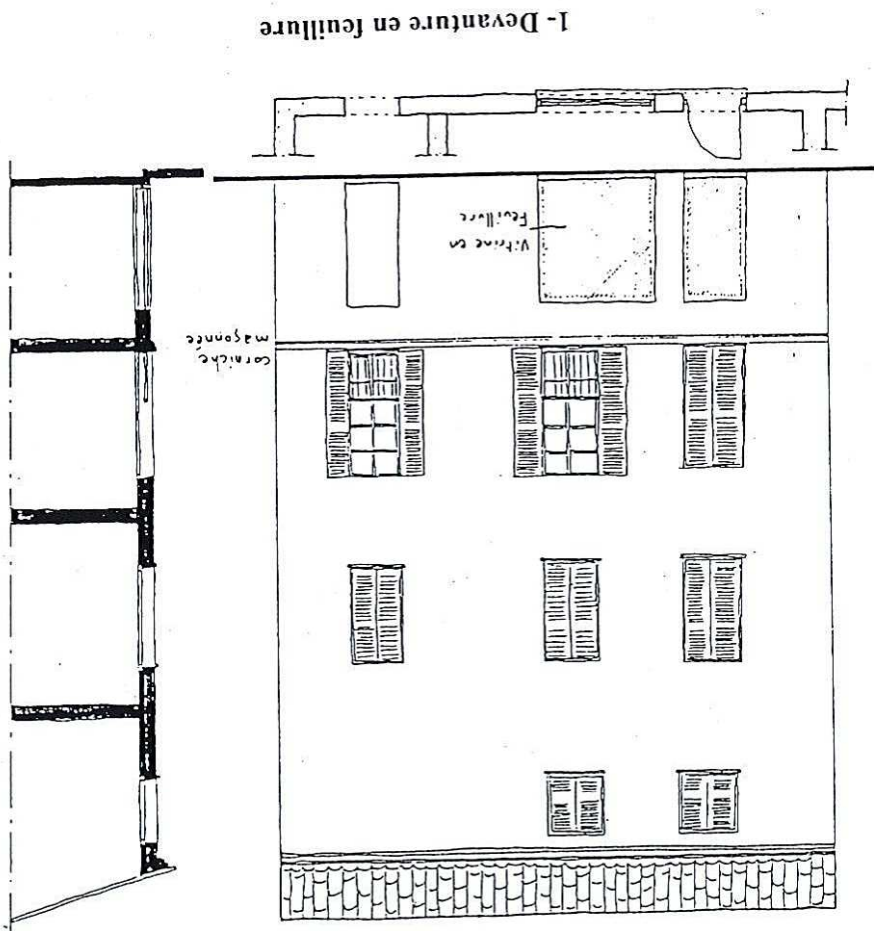
2- 2- Allège abaissée



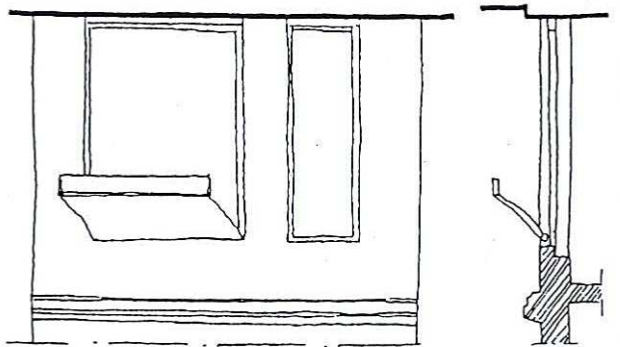
3- Deux baies réunies



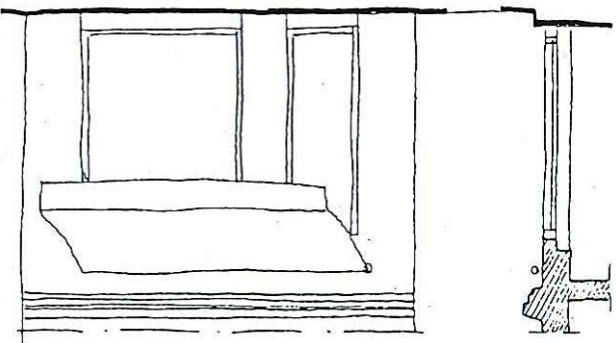
4- Rez de chaussée « éventré » : recréer des parties pleines (//////)



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



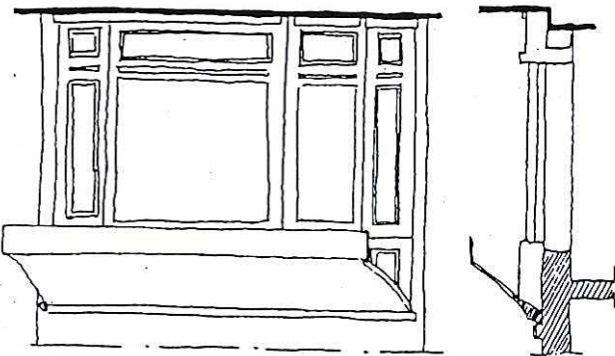
2- Store au-dessus des bords sans coffrage



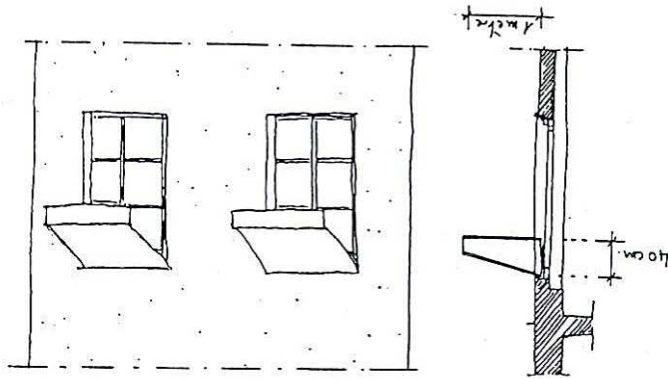
3- Store dissimulé dans le coffrage



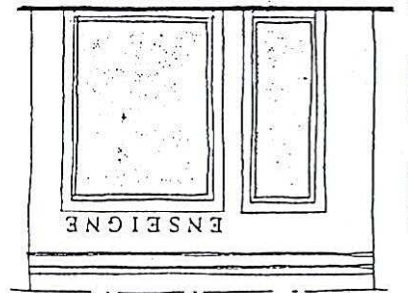
4- Store au-dessus du coffrage (apparent)



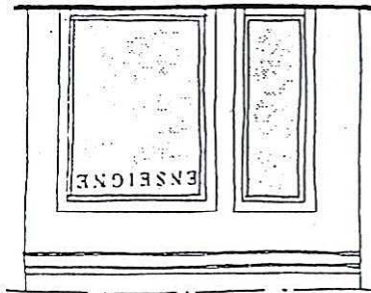
5- Petits stores à l'italienne avec joues fixes
(uniquement pour une activité commerciales)



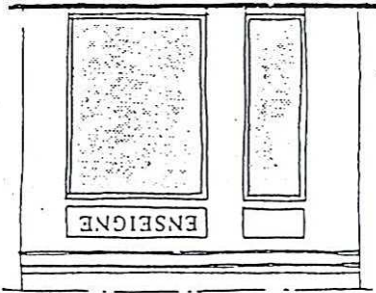
A- LES ENSEIGNES SUR DEVANTURES EN FEUILLE



1- Lettres découpées posées sans fond ou sur plexi

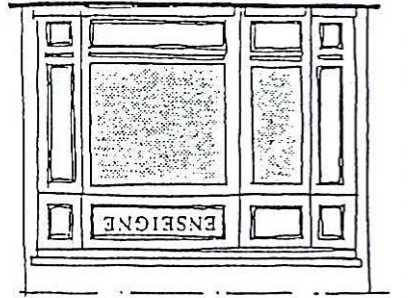


2- Lettres peintes ou adhésives sur la vitre

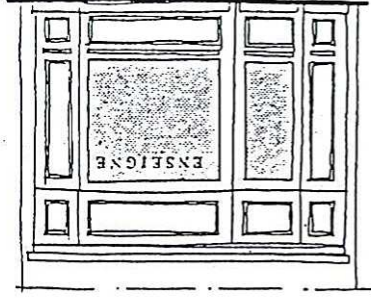


3- Caisson discret ou panneau plein

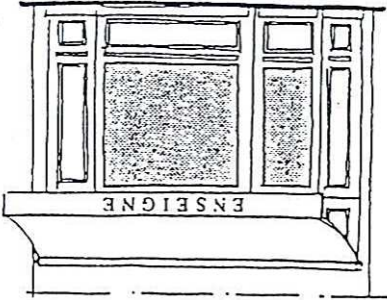
B- LES ENSEIGNES SUR DEVANTURES EN APPLIQUE



1- Lettres sur bandeau 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 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 cillignotantes, défilantes, animées, alternées ou de couleurs alternées, sont interdites, ainsi que leur éclairage par filous filants apparents. Toutefois, les lettres boîtiers peuvent être acceptées.

Les enseignes frontales doivent être inscrites dans la devanture du magasin sans pouvoir déborder sur les parties d'immeubles 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 lumineux 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 lambréquin du store.

II-15-1 - LES ENSEIGNES PARALLELES A LA FACADE

- . 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 20 cm.

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 Pieta
- 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.