

Les fiches d'analyse décrivent de façon précise l'ensemble des données urbaines et architecturales concernant chaque parcelle construite (voir note explicative concernant les enquêtes à la parcelle et à l'immeuble).

A partir de ces enquêtes, ont été effectués des tris permettant de mettre en lumière les spécificités du quartier étudié.

Pour chacun des quartiers, certains des tableaux de tris ont été traduits en carte, afin d'ajouter la notion de répartition géographique, qui apporte un éclairage supplémentaire (voir annexe architecturale).

B - LES ANALYSES CONCERNANT LA PARCELLE

Ces données concernant la parcelle conduisent aux conclusions suivantes :

Pour la Vieille Ville, les îlots sont extrêmement denses (voir le plan suivant « densité du bâti »), avec pratiquement aucun espace libre privatif, à l'exception de quelques jardins et cours aux limites Nord et Ouest de l'ancienne enceinte de ville.

Les îlots s'étirent en longueur du nord au sud, perpendiculairement à la ligne de plus grande pente. Ils sont constitués d'un assemblage de parcelles traversantes, s'étagant en escalier sur la colline.

Les bâtiments principaux occupent la totalité de la parcelle, avec une double orientation.

La densité très forte liée à une épaisseur très importante du bâti, pouvant aller jusqu'à 25 mètres, ainsi que la difficulté d'accès due au dénivelé rendent extrêmement difficile les interventions.

Le plan « taille des parcelles » indique que la majorité des parcelles de la vieille ville et du quartier des pêcheurs ont une superficie très faible comprise entre 20 et 110 m² au sol pour les mêmes raisons évoquées précédemment (forte pente, bâti constitué de maisons de ville très modestes essentiellement situées vers le haut de la vieille ville entre la rue Longue et la rue du Vieux Château et dans le quartier des Pêcheurs dans sa partie la plus ancienne, rues du Bastion, Ciapetta et des Marins)

Pour le quartier des Pêcheurs, les îlots sont très morcelés, les parcelles d'angles ou traversantes sont largement majoritaires, les bâtiments présentent alors 2, voire 3 façades sur l'espace public.

Les dénivelés sont peu importants et la majorité des parcelles est desservie à niveau.

La densité extrême peut être un handicap à l'occupation des immeubles; par contre, la facilité d'accès et le dégagement offerts par de vastes espaces publics constituent, pour les îlots compris entre la rue Saint Michel et le marché, des atouts certains.

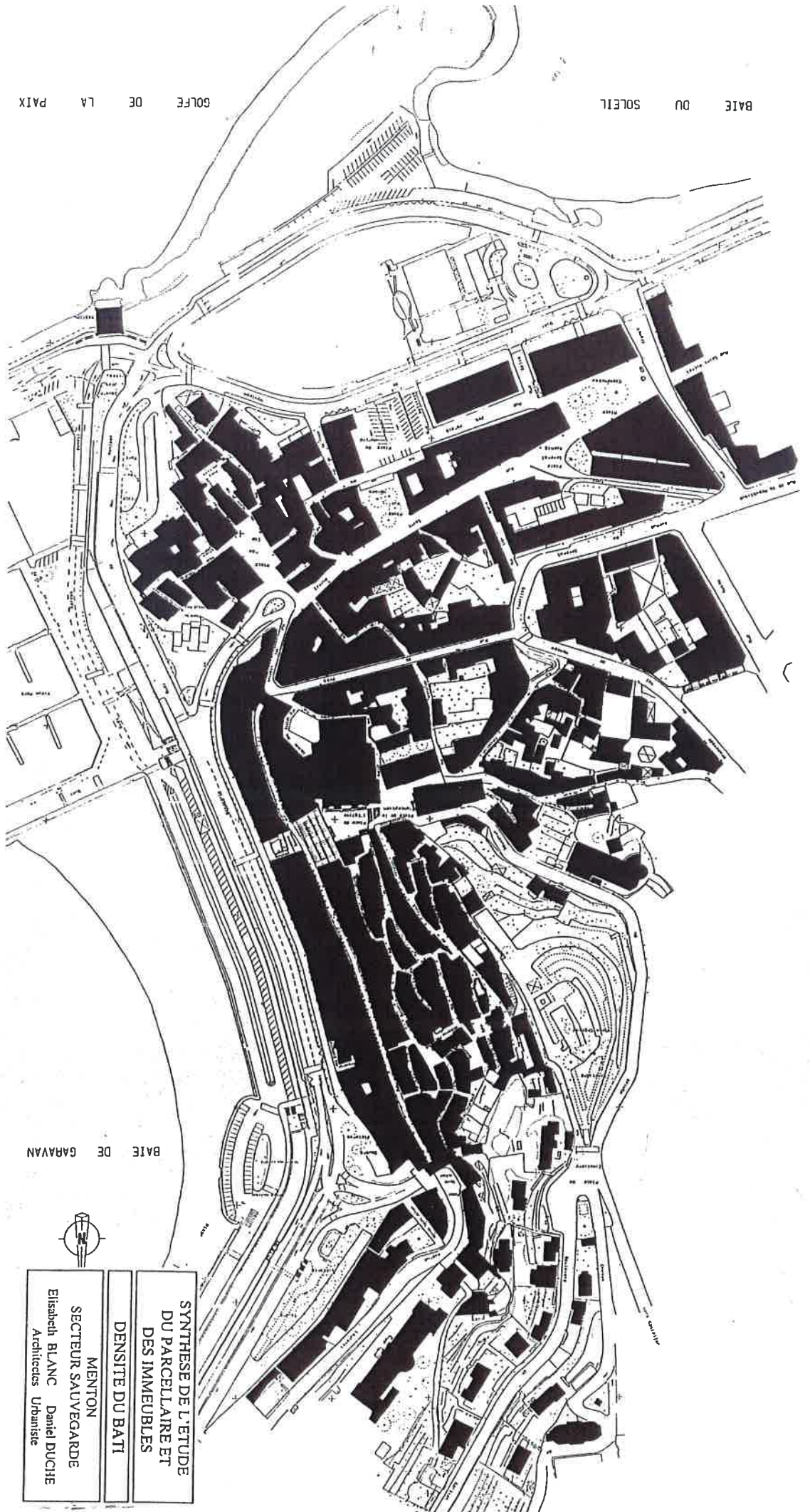
Pour le quartier de Bréa, on constate que malgré l'image aérée qu'offre le plan, la moitié des immeubles occupe la totalité de la parcelle, et n'offre qu'une façade sur rue. Les cours îlots libres ne profitent qu'à un nombre très limité d'immeubles, et même les hôtels particuliers ont rarement un jardin.

Cette état de fait peut être un handicap à la réutilisation des immeubles. Dans certains cas, il pourrait être envisageable de regrouper des parcelles, afin de réaliser une meilleure répartition des espaces libres, et l'ouverture des façades arrière d'immeubles enclavés.

La superficie des parcelles varient énormément, de 20 à 3720 m². On trouve les plus petites parcelles dans les parties les plus anciennes du secteur : la traverse de la rue de Bréa, les rues de la Conception, du Grenadier et du Palmier, zones comprenant le bâti le plus modeste. Dans les parties basses du secteur moins pentues, et à l'architecture plus nobles (les hôtels particuliers de la rue de Bréa après son percement, ainsi que la rue Saint Michel, la Place Cl émeceau, et les rues Trenca, Guyau, Gallieni et la Montée du Souvenir...) la superficie des parcelles est plus importante (on note beaucoup de parcelles de plus de 500 m²).

Pour le quartier Saint Julien Victoria : ce secteur assure la transition entre la ville médiévale et le quartier neuf de Garavan, se déployant jusqu'à la frontière italienne. Sa typologie est mixte, et largement dépendante du relief.

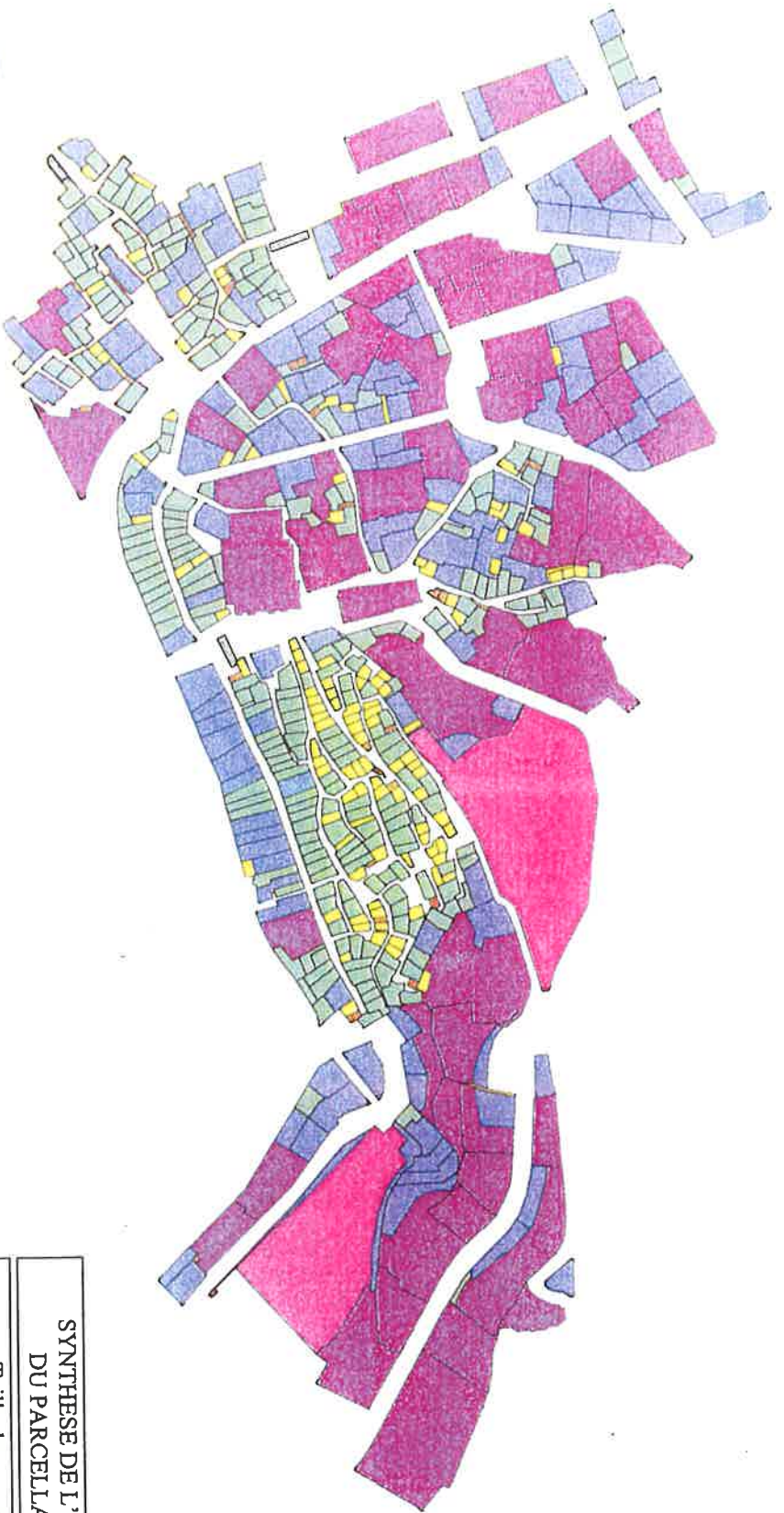
On constate que le tiers des immeubles occupe la totalité de la parcelle, et n'offre qu'une façade sur rue. Néanmoins, les deux tiers restant présentent un espace libre (terrasse, jardin et jardin suspendu). Malgré une pente importante, les parcelles sont plus grandes (330 m² et plus), tissu essentiellement constitué de villa (dans la partie haute du secteur) accompagnée de jardins en terrasses.



BAIE DE GARAVAN



SYNTHÈSE DE L'ÉTUDE DU PARCELLAIRE ET DES IMMEUBLES	
DENSITÉ DU BATI	
MENTON SECTEUR SAUVEGARDE	ELISABETH BLANC DANIEL DUCHE
Architectes	Urbaniste



SYNTHESE DE L'ETUDE
DU PARCELLAIRE

Taille des parcelles

Superficie des parcelles en m²

	3720 - 10350	(3)
	330 - 3720	(69)
	110 - 330	(138)
	40 - 110	(259)
	20 - 40	(122)
	0 - 20	(29)

MENTON

SECTEUR SAUVÉGARDE

Elisabeth BLANC Daniel DUCHE
Architectes Urbaniste

C - DONNEES CONCERNANT L'IMMEUBLE

1 - LA TYPOLOGIE DU BÂTI

La typologie du bâti porte sur l'affectation originelle connue ou supposée des édifices. Si l'occupation actuelle est différente, l'organisation intérieure et l'aspect architectural extérieur ont été dictés par l'utilisation prévue lors de la construction, et se lisent ou se devinent généralement dans les structures actuelles.

La typologie du bâti de la Vieille Ville, du quartier des Pêcheurs et du quartier de Bréa comporte deux catégories très nettement dominantes :

- . Les maisons de ville,
- . Les immeubles de rapport.

Les maisons de ville représentent 67% du bâti de la Vieille Ville, 30% de celui du quartier des Pêcheurs, et 40% du quartier de Bréa. Elles correspondent au noyau le plus ancien de la ville médiévale, établit au pied du château, et descendant vers la mer au fil du temps, ainsi que sur le flanc ouest de la colline du château (rues du Palmier, de la Conception, partie haute de la traverse de Bréa).

Ce sont des constructions de petites dimensions, à l'architecture relativement précaire, sans qualité architecturale individuelle, mais représentatives par leur valeur d'ensemble.

Dans la Vieille Ville, on trouve environ 30% d'immeubles de rapport, essentiellement situés de part et d'autre de la rue Longue, ainsi que le long de la rue de Bréa, dont une partie est couverte par le secteur. Ce sont des bâtiments à caractère urbain affirmé, représentatifs de l'architecture XVI, XVII et XVIIIe du secteur sauvegardé.

Deux hôtels particuliers sont situés rue Longue :

. Au n° 123, le palais des Princes, construit par Jean Ier, seigneur de Monaco et de Menton au XV^e siècle, agrandi en 1650 par Honoré II.

. Au n° 43, 45, l'hôtel Pretti, édifié en 1533, dont la façade a été remaniée au XVII^e siècle

Enfin, dans la catégorie édifice religieux est répertorié l'église Saint Michel.

Pour le quartier des Pêcheurs, les immeubles de rapport représentent pratiquement 65% du bâti, et correspondent aux constructions comportant à l'origine plusieurs logements. Ils constituent une part importante du coeur du quartier, et le long de la rue Saint Michel. Certains de ces immeubles portent le nom de la famille les ayant édifiés, et sont dénommés "maison".

On trouve quatre hôtels particuliers :

. l'hôtel Adhémar de Lantagnac, 24 rue Saint Michel, construit au début du XVIII^e siècle, dont l'ancien jardin est occulté par des constructions parasites.

. la maison Morelli di Popolo-Ardoino, situé au 22 rue Saint Michel, actuel presbytère de la paroisse Saint Michel.

. la maison Trenca de Monléon, 14 et 16 place Georges Clémenceau, construite en 1780.

. la maison Albini, 5 rue Ciappetta, construite au XVIII^e siècle par l'agent de finances de la principauté de Monaco. Une partie de l'immeuble est vendue en 1857 à la Compagnie des Filles de la Charité de Saint Vincent de Paul. Elle abrite aujourd'hui la Maison du Patrimoine.

Enfin, un bâtiment appartenant à la catégorie édifice public : le marché couvert, construit en 1898 par l'architecte Adrien Rey.

Pour le quartier de Bréa, on note environ 55% d'immeubles de rapport, essentiellement situés entre les rues Saint Michel et Bréa, dans la partie plate de l'extension classique, mais aussi à la limite ouest du secteur sauvegardé (rues Treuca, Guyau, de la République, Piéta, et l'avenue du Général Gallieni). Ce sont des bâtiments à caractère urbain affirmé, représentatifs de l'architecture des XVII, XVIII et XIXe siècles.

On trouve cinq hôtels particuliers, situés rue de Bréa et rue Saint Michel, représentatifs des constructions classiques urbaines.

La typologie du bâti du quartier Victoria Garavan est sensiblement différente de celles des autres quartiers. Les villas dominent, avec 58% du bâti, et se trouvent en partie haute du secteur, entre le chemin du Trabuquet et le Boulevard de Garavan.

Ce sont des constructions de moyennes dimensions, sans qualité architecturale propre, mais représentatives de l'évolution urbaine liée à l'essor de la station balnéaire à la fin du siècle dernier.

On trouve environ 39% d'immeubles de rapport, essentiellement situés place Saint Julien et square Victoria. Ce sont des bâtiments à caractère urbain affirmé, représentatifs de l'architecture de la fin du XIXe et début XXe siècle.

2 - LES ACCES

Le niveau des accès des constructions :

Le fort dénivelé de certains espaces du Secteur Sauvegardé, en particulier dans la Vieille Ville, nous conduit à étudier si les accès aux immeubles sont au niveau de la rue, c'est ici le cas pour presque les trois quart des immeubles, ou desservis par un escalier dominant sur l'espace public.

La répartition géographique indique que c'est dans la partie la plus escarpée de la Vieille Ville, et la plus dense des quartiers des Pêcheurs et de Bréa, que les accès avec escaliers sont le plus fréquents, dans les ruelles étroites, comportant elles-mêmes des emmarchements ou des pas d'âne. .

L'accès principal

Dans l'ensemble du secteur sauvegardé, tous les étages sont desservis indépendamment du rez de chaussée, occupé par des locaux commerciaux ou d'activité, dans les parties les plus animées, ou par des caves et des remises. Ceci est particulièrement important car les étages peuvent être habités, sans problème de desserte.

La majorité des accès est implantée sur une mitoyenneté (environ 80% des cas). Ceci s'explique par le fait que les parcelles sont étroites, les circulations sont donc rejetées sur un côté. L'accès centré se rencontre sur les façades les plus larges des immeubles de rapport du XVIIIe et XIXe siècles.

La majorité des bâtiments n'a qu'un accès sur espace public, sauf dans la Vieille Ville où les doubles accès représentent 60% des cas. Ce sont généralement des immeubles traversants, dominant sur une rue haute et une rue basse, avec parfois une désolidarisation totale des surfaces : desserte des niveaux bas par la rue basse, et des niveaux supérieurs par la rue haute.

3 - NOMBRE DE NIVEAUX ET VOLUME DES BATIMENTS

Le dénivelé très fort de certains espaces combiné aux parcelles traversantes ou d'angle nous a amené à repérer les immeubles dont les façades sont au même niveau de sol, de ceux présentant des façades opposées à des niveaux de terrain différents, correspondant aux parcelles traversantes, entraînant des décalages de un, voire deux niveaux. Dans la Vieille Ville, ils représentent la majorité, avec 75% des immeubles, alors que dans les autres quartiers, ils ne représentent qu'environ 10%.

Pour la Vieille Ville, la répartition géographique montre que les bâtiments les plus élevés (R+5 et plus), sont situés dans la partie basse, le long du quai Bonaparte et de la rue Longue. C'est le long de ces axes majeurs, que l'on trouve les immeubles les plus urbains. En avant des façades du quai, on lit le soubassement à arcades découpant l'ancien nu de la façade, avant la construction du quai.

Au fur et à mesure que l'on monte dans la Vieille Ville, les constructions perdent leur caractère urbain et sont de moins en moins élevées. Le fort dénivelé induit des décalages de plusieurs niveaux, il s'ensuit une dichotomie entre l'aspect architectural des façades d'un même immeuble, présentant par exemple trois étages sur la rue basse, et un seul sur la rue haute.

L'extrême densité associée à des hauteurs et un dénivelé très important, dessinent l'image d'un quartier très compact, dans lequel seuls les étages supérieurs peuvent éventuellement bénéficier de lumière et de vue.

Pour le quartier des Pêcheurs, les bâtiments les plus élevés (R+4 et R+5), sont situés dans la partie la plus dense du quartier : autour des places des Fours et Borfica. La hauteur importante, liée à l'étroitesse des rues, contribue au manque d'éclairément à l'intérieur des immeubles, et explique les problèmes d'habitabilité rencontrés.

La hauteur moyenne est de trois à quatre étages, étant donné que les hauteurs sous plafond sont souvent importantes, les hauteurs à l'égout de couverture varient entre 12 et 17 mètres.

Le quartier est très compact dans la partie ou la trame viaire est la plus resserrée, moins dense mais très urbain dans la partie plus récente.

Pour le quartier de Bréa, la répartition géographique indique que les bâtiments les plus élevés (R+3 et plus), sont situés dans la partie basse de ce secteur, le long du quai de Monléon et de la rue Saint Michel. Ils correspondent aux immeubles urbains de l'extension classique (rues Saint Michel, Trenea, de Bréa, et avenue du Général Galiéni).

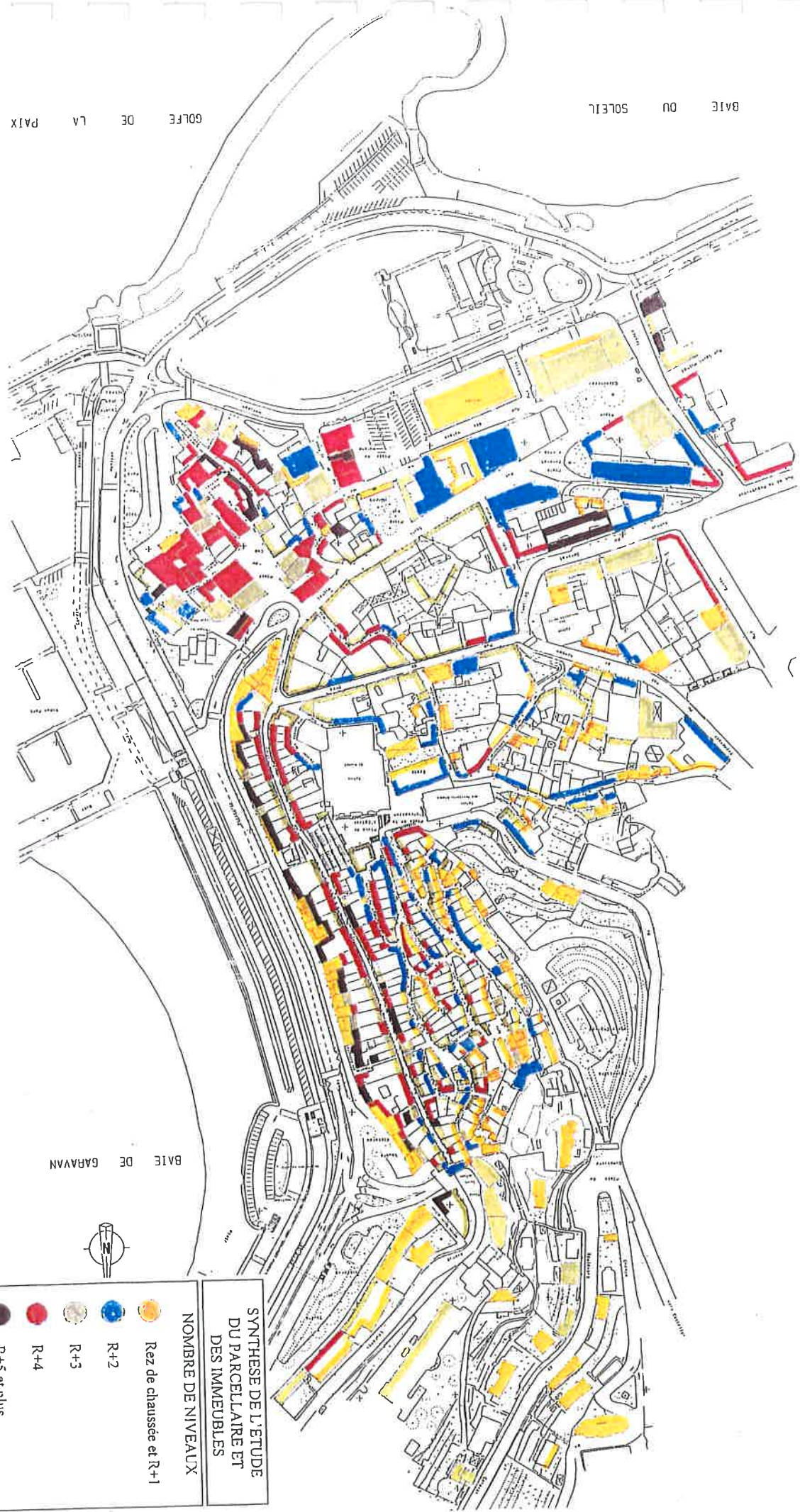
Au Nord, les constructions perdent leur caractère urbain et sont de moins en moins élevées.

La morphologie des îlots de ce secteur diffère des quartiers précédents, parcelles plus vastes, dénivelé moins important).

Pour le quartier Victoria, les bâtiments les plus hauts (R+3 et plus), sont situés le long du Square Victoria et de la Place Saint Julien. Ils correspondent aux immeubles urbains de l'extension de la fin du XIXe siècle.

Au nord, les constructions sont à caractère résidentiel, et comptent au maximum deux étages, dans un tissu aéré. Les deux tiers des parcelles possèdent un jardin, et la typologie du bâti est radicalement différente.

La cohérence des volumes est dictée par le nombre de niveaux des constructions, Les volumes sont, dans presque tous les cas, cohérents, c'est-à-dire fidèles à la volumétrie du quartier, et en relation homogène les uns par rapport aux autres. Quelques volumes sont considérés comme trop haut, et pourrait faire l'objet d'un écrêtement; quelques autres sont trop bas, et pourraient éventuellement être surélevés.



**SYNTHESE DE L'ETUDE
DU PARCELLAIRE ET
DES IMMEUBLES**

NOMBRE DE NIVEAUX

- Rez de chaussée et R+1
- R+2
- R+3
- R+4
- R+5 et plus

MENTON
SECTEUR SAUVEGARDE
Elisabeth BLANC Daniel DUCHE
Architectes Urbanistes

4 - L'OCCUPATION DES IMMEUBLES

Le type d'occupation des rez de chaussée et des étages est établi à partir des repérages sur le terrain et serait à croiser avec les données des recensements INSEE et des fichiers DGI.

L'occupation des rez-de-chaussée est dépendante de la situation géographique de l'immeuble. Dans la Vieille Ville, le coeur ancien du quartier des Pêcheurs, et le Nord du quartier de Bréa, les caves et dépôts sont largement majoritaires. Ils occupent les immeubles du tissu le plus dense, dans lequel les rez-de-chaussée sont inutilisables pour du logement, de par leur manque d'éclairément, ou pour des commerces ou activité, de par leur situation dans la ville (accès très difficile ou à l'écart des grands flux de circulation).

Sur les franges de ces quartiers, quai Bonaparte, rue Saint Michel, et aux alentours du marché couvert, ainsi que dans la partie Sud du quartier de Bréa, l'occupation commerciale et les cafés ou restaurants, sont fortement représentés. Enfin, on note une occupation par des logements à rez-de-chaussée non négligeable, dans les parties hautes de la Vieille Ville et la présence de quelques garages, dans les parties accessibles aux véhicules.

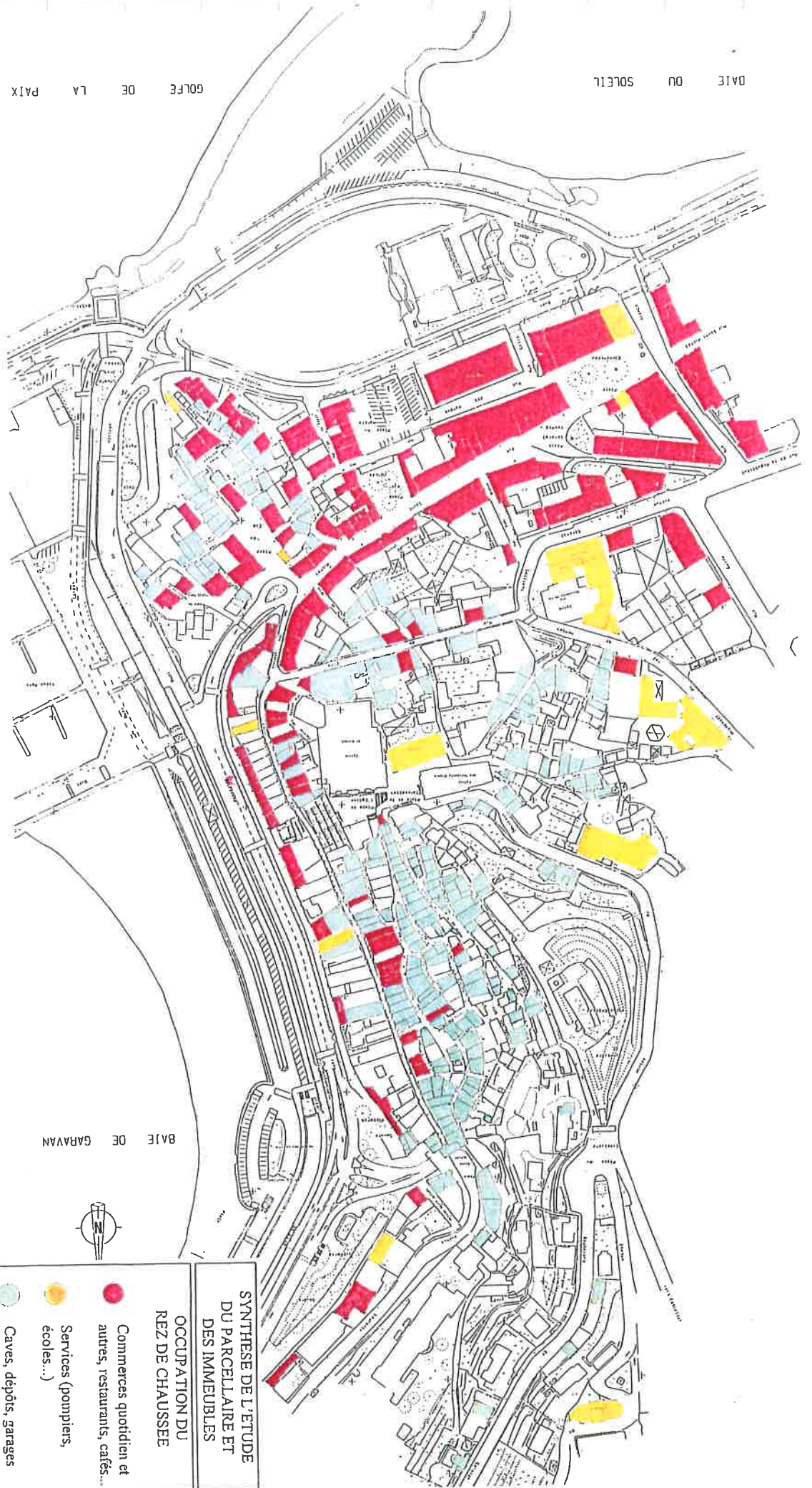
Il existe un contraste très fort entre les quartiers antérieurs au XVIIIe, à vocation d'habitation, et les quartiers classiques, dont les rez-de-chaussée participent très largement à l'animation et à la vie. Il y a également dualité entre les commerces de bouches des abords du marché couvert, et les commerces anomaux de la rue Saint Michel, à la clientèle essentiellement touristique.

Dans le quartier Saint Julien Victoria L'occupation des rez-de-chaussées se répartit entre des logements pour moitié, des caves ou dépôts pour un quart, qui correspondent aux anciennes écuries des immeubles les plus anciens situés dans la partie basse de ce secteur,

des celliers et garages situés dans la partie résidentielle du boulevard Garavan.

Pratiquement tous les étages sont occupés par des logements.

La vocation d'habitat est très forte, malgré les problèmes d'habitabilité des lieux, dus aux forts dénivelés et au manque de lumière et de soleil. L'analyse économique sur le logement, devant être réalisée dans le cadre de l'OPAH, apportera un éclairage sur le type de logements rencontrés : résidence principale ou secondaire, surface, disposition, habitabilité... permettant d'effectuer des choix sur le devenir de certains secteurs, aujourd'hui dévitalisés et non entretenus.



BAIE DE GARAVAN



**SYNTHESE DE L'ETUDE
DU PARCELLAIRE ET
DES IMMEUBLES**

**OCCUPATION DU
REZ DE CHAUSSEE**

- Commerces quotidien et autres, restaurants, cafés...
- Services (pompiers, écoles...)
- Caves, dépôts, garages
- Logements

MENTON
SECTEUR SAUVEGARDE
Elisabeth BLANC Daniel DUCHE
Architectes Urbaniste

5 - LES INTERIEURS DES IMMEUBLES

Le Secteur Sauvegardé doit prendre en compte l'intérieur des immeubles présentant un intérêt architectural et historique. Nous avons pu pénétrer dans les parties communes d'environ la moitié des immeubles de la Vieille Ville, et analyser leur distribution horizontale et verticale. Il est à noter qu'il existe, en partie haute du quartier, une majorité de maisons unifamiliales, ne comportant pas de parties communes.

La distribution horizontale nous indique que dans la Vieille Ville et le quartier des Pêcheurs, moins de la moitié des immeubles présente un hall d'entrée ou un couloir, par contre, cette disposition se rencontre dans les trois quart des immeubles du quartier de Bréa, et tous ceux du quartier Saint Julien Victoria. Elles correspondent généralement aux immeubles de rapport.

Pour la Vieille Ville, plus de la moitié des immeubles a un escalier démarrant directement au seuil, un quart pour le quartier des Pêcheurs. Enfin 10% comportent un escalier à l'extérieur, se prolongeant dans l'immeuble.

Ces deux dernières dispositions ne se rencontrent pas dans les deux autres quartiers. Elles sont spécifiques aux maisons de ville occupant la partie centrale et dense. L'absence de parties communes pourra poser des problèmes lors du réaménagement des constructions, d'où l'intérêt de conserver les caves et dépôts en rez de chaussée, pouvant à terme, être utilisés pour recréer des halls et locaux communs pour un ou plusieurs immeubles.

La moitié de ces parties communes horizontales présente un intérêt **esthétique** moyen, quelques unes sont majeures, ce sont les halls des hôtels particuliers et vastes immeubles de rapport. Le reste est sans intérêt.

Dans la Vieille Ville, les quartiers des Pêcheurs et de Bréa, les escaliers sont généralement implantés sur l'une des mitoyennetés, pour plus des trois quart des immeubles, moins d'un tiers a une distribution centrée (hôtels particuliers et grands immeubles de la rue de Bréa).

Une typologie des escaliers a été établie.

Ce sont en majorité (85% pour la Vieille Ville et la moitié pour les Pêcheurs) des escaliers droits, desservant latéralement des accès aux logements, et traversant de part en part l'immeuble, pour parfois ressortir dans la rue sinuee au niveau haut. Ces escaliers sont très raides, et sont assimilables à des échelles de meuniers. Leur maintien risque parfois d'être difficilement possible, lors de réaménagements.

On trouve des escaliers "rampe sur rampe", essentiellement dans le quartier de Bréa, c'est à dire constitués de deux volées accolées, desservant des paliers-droits.

Les escaliers à cage vide, dégageant un jour central, ou à quartier tournant représentant chacun environ un huitième des types rencontrés.

Les escaliers droits se trouvent dans les immeubles (maisons de ville) les plus anciens du quartier dense, les autres types se rencontrent dans les immeubles de rapport, plus vastes ou plus cossus.

Pour le quartier Saint Julien Victoria, les escaliers ont une distribution centrée dans trois quart des cas (hôtels particuliers et grands immeubles), un quart est implanté sur l'une des mitoyennetés. Les escaliers sont en majorité (63%) rampe sur rampe, c'est à dire constitués de deux volées accolées, desservant des paliers droits. On trouve quelques escaliers à cage vide.

En ce qui concerne la qualité esthétique des escaliers, la moitié est d'intérêt moyen, une quinzaine est de grande qualité, le restant est sans intérêt.

On peut en déduire que l'intérieur des immeubles est d'intérêt limité, à l'exception de quelques escaliers majeurs. Néanmoins, les dispositions et les matériaux traditionnels doivent être conservés et entretenus.

6 - LES FACADES PRINCIPALES

Les études synthétisées ici portent sur l'analyse d'une façade principale par bâtiment. Lorsqu'il existe un dénivelé, elle correspond dans la majorité des cas, à la façade dominant dans la rue la plus basse, donc celle présentant le plus de niveaux.

Dans le cas particulier de l'ilot compris entre le quai Bonaparte et la rue Longue, c'est la façade rue Longue qui a été prise en compte pour les raisons suivantes:

. historiquement, elle s'ouvre sur la voie majeure de la Vieille Ville, la façade quai Bonaparte étant battue par les flots, et ayant un caractère défensif.

. Le quai Bonaparte a fait l'objet d'une étude graphique très fine, permettant la gestion précise de son devenir, qui sera annexée aux documents du Secteur Sauvégardé.

Les autres façades des immeubles d'angle ou dominant sur deux rues ont également fait l'objet d'analyses similaires. Enfin, les pignons et façades secondaires sont décrites de façon plus sommaire.

Les plans verticaux de la façade font l'objet de la première analyse.

Si la façade comporte des décrochements verticalement, elle est dite discontinue. Cette disposition est rare, à l'exception du quai Bonaparte. La grande majorité (95% des façades) présente un seul plan vertical.

La largeur de la façade et le nombre de travées de fenêtres sont généralement interdépendants.

Pour la Vieille Ville et le quartier des Pêcheurs, une bonne moitié des façades est étroite (moins de 6 mètres), Elles sont situées dans la ville médiévale.

Les façades de largeur moyenne (de 6 à 12 mètres) représentent un bon tiers, et les larges (plus de 12 mètres) environ 15%. Cette dernière catégorie correspond aux immeubles de rapports ou hôtels particuliers des rues Longue et Saint Michel.

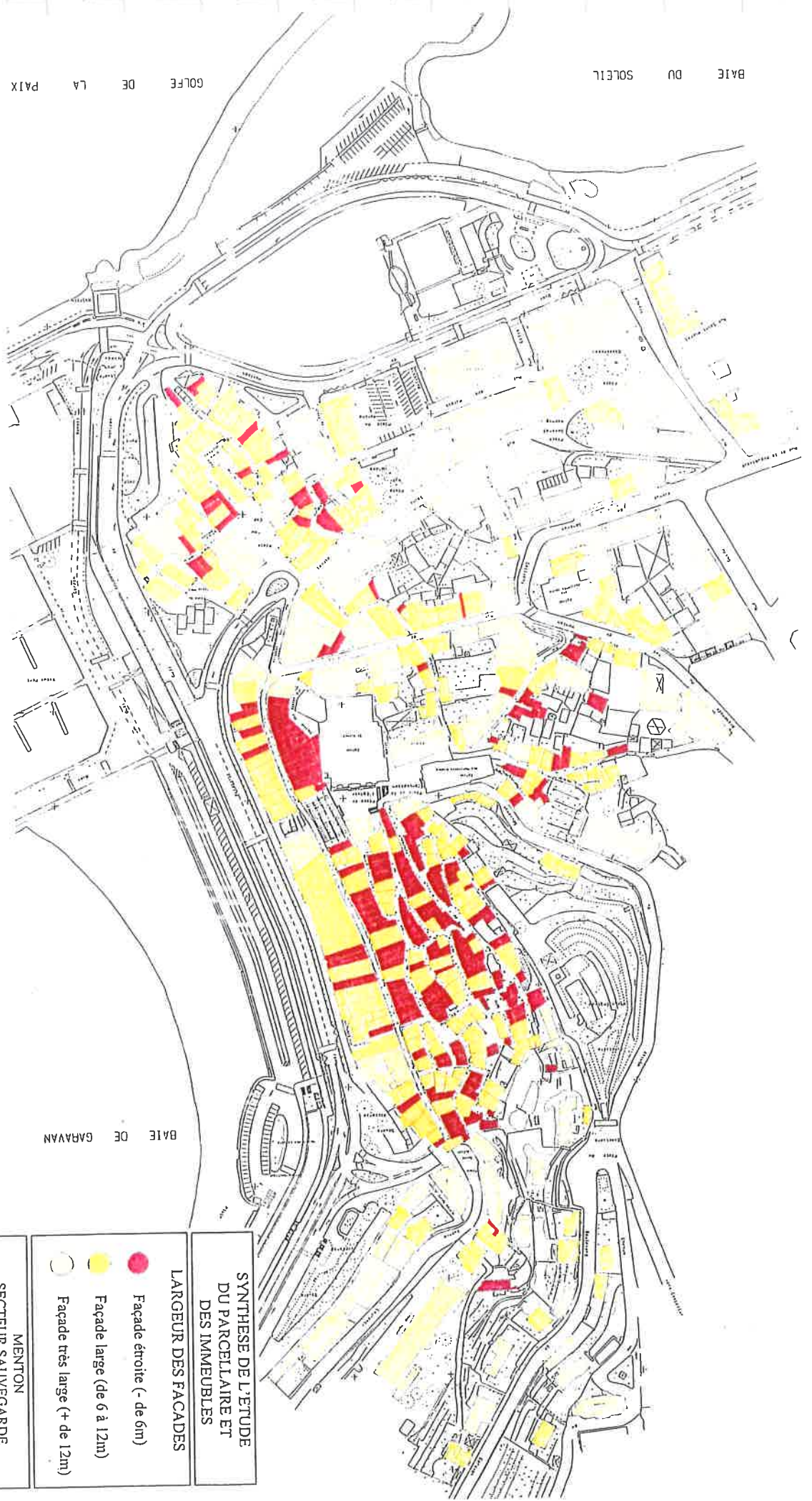
Pour le quartier de Bréa, du fait de la présence de grandes parcelles, d'immeubles de rapport et d'hôtels particuliers, les façades de largeur moyenne (de 6 à 12 mètres) et large (plus de 12 mètres) représentent une majorité (70%). Elles sont situées essentiellement rue de Bréa, avenue Gallieni et rue Saint Michel.

Les 30% de façades restantes sont étroites (moins de 6 m), et se trouvent dans la partie la plus ancienne du secteur (rues du Palmier et de la Conception).

Pour le quartier Saint Julien Victoria, de grandes parcelles supportent des immeubles de rapport et des villas, les façades de largeur moyenne (de 6 à 12 mètres) et large (plus de 12 mètres) représentent une majorité (94%).

Cette première approche met en lumière une fois de plus une dichotomie importante entre la typologie des maisons de ville de la cité médiévale et des immeubles de rapport et hôtels particuliers de la ville classique.

Dans la ville médiévale, la faible largeur des façades, croisée avec la profondeur des bâtiments, pouvant dépasser 20 mètres, avec parfois deux orientations, met en évidence les difficultés d'éclairément à l'intérieur des immeubles, qui s'ajoute à celles induites par l'étroitesse des rues (voir analyses du paysage urbain).



BAIE DE GARAVAN

**SYNTHESE DE L'ETUDE
DU PARCELLAIRE ET
DES IMMEUBLES**

LARGEUR DES FACADES

- Façade étroite (- de 6m)
- Façade large (de 6 à 12m)
- Façade très large (+ de 12m)

MENTON
SECTEUR SAUVEGARDE
 Elisabeth BLANC Daniel DUCHE
 Architectes Urbanistes

7 - L'ORGANISATION DE LA FAÇADE

Sur les façades mentonnaises, simples ou ouvragées, les percements prennent une grande importance pour des raisons diverses :

- pour les façades simples, très lisses, l'équilibre tient dans la répartition des baies, leur proportions et leur rapport à la surface du mur.
- pour les façades ouvragées, les percements sont inscrits dans le décor, et dictent son organisation.

Les éléments analysés sont : le nombre de travées de la façade, la rythmique des percements, la décroissance des baies en hauteur ou en largeur, enfin la proportion de surfaces pleines (le mur) par rapport aux surfaces vides (les fenêtres) de la façade.

Le nombre de travées

On note une progression dans le nombre des travées, en fonction de la typologie du parcellaire.

La grande majorité des façades (84%) de la Vieille Ville compte une ou deux travées de percements.

Pour le quartier des Pêcheurs, ce sont les façades à deux ou trois travées qui dominent (63%).

Dans le quartier de Bréa, la moitié compte trois à cinq travées, cette proportion est des deux tiers dans le quartier Saint Julien Victoria.

Dans ces deux quartiers, les façades de plus de cinq travées représentent 20% du total.

La rythmique des percements indique si l'organisation des travées de fenêtres est symétrique par rapport à un axe, si les travées sont régulières, sans symétrie, ou sans ordonnance; les percements sont alors répartis de façon aléatoire, ou en une seule travée, ce qui exclue une classification.

Ici encore l'organisation est intimement liée au parcellaire.

Dans la Vieille Ville et le quartier des Pêcheurs, les deux tiers des façades ont des travées régulières, sans symétrie, un tiers sans ordonnance.

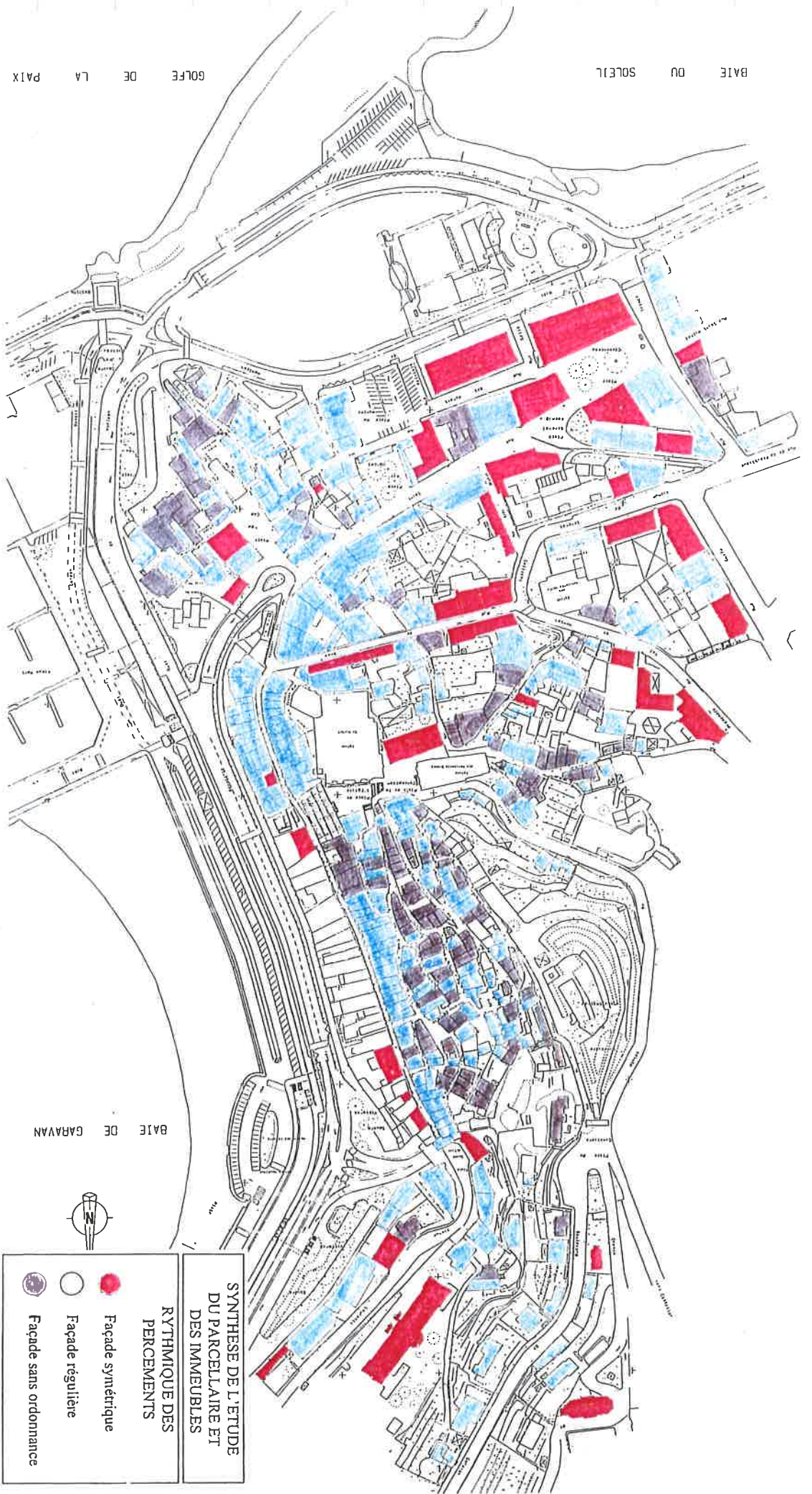
Par contre, dans les deux autres quartiers, l'organisation symétrique par rapport à un axe se rencontre dans un tiers des cas (façades larges) et les travées régulières représentent la moitié.

La répartition géographique montre que les immeubles les plus importants et les moins anciens, présentent des façades symétriques (architecture classique des immeubles de rapport et des hôtels particuliers).

La décroissance des baies, en hauteur et en largeur se rencontre dans les deux types de façades, simples ou ouvragées, avec une grosse moitié ne présentant pas de décroissance, pour la Vieille Ville et les Pêcheurs. A l'origine, la décroissance était générale pour les façades simples, mais de nombreuses modifications de percements ont affecté et atténué ce phénomène.

Dans les quartiers de Bréa et Saint Julien Victoria, la majorité est à la non décroissance, phénomène spécifique aux façades postérieures au XVIII^e siècle.

Le rapport pleins / vides des façades fait apparaître une très nette prédominance des pleins sur les vides (95%). Les façades présentent donc plus de surface maçonnée que de surface de percements. Ce phénomène est en relation avec la typologie architecturale et l'époque de constructions des immeubles (les plus anciens étant les moins percés), et avec la taille importante des façades.



SYNTHESE DE L'ETUDE DU PARCELLAIRE ET DES IMMEUBLES	
RYTHMIQUE DES PERCEMENTS	
	Façade symétrique
	Façade régulière
	Façade sans ordonnance
MENTON	
SECTEUR SAUVEGARDE	
Elisabeth BLANC	Daniel DUCHE
Architectes	Urbaniste

De l'ensemble des données concernant l'organisation des façades, on peut en retirer les indications générales suivantes :

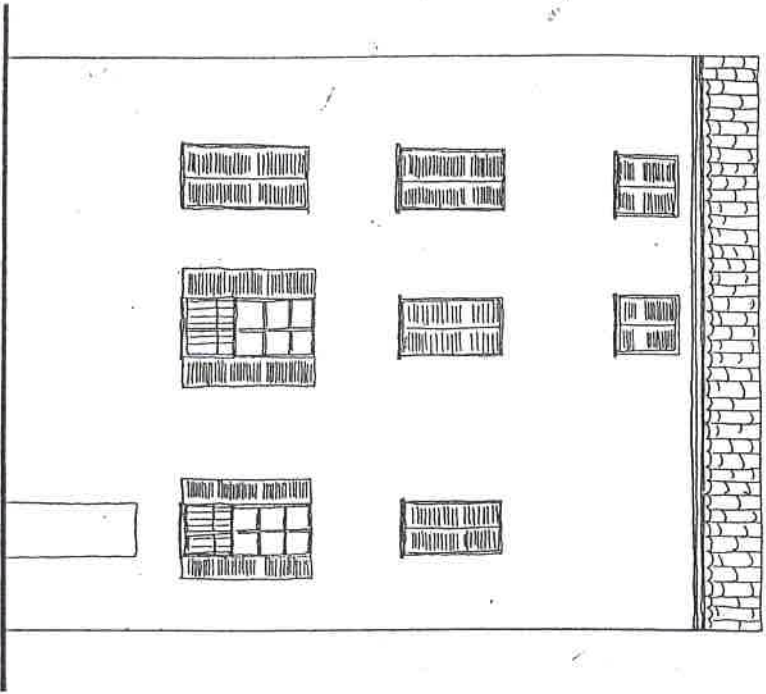
La façade simple (maisons de ville) est organisée en travées régulières, suffisamment espacées pour que la surface du mur prédomine, et que les persiennes se rabattent sans se chevaucher.

Les fenêtres, étroites et hautes, décroissent en taille dans les étages supérieurs, sauf si des modifications dans les proportions des baies sont intervenues, ce qui est souvent le cas. Ces altérations seront mises en évidence pour chacun des immeubles, dans la fiche d'analyse.

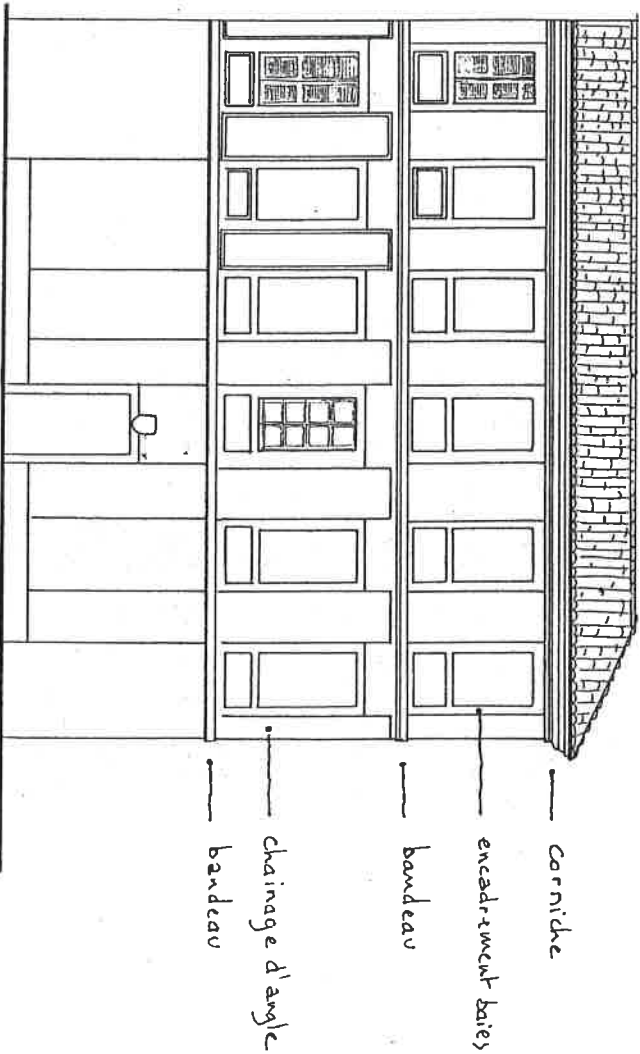
La façade ouvragée (immeubles de rapport, hôtels particuliers ou villas) est large, organisée en travées régulières, suffisamment espacées pour que la surface du mur prédomine, et que les persiennes, quand elles existent, se rabattent sans se chevaucher.

Les fenêtres sont de taille identique. Dans tous les cas, les proportions des baies n'ont pas été modifiées, seuls ont été réalisés quelques bouchements de baies.

La décroissance est fonction du parti d'organisation de la façade et du décor, la hiérarchisation des étages n'existant plus dans les constructions de la fin du XIXe et du début du XXe.



LA FAÇADE SIMPLE
 présentent des façades peu traitées (on note
 parfois une corniche ou une génoise simple).



LA FAÇADE OUVRÉE
 Présentent des façades principales enduites à la modénature
 de qualité (corniches ou génoises, encadrements de baies, bandeau, daires
 d'angles ou mitoyennes...).

9 - MATERIAUX, MODENATURE, DECORS ET MENUISERIES DE LA FAÇADE

Le matériau de façade est indiqué ici à partir de l'analyse visuelle. Des précisions seront apportées par l'étude spécifique sur les matériaux de construction et de revêtements de façade, réalisée parallèlement au Secteur Sauvegardé.

La majorité des constructions est réalisée en moellons hourdés à la chaux, destinés à être enduit au mortier de chaux et éventuellement à recevoir une finition badigeonnée. Dans les dernières décennies, ces bâtiments ont été ravalés au mortier de ciment, peint dans la majorité des cas, mais encore trop souvent non peint. Ce type de ravalement est incompatible avec la structure de la construction, et peut entraîner des désordres (fissuration, infiltrations, imperméabilité trop importante favorisant les remontées d'humidité à l'intérieur...). D'autre part, l'aspect du ciment gris, non peint est peu esthétique.

Un quart des immeubles du quartier comportent un enduit badigeonné traditionnel, ancien ou récent, plus conforme au type de ravalement souhaitable.

Enfin, environ 10% des façades sont en moellons apparent.

Les éléments participant au décor et à l'animation de la façade sont de deux types :

- Les éléments maçonneries de structure, auxquels un soin particulier de traitement est apporté: chaînes d'angle ou moyennes, encadrements de baies, bandeaux séparant les étages, corniches ou génoises.

- L'ensemble des menuiseries : portes, fenêtres, dispositifs d'occultation des baies.

La présence de modénature en façade est réservée aux immeubles de rapport, hôtel particuliers et villas des XVIII^e et XIX^e siècles.

Traditionnellement, les maisons simples de la ville médiévale, couvertes en tuile canal, comportaient soit une génoise à un ou deux rangs, soit un simple débord de la dernière rangée de tuiles.

Lors des réfections de couvertures, ces dispositifs ont souvent été remplacés par un débord plus important, en bois sur chevrons apparents, pouvant être travaillé aux extrémités; système employés pour les maisons et immeubles de la fin du XIX^eème et du début du XX^eème, couvertes en tuiles mécaniques.

Les corniches "à l'italienne", ou moulurées, se rencontrent sur les maisons d'une certaine qualité, à partir du XVIII^eème siècle, dans la rue Longue et la rue de Bréa.

Les corniches à modillons, très ouvragées et saillantes, sont fin XIX^eème, elles peuvent être doublées d'un débord de couverture sur chevrons.

9 - MATERIAUX, MODENATURE, DECORS ET MENUISERIES DE LA FAÇADE

Le matériau de façade est indiqué ici à partir de l'analyse visuelle. Des précisions seront apportées par l'étude spécifique sur les matériaux de construction et de revêtements de façade, réalisée parallèlement au Secteur Sauvégardé.

La majorité des constructions est réalisée en moellons hourdés à la chaux, destinés à être enduit au mortier de chaux et éventuellement à recevoir une finition badigeonnée. Dans les dernières décennies, ces bâtiments ont été ravalés au mortier de ciment, peint dans la majorité des cas, mais encore trop souvent non peint. Ce type de ravalement est incompatible avec la structure de la construction, et peut entraîner des désordres (fissurage, infiltrations, imperméabilité trop importante favorisant les remontées d'humidité à l'intérieur...). D'autre part, l'aspect du ciment gris, non peint est peu esthétique.

Un quart des immeubles du quartier comportent un enduit badigeonné traditionnel, ancien ou récent, plus conforme au type de ravalement souhaitable.

Enfin, environ 10% des façades sont en moellons apparent.

Les éléments participant au décor et à l'animation de la façade sont de deux types :

. Les éléments maçonnés de structure, auxquels un soin particulier de traitement est apporté: chaînes d'angle ou mitoyennes, encadrements de baies, bandeaux séparant les étages, corniches ou génoises.

. L'ensemble des menuiseries : portes, fenêtres, dispositifs d'occlusion des baies.

La présence de modénature en façade est réservée aux immeubles de rapport, hôtel particuliers et villas des XVIII^e et XIX^e siècles.

Traditionnellement, les maisons simples de la ville médiévale, couvertes en tuile canal, comportaient soit une génoise à un ou deux rangs, soit un simple débord de la dernière rangée de tuiles.

Lors des réfections de couvertures, ces dispositifs ont souvent été remplacés par un débord plus important, en bois sur chevrons apparents, pouvant être travaillé aux extrémités; système employés pour les maisons et immeubles de la fin du XIX^eème et du début du XX^eème, couvertes en tuiles mécaniques.

Les corniches "à l'italienne", ou moulurées, se rencontrent sur les maisons d'une certaine qualité, à partir du XVIII^eème siècle, dans la rue Longue et la rue de Bréa.

Les corniches à modillons, très ouvragées et saillantes, sont fin XIX^eème, elles peuvent être doublées d'un débord de couverture sur chevrons.

Les menuiseries :

Les fenêtres sur les façades enquêtées sont pratiquement toutes en bois. On peut noter l'introduction du PVC et de l'aluminium, matériaux qui devront être proscrits du Secteur Sauvewardé.

Néanmoins dans environ 15% des cas, les menuiseries sont considérées comme discordantes, c'est à dire sans relation avec les fenêtres traditionnelles couramment employées (taille et répartition des carreaux, épaisseur des bois...).

L'occultation des baies est traditionnellement réalisée par des persiennes à partisol (dans plus de trois quart des cas). Il faut comprendre ici que la façade concernée présente au minimum une baie avec une persienne, les autres baies pouvant en être munies.

Environ 10% des façades possèdent des persiennes bois rabattables en tableau, dispositif traditionnel sur les façades ouvragées de la fin du XIXème siècle, comportant des encadrements de baies saillants, des appuis et des balconnets, rendant impossible le rabattement des persiennes sur la façade.

Les persiennes à partisol et rabattables en bois sont généralement en accord avec l'immeuble, les autres types d'occultation des baies sont considérés comme discordants.

Les portes anciennes ont seules été repérées ici. On en trouve sur presque la moitié des immeubles, à planches croisées (ville médiévale) ou à cadres et panneaux (immeubles classiques).

D - VALEUR ARCHITECTURALE DE L'IMMEUBLE

L'ensemble des données analysées dans le présent document, complétées par les études historiques et de développement urbain, nous permettent de classer les immeubles en fonction de leur valeur architecturale, actuelle ou potentielle.

Elle doit se fonder sur leur aspect actuel et leur évolution par rapport à leur état originel :

- . **supposé**, pour les constructions traditionnelles simples, se référant aux critères constructifs détaillés dans les études sur le bâti;
 - . **ou connu**, pour les édifices les plus importants, dont des descriptions, voire des plans, peuvent encore exister (hôtels particuliers, édifices publics ou religieux ...).
- Enfin, doit être prise en compte leur capacité à évoluer dans le sens d'un meilleur aspect architectural.

Cette classification a également pour but de fonder les options prises quant au devenir des immeubles, dans le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), et les traduire dans la légende type, employée dans ce document :

- . immeuble dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits;
- . immeuble pouvant être conservé, amélioré ou remplacé;
- . immeuble dont la démolition ou la modification pourra être imposée, à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées.

L'analyse a été effectuée en deux temps, se traduisant par deux tableaux et deux cartes.

D'abord un constat : la valeur architecturale actuelle
Puis les possibilités d'évolution : la valeur architecturale potentielle.

Pour chacune de ces analyses, la classification comporte quatre catégories :

- . **Les édifices majeurs** : ce sont ceux qui marquent l'histoire ou le paysage urbain le plus fortement, généralement reconnus par tous.
- . **Les édifices fidèles** : ils sont homogènes, conformes à leur style ou leur époque de construction, et font référence à des typologies reconnues et analysées.
- . **Les constructions d'accompagnement** : certaines relèvent des types précédents, et ont été altérées lors de campagnes de travaux, ou par manque d'entretien ayant provoqué des désordres graves; d'autres ne correspondent pas aux types traditionnellement employés, mais s'inscrivent correctement dans la lecture générale de la ville.
- . **Les constructions discordantes** sont en rupture totale avec les types traditionnels, et nuisent à la qualité visuelle du quartier, par leur volume et leur traitement architectural.

La carte "valeur architecturale potentielle" répertorie les immeubles qui peuvent être améliorés, sans interventions lourdes, et de ce fait passer dans une catégorie supérieure. Par exemple, un immeuble ayant été altéré par des élargissements de fenêtres, ou un ravalement ayant fait disparaître décor ou modénature pourra passer de la classification "accompagnement" à "fidèle" après intervention sur ces éléments spécifiques.

La valeur architecturale actuelle :

Dans la Vieille Ville, plus de 60% des immeubles sont classés en "accompagnement", près de 30% en "fidèle" et environ 10 % en "discordant". Les édifices les plus marquants, hôtels particuliers et grands immeubles de la rue de Bréa, ne sont pas aujourd'hui suffisamment entretenus ou mis en valeur pour être considérés comme majeurs.

Dans le quartier des Pêcheurs, environ 56% des immeubles sont classés en "accompagnement", 37% en "fidèle". On trouve 3 constructions discordantes : les bâtiments occupant la cour de l'hôtel Adhémar de Lantagnac, la station service et le garage Opel. Deux terrasses de restaurants, rattachées à des immeubles, appartiennent également à cette catégorie.

On trouve trois édifices majeurs : la maison Treuca de Monléon, le marché couvert et l'hôtel Adhémar de Lantagnac.

Dans le quartier de Bréa, plus de 50% des immeubles sont classés en "accompagnement", près de 37% en "fidèle" et 6% "discordant".

Les édifices les plus marquants, hôtels particuliers et grands immeubles de la rue de Bréa, représentent 4 % des immeubles.

Dans le quartier Saint Julien Victoria, 70% des immeubles sont classés en "accompagnement", près de 21% en "fidèle", et 6% "discordant".

Un seul édifice est réellement marquant : l'ancien hospice Saint Julien situé sur l'avenue Laurenti.

L'ensemble bâti offre un aspect médiocre, les façades ayant subi de nombreuses altérations et ajouts, nuisant à leur aspect architectural. Ceci est particulièrement sensible sur les façades simples.

Afin d'y remédier, il convient d'engager des actions de fond sur l'ensemble du patrimoine bâti, en particulier sur la requalification des façades.

La valeur architecturale potentielle :

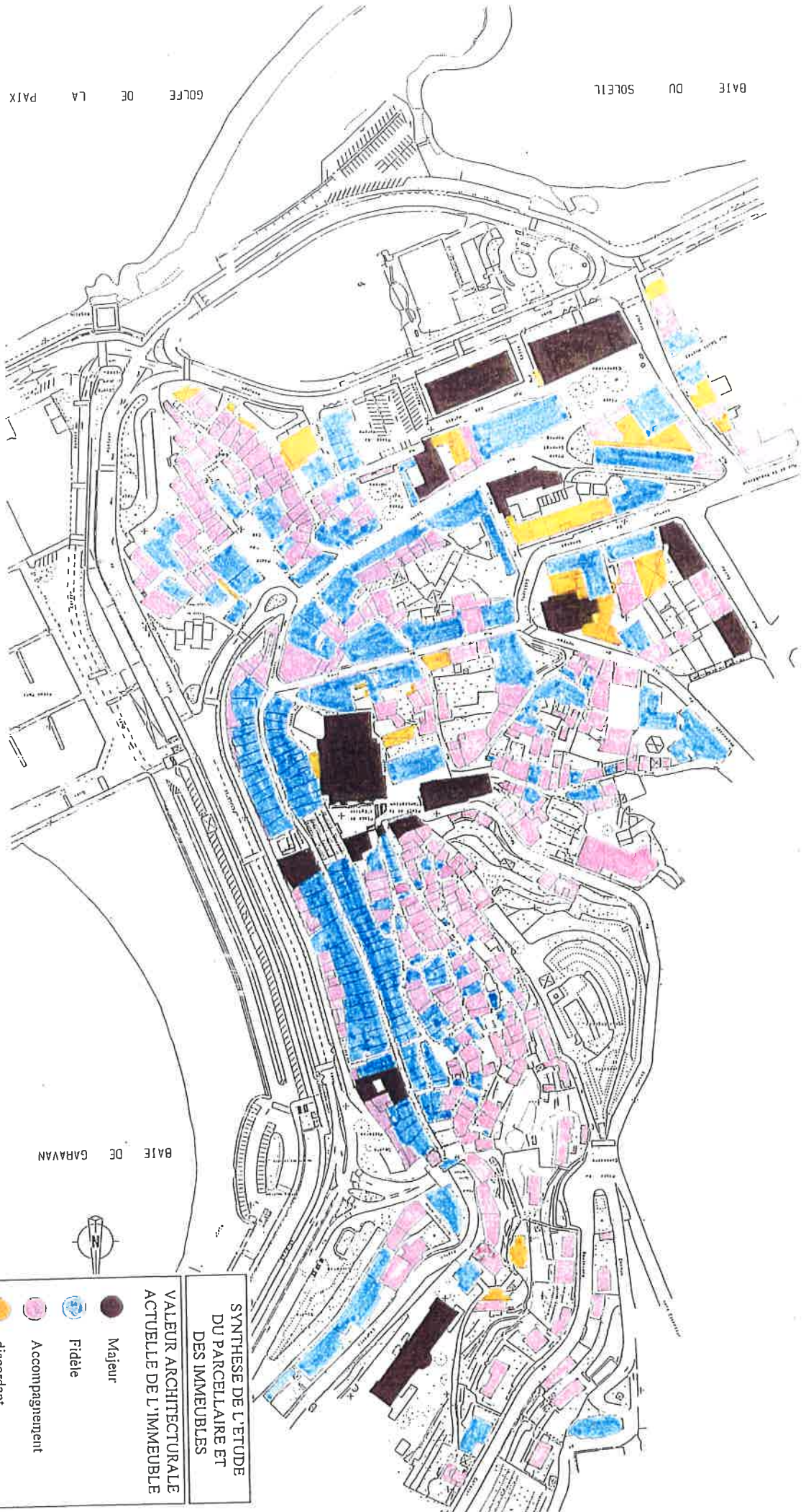
Après interventions sur le bâti, il apparaît que dans la Vieille Ville, les quartiers des Pêcheurs et de Bréa, entre 65% et 70% des bâtiments peuvent devenir "fidèles", cette proportion est de 35% pour le quartier Saint Julien Victoria.

On pourrait avoir environ 35 immeubles majeurs. Les bâtiments d'accompagnement restant présentent essentiellement une valeur d'ensemble, et ne peuvent prétendre à une meilleure reconnaissance.

Il ressort de cette analyse que nous sommes face à un ensemble bâti d'une grande homogénéité, malgré la présence de typologies architecturales et urbaines différentes, et dont une partie du parc a été altéré, mais peut redevenir conforme à l'image souhaitable du centre historique.

Les secteurs dans lesquels les bâtiments d'accompagnements subsistent, dans la carte "valeur architecturale potentielle", sont ceux où des modifications de volumes bâtis, voire des curetages, seraient envisageables.

Le croisement de données concernant le paysage urbain, l'occupation, l'état du bâti... permettra d'affiner et de finaliser ces propositions, essentielles à la revitalisation du Secteur Sauvegardé.



BAIE DE GARAVAN

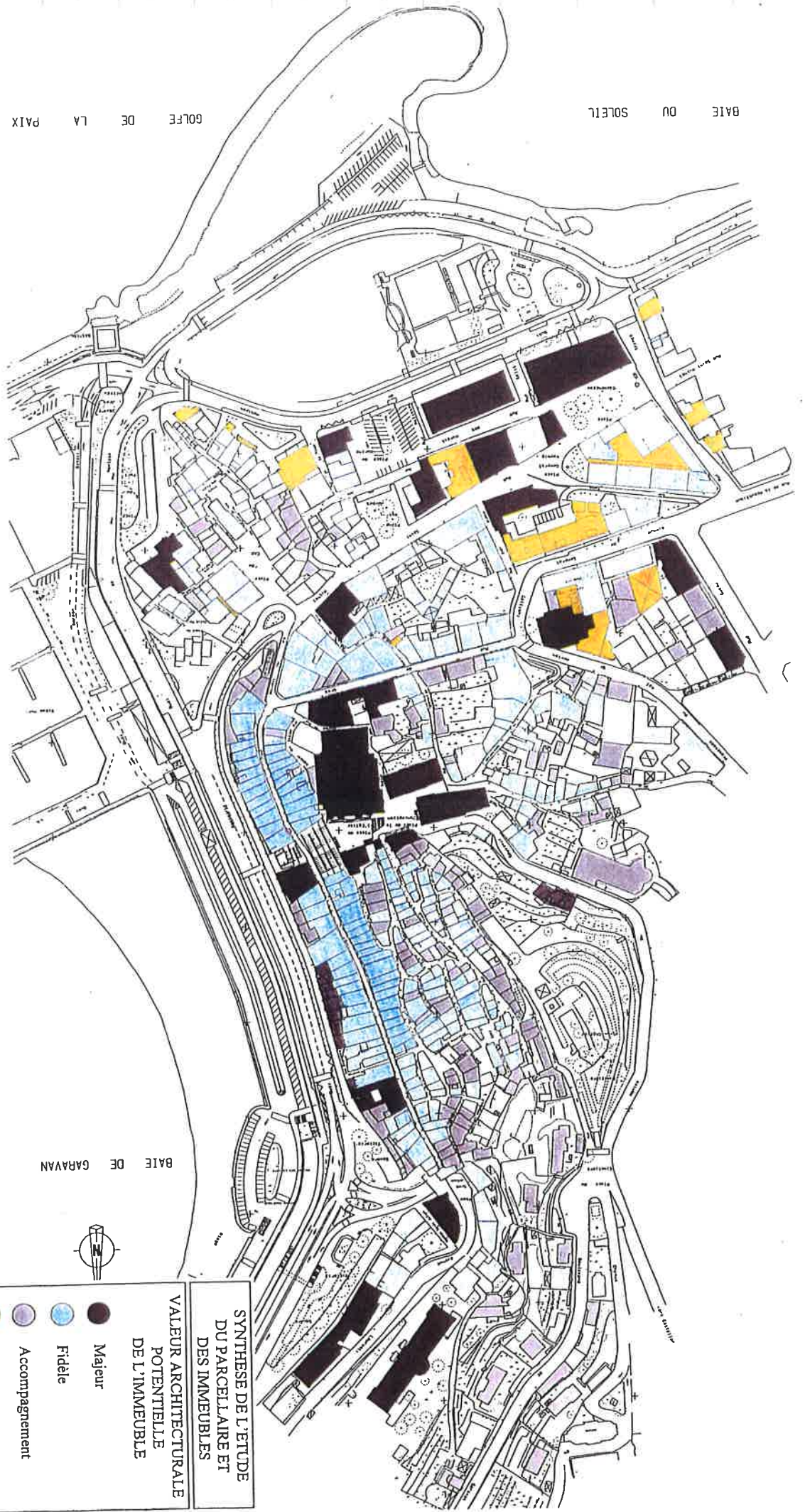


SYNTHESE DE L'ETUDE
DU PARCELLAIRE ET
DES IMMEUBLES

VALEUR ARCHITECTURALE
ACTUELLE DE L'IMMEUBLE

- Majeur
- Fidèle
- Accompagnement
- discordant

MENTON
SECTEUR SAUVEGARDE
Elsabeth BLANC Daniel DUCHTE
Architectes Urbanistic



BATE DE GARAVAN



<p>SYNTHESE DE L'ETUDE DU PARCELLAIRE ET DES IMMEUBLES</p>	
<p>VALEUR ARCHITECTURALE POTENTIELLE DE L'IMMEUBLE</p>	
●	Majeur
●	Fidèle
●	Accompagnement
●	Discordant
<p>MENTON SECTEUR SAUVEGARDE Elisabeth BLANC Daniel DUCHE Architectes Urbaniste</p>	

CHAPITRE V

L'APPROCHE SOCIO-ECONOMIQUE

I - LA POPULATION

Les études économiques réalisées ont révélé un centre historique très fragile, par son site complexe éloigné des références du cadre de vie actuel, par la valeur matérielle du bâti et par la mutation de sa population.

La vieille ville, habitée par des Mentonnais de souche a tendance, comme bon nombre de centres historiques, à se marginaliser.

L'absence de terrains disponibles, les contraintes du site, la pression exercée par la résidence secondaire induisent un prix très élevé du foncier difficilement compatible avec la production de logements sociaux.

Les opérations HLM en neuf et réhabilitation réalisée avant 1990 dans la vieille ville, ont dépassé de plus de 100 % les prix plafonds du département.

Le tourisme induit des logements de petite dimension non adaptés aux acifs.

Le périmètre du secteur sauvegardé rassemble 7 % de la population de Menton, avec trois fois plus de personnes âgées de plus de 75 ans, et 30 % de jeunes de moins, que dans l'ensemble de la commune.

Les ménages de personnes âgées représentent près de la moitié des foyers du secteur sauvegardé. Un ménage sur quatre est composé d'un retraité, cumulant les mentonnais de souche attachés à la ville historique, et les résidents secondaires.

La répartition par quartier est intéressante :

- le quartier Bréa est occupé à 51 % par des personnes âgées,
- la vieille ville est essentiellement habitée par des ménages d'une personne représentant 57 % des résidents,
- le quartier des Pêcheurs, comme celui de Saint-Julien/Victoria sont occupés par des couples en activité, avec ou sans enfant, pour 38 % des résidents.

Le taux d'acifs est plus faible de 5,3 % que celui observé sur le reste de la commune.

▪ secteur sauvegardé :	34,5 %
▪ Menton	39,8 %
▪ Alpes Maritimes et Paca	42,5 %

Le quartier des Pêcheurs se singularise par la population active la plus basse du secteur sauvegardé, soit 31 %.

Les ouvriers et employés représentent les 2/3 de la population active, plus concentrée ici que sur l'ensemble de la commune, et les ¼ de la population active de la vieille ville.

Les cadres et les professions libérales sont plus nombreux dans le quartier Bréa, plus récent.

II - LE LOGEMENT

Le secteur sauvegardé compte 463 immeubles, représentant 1729 logements occupés par 1968 habitants, dont :

- 982 résidences principales, soit 57 %, dont la moitié de propriétaires occupants et de propriétaires bailleurs
- 421 résidences secondaires, soit 25 %
- 326 logement vacants, soit 19 %.

Les chiffres concernant les logements vacants sont à nuancer, une enquête des services fiscaux faisant apparaître un taux de vacance d'environ 5 % seulement. La moyenne s'établirait donc à environ 10%.

Le taux de propriétaires est majoritaire dans la vieille ville, avec 54,8 %. Les personnes âgées sont majoritairement propriétaires.

La moitié des résidences principales comportent au moins un actif, et correspondent à un statut de locataire, notamment chez les ouvriers représentant 57,9 %.

Les logements sont de taille réduite, avec une moyenne de 2,58 pièce pour les résidences principales. Ces chiffres sont dans la moyenne nationale qui est de 2,5

Au sens INSEE du terme, 83 % des logements bénéficient du confort, contre 79 % pour le reste de la commune. Le pourcentage se répartit comme suit :

- | | |
|----------------------------|--------|
| ▪ résidences principales : | 83,4 % |
| ▪ résidences secondaires : | 81,5 % |
| ▪ logements vacants : | 84,7 % |

Ce chiffre n'est pas représentatif de la réalité, les éléments de confort de l'INSEE ne correspondent plus aux critères actuels. 20% des logements ont des problèmes d'isolation thermique, 32% d'isolation phonique, 44% d'humidité, 28% des logement ont une pièce noire, 32% des façades et 14% des cages d'escaliers sont en mauvais état. La visite des immeubles a révélé un nombre important de logements recevant peu la lumière du jour, et jamais le soleil. La construction est précaire, peu ou pas entretenue, plus particulièrement dans la vieille ville.

III - L'ARMATURE COMMERCIALE ET LES EQUIPEMENTS

La partie basse du périmètre du secteur sauvegardé représente l'une des plus fortes densités commerciales de la commune. On recense 146 commerces, soit 17 % du total communal (851).

L'offre commerciale du centre historique est caractérisée par une proportion forte de commerces alimentaires, en accompagnement du marché quotidien, dont les commerçants ne sont pas pris en compte dans les statistiques.

Près de 40 % de l'offre commerciale est constituée de restaurants dont 20 % en centre ville, ce phénomène, lié à la présence dominante des boutiques de souvenirs cadeaux confirme le caractère touristique du secteur sauvegardé.

Les prestations de services et certaines catégories commerciales sont sous représentées.

Une seule grande enseigne, "les Nouvelles Galeries" jouxte le secteur sauvegardé.

Deux stations service étaient implantées, l'une a été remplacée par un jardin à l'angle Saint Michel - quai Monléon ; la seconde cessera son activité, au terme de sa concession, pour être remplacée par un espace public mixant jardin et stationnement.

La répartition commerciale du secteur sauvegardé est la suivante :

Secteur d'activité	Nombre	Pourcentage
Alimentation	18	11,46 %
Automobile/garages	3	1,91 %
Banques-Assurances	4	2,55 %
Restaurants/hôtels	84	53,50 %
Culture/Loisirs	12	7,64 %
Equipements maisons	3	1,91 %
Equipements de la personne	19	12,10 %
Prestations de service	14	8,93 %
Total	157	100 %

Les équipements de loisirs et culturels sont bien représentés avec :

- 1 groupe scolaire public
- 3 églises
- 1 école primaire privée
- la maison du secteur sauvegardé
- la maison du patrimoine (OTSI et ville d'art et d'histoire)
- une vingtaine d'associations dont une quinzaine possédant des locaux dans les voûtes de la plage des Sablettes
- 1 éco-musée privé (la forge rue bréa)
- 1 espace de festivité et de concert annuel, la place de la Conception
- 4 à 6 rotations du petit train touristique
- la plage des Sablettes de 1,25 hectare, accueillant de 5 à 15.000 personnes par jour.

Malgré la surfréquentation en période estivale, Menton, contrairement à certaines villes de la côte d'Azur est peu envahie par les marchands forains, les camelots et vendeurs à la sauvette.

La ville organise de nombreuses manifestations culturelles et commerciales ayant des conséquences en terme d'animation dans le secteur sauvegardé :

- le marché de Noël
- la fête des citrons
- des brocantes et vide-grenier
- des foires et marchés thématiques tout au long de l'année, et plus particulièrement en saison estivale.

L'animation et concerne, la rue Saint Michel et ses abords, les promenades du nord de mer, le point et la plage des Sablettes.

Il en résulte, une grande difficulté à gérer l'espace public et son encombrement par des tables, des présentoirs et des pré-enseignes malgré la vigilance des élus et des services, la loi de 1979 sur la publicité enseigne et pré-enseigne, et les invectives proférées régulièrement par l'architecte des bâtiments de France.

L'espace public de la rue piétonne est trop encombré, dégradé et ne permet plus la lecture du bâti et des perspectives.

Un certain nombre d'actions ont été proposées à la commission locale et sont traduites dans le rapport de présentation et le règlement; elles concernent :

- la réhabilitation des devantures commerciales,
- l'engagement d'un dialogue avec l'union des commerçants du secteur sauvegardé pour améliorer l'usage de l'espace public,
- la lutte contre le stationnement sauvage,
- la reconquête de la place du marché après le départ de la dernière station service,
- assurer la sécurité des piétons dans les rues mixtes ou traversantes,
- la démolition des bâtiments incongrus et leur intégration essentielle dans un aménagement d'espace public,

- le toilettage, la réparation ou la recomposition d'espaces publics, qui ont obliéré la fonction urbaine au profit de traitement aux références galeries commerciales ou supermarché.

En complément de ce diagnostic commercial, un recensement des locaux vacants ou sous utilisés a été effectué sur l'ensemble du secteur sauvegardé. Plus de 150 locaux ont été répertoriés dont une soixantaine pour le quartier des pêcheurs.

Le devenir de ces locaux a été évoqué en commission locale. Celle-ci a souhaité, en accord avec les élus, éviter la prolifération commerciale saisonnière dans des conditions de sécurité, et d'hygiène quasiment impossible à gérer. Nous avons préféré, sans fermer ce champ d'actions, proposer que ces rez-de-chaussés deviennent les locaux communs des logements ou de services publics.

LE PLAN DE SAUVEGARDE ET
DE MISE EN VALEUR

I - ROLE ET OBJECTIFS DU PLAN DE SAUVEGARDE

Pour la municipalité, le Secteur Sauvegardé est l'outil privilégié qui permet de redynamiser le centre historique de Menton, et d'y réintroduire une vie urbaine digne de son cadre architectural et de son histoire.

Les grands objectifs sont les suivants :

- restaurer et mettre en valeur le patrimoine bâti privé et public, ainsi que les espaces libres, fortement déqualifiés au fil des siècles.
- maintenir et renforcer l'activité commerciale.
- organiser l'accueil touristique en lui donnant une dimension culturelle valorisant le centre historique.

Par une planification claire et applicable à tous, le Plan de Sauvegarde et le Règlement permettront de préserver l'architecture des bâtiments en privilégiant la restauration des ensembles immobiliers dégradés et déqualifiés, et l'aménagement des espaces publics très altérés au fil du temps, et des grands projets urbains.

L'effort sur le bâti va de pair avec celui qu'il faudra porter sur les espaces publics qui les accompagnent. Ces actions permettront, à la fois un embellissement de l'espace historique, une amélioration de la vie des habitants et des touristes et un meilleur support d'animation, capable de servir de cadre à des manifestations culturelles nouvelles, valorisant la ville et les richesses de son passé.

Tout en respectant le caractère propre à chacun des lieux, il conviendra de s'attacher à garder dans la ville une unité de traitement, en évitant la banalisation et en préservant les particularités que lui confère son paysage urbain extraordinaire.

Le Secteur Sauvegardé a pour but de mettre en valeur le centre historique de Menton. Les opérations d'embellissement, de réhabilitation des logements dépassent l'aspect visuel et esthétique. Il ne s'agit pas de proposer des règles portant uniquement sur le traitement du bâti et des espaces libres, mais de créer un cadre de vie qualitatif.

Les quelques chiffres suivants fixent les conditions de la réhabilitation :

- Menton est une commune de 29.475 habitants
- La superficie du Secteur Sauvegardé se décompose de la façon suivante :
 - . 20 hectares pour le secteur US1 urbanisé,
 - . 9 hectares pour le secteur IUS2 sans la partie maritime du Golfe de la Paix,
 - . 6 hectares pour la partie maritime.

Le secteur sauvegardé compte 600 immeubles dont 463 sont destinés à l'habitation et représentent environ 1.500 logements. 130 de ces immeubles, repérés dans le cadre de l'enquête OPAH, correspondent à 500 logements réhabilitables et à remettre aux normes.

Les statistiques de l'OPAH et de la mairie indiquent que 10% des logements sont vacants, soit 150 environ. (L'INSEE annonce un chiffre de 19% non vérifiable sur le site aux immeubles complexes, à niveaux décalés, source d'erreur importante).

II - JUSTIFICATION DES OPTIONS PRISES DANS LE PLAN DE SAUVEGARDE

A - OPTIONS CONCERNANT L'ENTRETIEN ET LA MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE

Outre le présent Rapport de Présentation complété par ses annexes, le dossier de sauvegarde et de mise en valeur comprend notamment:

- Un document graphique "Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur" concrétisation de l'ensemble des études analytiques et prospectives. C'est le document synthétique d'aménagement du dossier, réalisé à l'échelle 1/500ème.

- Le règlement complétant ce document graphique. Il précise les conditions dans lesquelles est assurée la mise en valeur des immeubles et du cadre urbain dans lesquels ils se trouvent. Le règlement a pour but de codifier les dispositions adoptées et de leur conférer une valeur légale et réglementaire.

La suite du présent document explicite et justifie les options prises, aboutissant aux documents précités dans leur forme définitive.

Ce travail a été élaboré par l'ensemble des membres de la Commission Locale du Secteur Sauvegardé, au cours de nombreuses réunions, et sur présentation de propositions effectuées par le chargé d'études.

La légende du Plan de Sauvegarde permet une classification des immeubles, en fonction de leur intérêt architectural. Les analyses à l'immeuble ont été le support de cette classification, globalement les critères suivants ont été retenus :

1 - LA CLASSIFICATION DES IMMEUBLES

1 . IMMEUBLES, FAÇADES OU FRAGMENTS PROTEGES AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES (EN NOIR SUR LE PLAN)

Les éléments protégés au titre des Monuments Historiques apparaissent clairement, ils sont soumis aux dispositions de l'article R 313-19 stipulant : "Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, rendu public ou approuvé, s'applique aux immeubles protégés au titre des lois de 1913 sur les Monuments Historiques et de 1930 sur les sites, y compris dans les limites du Secteur Sauvegardé".

Les travaux prévus au plan, concernant les édifices classés ou inscrits sont exécutés conformément aux règles en vigueur pour la conservation des Monuments Historiques.

2 . IMMEUBLES A CONSERVER DONT LA DEMOLITION, L'ENLEVEMENT, LA MODIFICATION OU L'ALTERATION SONT INTERDITS (EN HACHURES LARGES SUR LE PLAN)

Ce sont les immeubles dont la conservation est prescrite par le Plan de Sauvegarde, au regard de leur qualité architecturale, autant intérieure qu'extérieure.

Au travers de cette légende, les motivations qui ont conduit à définir cette vocation n'apparaissent pas mais figurent dans les documents d'analyse.

A Menton, ils représentent à peu près la moitié du patrimoine bâti, et se

A Menton, ils représentent à peu près la moitié du patrimoine bâti, et se regroupent le long des grands axes historiques : rue Saint Michel, quai Bonaparte, rue Longue et rue de Bréa. Ce sont des hôtels particuliers et des " maisons " bourgeoises, dont les époques de construction s'étagent entre la fin du XVII^e siècle et la fin du XIX^e siècle. On trouve également dans cette catégorie des édifices publics : le marché et l'ancien hôpital, ainsi que quelques constructions plus modestes de la Vieille Ville et du quartier des Pêcheurs, bien conservées et significatives.

3 . LES IMMEUBLES OU PARTIES D'IMMEUBLES CONSTITUTIFS DE L'ENSEMBLE URBAIN, A CONSERVER, DONT LA MODIFICATION POURRA ETRE AUTORISEE (DOUBLE HACHURE LARGE ET FINE SUR LE PLAN)
 Pour ces immeubles, on retient essentiellement la valeur d'ensemble, c'est à dire qu'ils comptent dans le paysage urbain, par leur juxtaposition à d'autres immeubles du même type.

Ils représentent la majorité des constructions de la partie haute de la Vieille Ville, dont la qualité architecturale est moyenne. C'est le paysage engendré par ce " conglomerat " de constructions sur lequel l'attention doit se porter.

Il est essentiel de préserver cette image globale, ceci permet des interventions plus poussées que dans la catégorie précédente, en particulier à l'intérieur des immeubles, voire sur le volume extérieur, dans le respect du règlement d'urbanisme.

4 . IMMEUBLES NON PROTEGES, POUVANT ETRE REMPLACES OU AMELIORES (EN HACHURES FINES SUR LE PLAN)

C'est une classification neutre permettant de ne pas figer le tissu en certains points particuliers.

Les immeubles correspondent aux types suivants :

- . immeubles sans intérêt mais en bon état
- . immeubles récents sans relation évidente avec l'ensemble bâti.
- . immeubles bien intégrés en volume mais sans intérêt particulier pouvant être remplacés dans le respect du règlement d'urbanisme.

A Menton, les immeubles classés dans cette catégorie correspondent aux constructions récentes et aux constructions à coeurs d'îlots, dont ce sont généralement des éléments de surdensification qui pourraient disparaître.

On y trouve également l'ensemble du " soubassement " de la Vieille Ville, correspondant aux arcades du quai Bonaparte. Les analyses nous ont montré que cet élément " d'unification " du quai pouvait apparaître comme contestable, et ne devait pas être considéré comme élément du patrimoine à conserver impérativement.

Néanmoins il est évident que la remise en cause au coup par coup des arcades est inenvisageable, et que leur éventuelle suppression devrait faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble de la façade du quai Bonaparte.

5 . IMMEUBLES OU PARTIE D'IMMEUBLES DONT LA DEMOLITION OU LA MODIFICATION POURRA ETRE IMPOSEE A L'OCCASION D'OPERATIONS D'AMENAGEMENT PUBLIQUES OU PRIVEES (EN JAUNE SUR LE PLAN)

Le Plan n'importe pas en lui-même l'obligation de démolir, mais il indique les immeubles dont la démolition est souhaitable pour des raisons de curatage, de vétusté, de réalisation d'alignements, de nuisance majeure au caractère du secteur.

A Menton, ce sont dans tous les cas, des constructions précaires à rez de chaussée: hangars et extensions commerciales sur l'espace public, sur le domaine routier ou maritime de l'Etat.

6. PEUVENT FIGURER SUR LE BATTI LES LETTRES M, E ET S

correspondant aux interventions suivantes :

- M : Modifications
- E : Ecrêtements
- S : Surélévations

prévues, dont la liste figure dans les observations des fiches à l'immeuble.

Selon la légende ci-dessus, la répartition des immeubles est la suivante:

- . Le Secteur Sauvégardé représente : 600 immeubles, soit 100%
- . Les immeubles classés ou inscrits à l'Inventaire sont au nombre de : 8, soit 1,3%
- . Les immeubles en grosses hachures (dit gris foncé) sont au nombre de : 385, soit 64%
- . Les immeubles en doubles hachures larges et fines (dit gris moyen) sont au nombre de : 120, soit 20%
- . Les immeubles en hachures fines (dit gris clair) sont au nombre de : 70, soit 11,7%
- . Les immeubles en jaune sont au nombre de : 17, soit 3%

2 - LES REGLES PARTICULIERES DANS LE REGLEMENT

Pour certains alignements de constructions, des règles particulières, visant à assurer leur cohérence et leur homogénéité, ou à définir un traitement spécifique, peuvent être édictées. Trois cas se présentent :

1 - LES IMMEUBLES CONSTITUANT LA FAÇADE EST DE LA VIEILLE VILLE

qui ont fait l'objet, pour des raisons de facilité d'utilisation, d'une étude graphique particulière, visant à définir les modifications. On se reportera à ce document, afin de gérer l'évolution de l'ensemble du front bâti.

2 - LES PIGNONS DES IMMEUBLES FERNANT LA PLACE DU GENERAL KOENING

pour lesquels une façade comportant des percements organisés sera reconstituée.

3 - LES LOCAUX AU NIVEAU DU PORT ET DE LA PLAGE

Sous les quais de Monléon, Bonaparte et le boulevard de Garavan, pour lesquels des prescriptions particulières seront données. Sur le linéaire, on distingue trois séquences :

- Séquence 1 : sous le quai de Monléon, jusqu'à l'escalier face à la sortie de la rue Saint Michel.
- Séquence 2 : sous le quai Bonaparte, entre les deux escaliers d'accès à la plage.
- Séquence 3 : sous le boulevard de Garavan, de l'escalier à l'extrémité du quai Bonaparte, à la limite du secteur sauvegardé.

Chacune de ces séquences possède des spécificités propres, en fonction desquelles les possibilités d'occupation et d'aménagement seront précisées.

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

En vis à vis du port, ces voûtes ont une vocation commerciale, qu'il convient de maintenir et de renforcer. Dans ce but, des extensions en terrasses ouvertes seront possibles, à condition que les aménagements soient homogènes sur l'ensemble du linéaire.

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

Les voûtes sous le quai Bonaparte constituent le soubassement de la voirie. A l'origine, elles étaient les pieds dans l'eau, et servaient d'abris aux barques des pêcheurs. Avec le remblaiement destiné à créer la plage, les voûtes ont été fermées. Néanmoins, elles ne sont pas étanches, et leur utilisation doit être compatible avec cette réalité.

L'occupation actuelle par des associations, présente de nombreux avantages :

- . animation permanente,
- . proximité des activités pour les habitants du quartier,
- . non occupation de l'espace public, ce qui permet une lecture lointaine claire du soubassement,
- . possibilité de conserver du stationnement sur l'espace public en avant des voûtes...

Il est proposé de maintenir ce type d'occupation, et d'assurer l'homogénéité d'ensemble, par le maintien du traitement en pierre et par une restauration des menuiseries d'origine

- **Séquence 3 : sous le boulevard de Garavan, de l'escalier à l'extrémité du quai Bonaparte, à la limite du secteur sauvegardé.**

Le large trottoir du boulevard de Garavan sert de couverture à des locaux associatifs au niveau de la plage, dont la façade est traitée comme un soubassement présentant des piédroits en appareillage de moellons, séparant des séquences de façades percées régulièrement.

L'esprit de ce soubassement doit être maintenu, tout en renforçant sa perception lointaine. Il s'agit d'assurer la continuité visuelle des voûtes sous le quai Bonaparte, en créant un effet du même type. par exemple :

- . par le traitement coloré pour les parties enduites : tonalité sombre;
- . par la création de linteaux en appareillage de pierre.

3 - LES ARTICLES DU REGLEMENT

Les articles du Règlement les plus importants concernant l'architecture sont :

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect des constructions.

Dans ce dernier, les thèmes suivants seront abordés :

- . Règles générales d'aspect et d'exécution de travaux de restauration,
- . Servitudes d'architecture concernant les immeubles existants, traitement de façades, ouvertures, toitures, façades commerciales, enseignes, clôtures.
- . Règles concernant les constructions neuves, établies de façon à laisser une marge de manœuvre à la création architecturale, tout en favorisant l'intégration des constructions nouvelles dans le milieu existant.

Afin détailler et expliciter ces règles, une description détaillée de la typologie architecturale servant de référence est réalisée dans le présent Rapport de Présentation.

B - LES OPTIONS CONCERNANT L'URBANISME

La légende du Plan de Sauvegarde permet une classification des espaces libres publics ou privés, le présent Plan prend en compte les critères suivants :

1 - LES ESPACES FIGURES EN BLANC

Ces espaces sont inconstructibles. Seuls seront autorisés des éléments techniques ou d'accompagnement de l'architecture, définis dans le règlement.

2 - LES ESPACES SOUMIS A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Le traitement de l'environnement est pris en compte par les dispositions du PSMV, concernant les espaces libres.

- Prescriptions générales :

- Les espaces libres concernés se répartissent de la façon suivante :
 - . doubles hachures biaisées vertes : jardins ou espaces verts à conserver ou à améliorer;
 - . doubles hachures biaisées noires : espaces libres à caractère minéral à conserver ou à améliorer.

Le traitement de ces espaces sera conforme aux prescriptions générales d'aménagement des espaces publics indiqués au règlement : revêtement de sols, mobilier et éclairage public, signalétique, végétation...

- Cas particuliers des espaces publics à caractère urbain

D'autre part, les lignes directrices d'aménagement des espaces urbains suivant sont esquissées, eu égard à leur importance dans la ville, et aux altérations qu'ils ont subit au fil du temps.

Le grand principe qui doit dicter les aménagements est de retrouver à terme, les relations ville/mer. Il s'agit de réduire l'emprise de la plage des Sabliettes, de libérer l'espace du quai Bonaparte pour les piétons (circulation et stationnement enterrés), d'améliorer la perception et l'accès au port (liaison place du Port et port). Dans ce but, la limite actuelle entre l'eau et la terre ne pourra évoluer que dans le sens de la

mer regagnant sur la terre.

On peut déterminer cinq sites, constituant des entités historiques homogènes, dont le traitement doit être étudié de façon globale. Ce sont :

- 1 - L'ancien Petit Port : l'emplacement de l'ancienne station service, l'entrée de la rue Saint Michel et la place des Logettes.
- 2 - L'ancienne grève et l'ancien port, du marché couvert à la rue St Michel par le Bastion et le quai Monléon.
- 3 - La façade Est de la Vieille Ville et du quartier des Pêcheurs, du pied des bâtiments jusqu'à la mer : les quais Bonaparte et de Monléon, la place du Port, avec l'accès au bastion et au port, la place Victoria et l'entrée du tunnel.
- 4 - Le terre-plein de la station d'épuration, du quai de Monléon à la mer, ainsi que l'extension de la station biologique aux normes européennes au Sud de la voie.
- 5 - Le cimetière du Vieux Château, dominant le site de la Vieille Ville.

1 - L'ANCIEN PETIT PORT : LE JARDIN MENTONNAIS, L'ENTREE DE LA RUE SAINT MICHEL ET LA PLACE DES LOGETTES

Il a été réalisé un traitement global de l'espace ménageant une fermeture visuelle côté place du Petit Port et privilégiant la liaison piétonne rue Saint Michel / port, plages, et les relations avec la ville ancienne.

Cet espace est stratégique, car il articule les lieux à vocation exclusivement touristique : plages et port, aux espaces commerçants les plus animés de la ville. Son aménagement impliquait de traiter simultanément l'entrée de la rue Saint Michel, la terrasse et la rue des Logettes, commandant l'accès à la ville intra muros. Le jardin mentonnais réalisé participe à la mise en valeur de ce secteur dont les autres espaces doivent être requalifiés.

Leur devenir est à étudier tout particulièrement en prenant en compte les données suivantes :

- . L'histoire : c'est l'emplacement de l'ancien "Petit Port", sur lequel s'échouaient les barques des pêcheurs. Néanmoins, la lecture historique du lieu (grève et abri) n'est plus du tout perceptible, la mer ayant trop reculé et l'environnement ayant été complètement construit.

- . La perception de la ville ancienne : il faut canaliser les flux de déplacement vers les lieux à visiter : la rue Saint Michel, mais également l'intérieur du quartier des Pêcheurs, vers les places du Petit Port, du Port et des Fours.

- . Le fonctionnement urbain : circulation, stationnement, desserte.

La question de l'insertion de constructions dans cet espace a été posée à la Commission Locale du Secteur Sauvegardé, qui s'est prononcée contre. C'est pourquoi, seules des solutions d'aménagement paysager, avec ou sans stationnement, sont envisageables.

2 - L'ANCIENNE GREVE ET L'ANCIEN PORT, DU MARCHÉ COUVERT A LA RUE ST MICHEL PAR LE BASTION ET LE QUAI MONLÉON.

La mer venait pratiquement contre les façades au Sud et à l'Est du quartier des Pêcheurs, le Bastion n'était relié à la terre que par une passerelle.

Les espaces reconquis sur la mer ont été encombrés de véhicules, de mobilier, d'extension de commerces ou de construction depuis plusieurs décennies.

Le Plan de Sauvegarde propose un toilettage de l'ensemble de ces espaces pour dégager des vues directes sur le centre historique et tenter de retrouver les relations entre la ville et l'eau.

Dans un esprit de plan d'embellissement, tel que le concevaient les villes au XIXe siècle, il n'est pas utopique de réfléchir à la reconquête future de ces espaces par la mer.

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur ne peut imposer cette mise en valeur aux conséquences fonctionnelles multiples, il souhaite simplement donner à la ville les moyens de tendre vers cette réalisation sur tout ou partie de ce bord de mer.

La place du Marché

Le traitement de l'espace devra permettre à terme, la suppression des véhicules en stationnement, en privilégiant l'extension du marché à l'extérieur et l'implantation des étals des commerces, décollés des façades.

Il faut également favoriser les liaisons piétonnes nord/sud, du terre plein de la station d'épuration aménagé en parc de stationnement paysager et en jardin vers la place aux Herbes.

Le traitement végétal doit être en continuité avec celui de la place aux Herbes, et dans le même esprit (à caractère provençal et non exotique).

L'aménagement du quai de Monléon et de ses abords entre la rue du Bastion et la rue de la Plage

Il convient d'annuler l'effet de barrière visuelle dû aux plantations basses; de retraiter le fond de place (bâtiment trop bas et discordant). La solution maximaliste consiste dans la suppression du bâtiment (indiqué en jaune au PSMV) et l'aménagement de l'espace libre rendu public, permettant une liaison et l'ouverture vers la ville, par la rue des Marins.

La liaison de la ville au Bastion implique la réorganisation de la circulation afin d'assurer une liaison piétonne forte entre la rue du Bastion et le bastion, et la reconstitution visuelle de l'ancienne passerelle de ronds enchaînés.

3 - LA FAÇADE EST DE LA VIEILLE VILLE ET DU QUARTIER DES PECHEURS, DU PIED DES BATIMENTS JUSQU'À LA MER

Les études du Secteur Sauvegardé portant sur les espaces publics font apparaître de nombreux dysfonctionnements liés à l'histoire et à l'évolution de la façade Est.

Depuis Napoléon III les conquêtes du domaine maritime pour implanter des voies et des activités correspondent à des logiques purement fonctionnelles sans souci de composition prolongeant une urbanité ancienne.

Malgré la percée du tunnel sous la Vieille Ville, le trafic empruntant la route côtière est resté important.

L'espace public devant la façade Est, moins ensoleillé, n'a jamais eu d'autre valeur d'usage que la circulation automobile, traversée par les piétons, pour rejoindre la plage et le port.

Ceci est d'autant plus dommageable que cette partie de la ville, la plus décrite, la plus dessinée, est esthétiquement la plus intéressante. Son architecture, son rapport à l'histoire, au paysage montagneux et maritime, son ouverture sur l'Italie, font bien de cette baie la porte de la France.

Le constat :

On distingue deux espaces : la partie haute, vouée à la circulation de transit, et à la promenade piétonne, incluse dans la zone US1 du PSMV ; et la partie basse, servant au stationnement, à la desserte du port et de la plage, qui constitue la zone US2 du PSMV.

Les dysfonctionnements portent sur :

- une circulation trop importante le long de la côte sur la RN7;
- une mauvaise lecture de l'espace :
 - La route joue le rôle d'un écran imperméable entre le centre ancien, le port, les plages.

- Les espaces prolongeant la voie apparaissent comme des délaissés urbains et non comme des places ou des lieux d'urbanité (place du Petit port, square Victoria).

- Les rampes St Michel, point d'orgue de la composition urbaine, butent sur un trottoir de 1,50m, une voie très circulée et du stationnement en épis.

- L'occupation de l'espace, très hachée, en fait un lieu de rejet et non de convivialité :

- terrasses de restaurants
- circulation piétonne sur une voie bombée
- vitesse importante des véhicules
- stationnement perpendiculaire
- promenade réduite à un trottoir de dimension restreinte.

- L'aménagement routier de part et d'autre du tunnel, favorise la circulation en bord de mer. La promenade, le monument de la Reine Victoria, la façade de ville, ne sont que des accessoires dans cet espace banalisé.

- L'espace entre la plage et la RN7 n'a pour valeur que son usage (le stationnement). Les vues directes et plongeantes permettent de comprendre pourquoi la façade Est n'est pas fréquentée comme elle le devrait.

Le Secteur Sauvegardé, projet urbain dans lequel le patrimoine entre de façon forte, doit s'interroger sur le devenir de cet espace majeur de Menton.

Les solutions proposées seront lourdes de conséquence en terme d'aménagement. Elles sont malheureusement une nécessité absolue pour requalifier et reconquérir ce lieu.

Les réponses apportées aujourd'hui sont à l'échelle de la désurbanité de ce centre historique enserré dans une géomorphologie remarquable.

Les propositions en partie haute

Les aménagements routiers

Deux propositions d'aménagement sont envisageables :

Enterrement de la RN7 entre le Bastion et le tunnel

La voie entermée pourra desservir des stationnements à son niveau, drainant la Vieille Ville.

Ceci implique la restructuration des abords du tunnel pour organiser un véritable transit Est-Ouest à double sens, un accès au centre ville par le tunnel, une circulation limitée sur le bord de mer : accès non aisé, vitesse réduite, circulation piétonne favorisée.

Déplacement de l'assiette actuelle de la RN7 au niveau du port et des plages en aménageant des espaces dévolus depuis des années au stationnement et à la circulation.

Les aménagements urbains

Ces deux solutions favoriseraient une requalification totale du quai, réservé aux piétons et aux terrasses de cafés et restaurants, ainsi qu'aux livraisons à heures déterminées.

Les points suivants devront être traités particulièrement :

L'entrée du port,

La place du Petit Port : meilleure lecture et liaison aux quais afin que l'ensemble quartier des Pêcheurs, Bastion et port, soit homogène et cohérent.

L'axe historique, route de la France à l'Italie, rue St Michel prolongé par la rue Longue : la requalification de cette voie a pour but de redonner un usage à la Vieille Ville, aujourd'hui hors des circuits quotidiens et touristiques.

Trois liaisons fortes entre la ville, la promenade et la plage sont envisageables :

- . au niveau de l'ancienne station-service, par le nouveau jardin
- . au niveau des rampes St Michel par un traitement de sol et la création éventuelle d'un escalier jusqu'à la plage,
- . au niveau du passage des diamants par un traitement de sol sur la voie et la création éventuelle d'un escalier jusqu'à la plage,

La requalification globale de la voie quasiment libérée de circulation :

- . élargissement du trottoir le long des façades commerciales,
- . création de terrasses à usage commercial,
- . stationnement à rotation rapide,
- . création d'une promenade majestueuse entre le bastion et le tunnel, apport de mobilier urbain et de plantations.

Le retraitement de la sortie du tunnel par un recalibrage de la voie lui conférant une image de pénétrante plantée du XIXe siècle.

La promenade haute existante entre le tunnel et Garavan devant être plantée d'arbres éventuellement dans des grands bacs.

Les propositions en partie basse

A long terme, la mer devrait se rapprocher des façades et la plage reculer en s'étendant sur une partie de l'espace minéral. Aux pieds des voûtes basses, le stationnement et la circulation devront alors disparaître ; les lieux reprenant un aspect beaucoup plus naturel.

Si cette proposition est satisfaisante pour son retour à un état ancien, elle est aujourd'hui difficilement envisageable, en égard à l'utilisation et à l'occupation des lieux.

A plus court terme, il est proposé d'organiser et de maîtriser l'occupation de l'espace, en relation avec le port et la plage, ainsi que les locaux d'activités des voûtes.

Les visions lointaines sont à prendre en compte prioritairement dans les aménagements proposés, en particulier pour tous les éléments en élévation, qui pourraient nuire à la lecture d'ensemble.

a. Le port et ses abords immédiats

L'activité du port doit être maintenue et confortée. Dans ce but, les infrastructures liées à son fonctionnement seront autorisées. On s'attachera néanmoins à les traiter esthétiquement, de façon à assurer leur intégration dans le site.

Visuellement, l'espace doit être le plus dégagé possible, les éléments hauts seront donc limités au strict nécessaire fonctionnel.

L'univers du port est minéral, la végétation ne peut être que très ponctuelle, sous forme de massifs ou haies taillées, et maintenus à une hauteur maximum de 1,20m.

Les voûtes sous le quai de Monléon ont une vocation commerciale. Il convient de maintenir l'effet de soubassement par un traitement homogène et cohérent de l'ensemble, en particulier pour les terrasses implantées en avancée sur l'espace public, qui devront rester dégagées.

b - La plage des Sablettes, devant le quai Bonaparte, entre les deux escaliers

L'élargissement du quai Bonaparte au début du siècle a été la seconde étape de l'éloignement de la mer. Les photos et dessins nous montrent des arcades ouvertes, ouvrages d'art (pont à 16 arches) soutenant la RN7. Les pêcheurs tiraient leur barque sur la grève et sous les arcades.

C'est au cours des campagnes de travaux du début des années 60 que l'on aménagea le dessous de la voie, l'usage étant concédé par les services de l'Etat pour une occupation temporaire à la Mairie, pour des locaux associatifs. Tout changement d'affectation doit être soumis à autorisation des services de l'Etat propriétaire et gestionnaire de cet ouvrage, et entraînerait la mise aux normes para sismique, sécuritaire et d'hygiène, les équipements normatifs et le changement d'affectation ne semblant pas aisés.

Ces locaux qui n'ont pas à l'origine, été prévus pour être aménagés ne correspondent pas aux normes d'habitabilité actuelle. Sur les voûtes poreuses ruisselle, après les orages, l'eau infiltrée dans le site collinaire. Les locaux sont humides.

L'occupation actuelle est toujours réservée aux associations permettant ainsi des activités pour tous en centre ville, créant une animation permanente.

La remise aux normes qui ne peut s'envisager sans investissements lourds (drainage de la colline) risquerait de provoquer, à terme, le départ des associations sur des sites éloignés du centre. Il semblerait donc raisonnable, pour conserver la qualité d'un mode de vie de centre ville, de maintenir les activités actuelles sans exiger la mise aux normes prohibitive d'un soubassement de voie dont la clôture n'avait pas été envisagée.

A la valeur matérielle, à la qualité pour le public, de l'occupation associative en centre ville, des raisons d'ordre esthétique nous amènent à porter une attention particulière à ce site :

- Les espaces situés au niveau de la mer et des plages ont beaucoup changé. Aux images montrant la vieille ville les pieds dans l'eau, il faut aujourd'hui opposer les plages et les équipements. La mer ne vient plus frapper les ouvrages d'art de la RN7. La création des enrochements, des plages ont modifié le rapport entre les espaces naturels et les espaces bâtis. Le sol est envahi par les voitures, très perceptible depuis le quai mais aussi des plages. Les vues lointaines sont différentes, les enrochements et la végétation créent partiellement des filtres.

Les autorisations de commerce en arrière du port ont engendré des abus d'utilisation du sol qui nuisent à l'image d'une ville à Secteur Sauvegardé.

Le renforcement d'une image qualifiante est nécessaire sur l'ensemble, elle sera très difficile à mettre en œuvre au Sud et au Nord de la partie centrale. Entre les escaliers, une adéquation entre protection et mise en valeur est encore envisageable. Les locaux associatifs avec leur traitement offrent, malgré les dérapages, une image assez cohérente.

Plusieurs solutions sont envisageables pour traiter l'ensemble. Aux propositions concernant l'homogénéité des façades, l'absence d'enseigne et de traitement individualisé, il est nécessaire de réfléchir sur l'occupation de l'espace public et les vues que l'on a de celui-ci depuis la mer et les quais.

Si, pour des raisons de fonctionnement, nous devons tolérer le stationnement, il serait nécessaire d'en atténuer l'impact visuel en créant des filtres végétaux bas et des plantations d'arbres masquant le dessus des véhicules.

Lors de la reprise des sols, une réflexion sur un traitement plus naturel des revêtements est à envisager, par une couleur et une texture

compatibles avec l'esprit originel des lieux.

- **Maintien de la lecture du soubassement** se traduisant par un traitement rigoureusement identique pour l'ensemble des arcades, soit en retrouvant la lecture originelle, soit en restaurant l'existant, soit en proposant un traitement sobre permettant de visualiser l'arcade comme une surface foncée.

- **Le soubassement devant pouvoir se lire sur la totalité de la longueur entre les deux escaliers** et sur la hauteur entre le trottoir bas et le parapet du quai, aucune adjonction extérieure ne pourra être fixée, scellée et même posée devant les arcades.

Les terrasses, couvertes, et toute construction en saillie du nu extérieur de la façade devraient être proscrites afin de dégager l'espace visuel entre le soubassement et la mer.

- **L'amélioration des conditions d'usage** risque d'entraîner des **modifications de façades** et l'homogénéité de la lecture d'ensemble par la prolifération d'éléments techniques, normatifs ou de signalétique. Toutes modifications des parties maçonnées, des ensembles menuisés et vitrés par l'adjonction de gaines, conduits, réseaux, éléments de climatisation, de brassage d'air, d'aération et d'enseigne doivent être proscrits.

Traitement de la végétation sous forme de haies basses, seulement destinées à isoler et masquer les voitures (1,20m maximum). Dans le cas où il n'y a pas de relation directe entre les voitures et la mer, la végétation sera rasante : tapis vert ou fleurs.

Traitement du sol visant à conférer aux lieux un aspect moins urbain : suppression de l'enrobé noir au profit d'un revêtement de couleur sable, marquage discret du stationnement, de façon à banaliser l'espace lorsqu'il est libre...

c - La plage des Sablettes, à l'aplomb du square Victoria et du boulevard de Garavan (porte de France)

Comme pour la séquence précédente, l'accent doit être mis sur le maintien de l'effet de soubassement de la Vieille Ville. Au-delà du traitement de la façade, l'esprit d'aménagement des lieux reprendra les mêmes principes : dégagement visuel de l'espace des façades jusqu'à la mer, traitement du mobilier, de la signalétique, de la végétation et du sol. Dans cet esprit, toutes les jardinières autres que celles faisant partie de l'architecture du soubassement et des escaliers seront supprimées.

On s'attachera particulièrement à favoriser les relations avec la mer, qui aujourd'hui se perçoit mal à partir des espaces circulés, à cause du dénivelé de presque un mètre coté plage, de la végétation trop présente et de la fermeture due à la privatisation de la plage et aux installations qu'elle a engendrées.

4 - LE TERRE-PLEIN DE LA STATION D'EPURATION, DU QUAI DE MONLEON A LA MER

Au fil du temps, côté baie Sud comme sur la façade Est, la terre a gagné sur la mer, les derniers aménagements consistant en la réalisation d'une station dépurative enterrée.

En surface, l'espace a été traité, selon deux principes :

- . du quai de Monléon à la voie de contournement : un parc de stationnement aérien paysager et aménagé ;
- . de la voie de contournement à la mer, un jardin arboré.

Enfin, a été réalisé une digue en enrochements, arrêtant l'ensemble des aménagements.

. Le parc de stationnement paysager

L'ensemble du terre-plein n'a pas été entièrement traité.

Au Nord des aménagements nouveaux, subsiste la station service et diverses installations devant à court terme disparaître. Dans ce but, les bâtiments sont portés en jaune sur le plan de sauvegarde. Lors de leur suppression, l'œuvre de céramique habillant l'une des façades sera déposée soigneusement et stockée, dans l'optique d'un réemploi.

A cet emplacement doit être réalisée une extension enterrée de la station d'épuration. Le traitement de surface devra être du même type, et en continuité de celui réalisé pour la première tranche, il comprendra un parc de stationnement aérien paysager et aménagé, organisé selon des perspectives, dans lequel on pourra trouver des constructions légères, traitées dans l'esprit des "fabriques" des jardins classiques, kiosques, abris, tonnelles... Le traitement du sol sera particulièrement étudié, afin de permettre la circulation automobile, tout en conservant un aspect "naturel".

. Le jardin arboré

Le terre plein gagné sur la mer est aménagé en jardin, dans lequel les arbres de haute tige dominent. Afin de conserver la relation à la mer,

tout en offrant un espace végétalisé de qualité, les principes suivants doivent être retenus :

- . piétonnisation totale,
- . dégagement du sol, afin que les promeneurs, assis sur des bancs, puissent voir la mer. Dans ce but, la végétation sera limitée aux arbres de haute tige, à l'herbe rase (effet de tapis vert) et aux massifs de fleurs bas ;
- . mobilier limité au minimum nécessaire au fonctionnement et à l'agrément de l'espace;
- . éclairage et signalétique bas

. Les enrochements bordant le terre-plein, jusqu'au bastion

Les enrochements réalisés sont très présents dans le paysage, et constituent une barrière forte, qu'il est nécessaire d'atténuer. Ceci est dû à la présence d'un parapet et de blocs trop volumineux sur une largeur techniquement nécessaire mais visuellement trop importante. Afin de réduire l'impact et de permettre une meilleure relation entre la promenade et la mer, il est proposé de favoriser la réalisation de plateaux en bois, en paliers successifs descendant vers la mer. Ces éléments de bois ne peuvent être continus. Le linéaire et la surface doivent être étudiés en fonction de la houle. Aucun élément type garde-corps, ou mobilier ne pourrait être toléré, c'est un simple traitement de sol ajouré (planches non jointives, caillebotis) pouvant être balayé par les eaux, favorisant un contact plus tactile avec la mer. Ceci permettrait de supprimer le parapet existant, cassant l'effet de grève naturelle telle qu'elle existait encore il y a quelques décennies.

Les abords du bastion pourront faire l'objet d'un aménagement, visant à retrouver l'eau à sa base.

5 - LE CIMETIERE DU VIEUX CHATEAU

Le cimetière de Menton est remarquable à divers titres.

- C'est un site dominant, dernière crête des Alpes s'enfonçant dans la mer.
- C'est un point de vue sur l'ensemble des paysages montagneux, maritimes et urbains. Les vues portent sur les lointains mais aussi sur une végétation et des architectures quasiment palpables et dont on perçoit les textures.
- C'est un site archéologique et historique puisqu'il correspond à l'ancienne emprise du château qui dominait la ville close.
- C'est un havre de paix, de fraîcheur, où végétation, les allées se conjuguent avec des tombes dont le vocabulaire sobre ou chargé nous permet de déambuler dans un véritable jardin de sculptures.

Le cimetière de l'ancien château mériterait une protection forte dans sa globalité en tant que point d'orgue de la composition tant dessinée et photographiée. Il constitue la réponse végétale à la base maritime qui ensere le centre historique.

Le Secteur Sauvegardé doit conforter et renforcer cette image. Dans ce but, un certain nombre de règles est à respecter. Elles sont édictées dans l'article 13 du règlement et portent sur le paysage spécifique du cimetière, avec ses terrasses, sa végétation, ses clôtures, mais également sur les monuments funéraires existants et à venir.

3 - LES PASSAGES PIETONNIERS

Le PSMV prévoit le maintien de l'ensemble des passages piétonniers existants, et la création d'un passage nouveau, lors d'une opération d'aménagement, entre la rue des Marins et le quai de Moléon.

III - LES OPTIONS GENERALES CONCERNANT LE STATIONNEMENT

Le stationnement est un des problèmes majeurs de l'aménagement et de la mise en valeur de l'espace couvert par le secteur sauvegardé. Les analyses ont mis en lumière les difficultés liées à la topographie du site, ainsi qu'à sa densité d'occupation.

Il est aujourd'hui pour des opérations individuelles, matériellement impossible d'assurer le stationnement des véhicules sur le terrain ou dans le bâtiment concerné.

Le problème du stationnement doit être pensé dans sa globalité, sans se limiter à l'emprise du secteur sauvegardé.

Dans cette optique, il appartient à la collectivité d'apporter des réponses pertinentes, dans et en dehors du site. Néanmoins, des parcs de stationnement privés seront autorisés dans le cadre d'opérations d'ensemble.

Afin de faciliter les interventions, seront admis les parcs de stationnement souterrains, de surface et en silo, sous réserve de la prise en compte de l'environnement proche et lointain, et du traitement qualitatif des parties visibles, en particulier :

. **Pour les parcs souterrains** : intégration et aspect des émergences, rampes, garde-corps, ascenseurs et escaliers... Elles seront limitées au strict nécessaire, le reste étant implanté à l'intérieur du parc de stationnement.

. **Pour les parcs de surface** : aménagement composé, en relation avec l'espace urbain : perspectives, hiérarchisation des lieux, traitement du sol qualitatif, emploi de végétation en relation avec le caractère urbain sous forme d'arbres de haute tige et de tapis verts. Une attention particulière sera portée à la signalétique.

On pourra trouver des constructions légères, traitées dans l'esprit des "fabriques" des jardins classiques, kiosques, abris, tonnelles...

Le traitement du sol sera particulièrement étudié, afin de permettre la circulation automobile, tout en conservant un aspect "naturel".

. **Pour les silos** : le volume et le traitement de façade devront respecter les conditions édictées dans le règlement, concernant les constructions neuves. Il sera évidemment admis de conserver des baies ouvertes, afin d'assurer une ventilation naturelle.

IV - LES ALIGNEMENTS

Les alignements prévus dans les différents documents d'urbanisme figurent aux plans mis à jour et complétés depuis le XIXe siècle. Ils correspondent à une approche routière de l'aménagement faisant prévaloir la circulation et le fonctionnement à l'entité architecturale et urbaine de la ville.

Sans nier les difficultés d'accessibilité de certains lieux, liées à une géomorphologie très particulière, le PSMV introduit la notion de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces publics.

La commission locale a débattu sur la nécessité de supprimer, ou maintenir les alignements en cherchant une adéquation entre patrimoine et mode de vie. Les décisions suivantes ont été prises :

Les alignements supprimés :

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

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

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

V - LES OPTIONS VISANT A REDUIRE LES NUISANCES LIEES AU BRUIT

La principale cause de nuisance sonore en milieu urbain est liée aux véhicules terrestres. Des règles très précises ont été mises en place pour lutter contre cet inconfort (code de l'urbanisme). Une nouvelle réglementation est entrée en vigueur fin 1995, plus exigeante que l'arrêté du 14.06.1969 modifié en 1978. L'application des critères disolément aux bruits aériens et d'impacts, révisés à la hausse aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur des logements (bruit de la route) est de nature à favoriser le confort des usagers.

A cet égard, tout aménagement des rues piétonnes, semi-piétonnes, zone 30, limitant la circulation, le stationnement permettront de réduire l'impact de cette source de nuisances sonores.

La réflexion sur le mode de circulation, la création de parkings de dissuasion aux abords du centre historique doivent être poursuivies en incluant les règles actuelles.

A - AMENAGEMENTS URBAINS

Afin de réduire les bruits de circulation, il serait nécessaire :

- . de diminuer la vitesse des véhicules traversant le centre historique,
 - . dévier autant que faire se pourra la transmission des bruits dans les immeubles par une infrastructure routière dure allant de façade à façade.
- Les techniciens devront proposer des solutions de corps de chaussée plus souple, décollé des façades des immeubles, des revêtements même traditionnels posés sur une couche souple, absorbant les bruits, tel qu'un lit de sable par exemple. On s'efforcera de rechercher et d'adapter les solutions anciennes de réalisation des voiries. Dans le cas de remplacement pour des raisons économiques ou esthétiques, des matériaux traditionnels, pavés ou dalle par des matériaux roulés, désactivés, coulés en place, les techniciens intégreront l'impact auditif du produit proposé.

B - DIMINUTION DES BRUITS TRANSMIS DANS LES BATIMENTS

BATIMENTS

Si, des calculs révélaient que les murs ne sont pas suffisants pour amortir les bruits concernés au titre de la loi sur la circulation et les transports, des solutions techniques devront être proposées, compatibles avec la protection et la mise en valeur. Sans présumer de l'avis donné au cas par cas pour les gestionnaires du patrimoine et la ville, il paraît nécessaire de définir l'esprit des solutions envisageables.

- a. Les fenêtres neuves pourront recevoir un verre épais et dans le cas de double vitrage, un verre mince et un verre plus épais assurant un effet de masse.
- b. Pour les fenêtres conservées, les joints assurant l'étanchéité ne devront pas être visibles côté extérieur.
- c. Dans les cas où les embrassements le permettent, la solution du double fenestrage est envisageable.
- d. L'isolation par l'extérieur n'est pas envisageable sur les bâtiments pochés en noir et en grosses hachures. Elle peut éventuellement être tolérée sur certains immeubles en hachures fines dont la typologie peut s'accorder à ce type de traitement. Si cette solution est envisagée, on reconstituera la modénature de la façade.
- e. L'isolation par l'intérieur pourra être envisagée à condition qu'elle soit compatible avec le maintien d'un éventuel décor intérieur.
- f. Les constructions neuves ou réhabilitations lourdes portant sur les façades, devront intégrer dès la conception le respect de la loi du 31 décembre 1992.

VI - LA PREVENTION DES RISQUES NATURELS

D'URBANISME

a. Risques d'inondations

Le périmètre du secteur sauvegardé n'est pas exposé aux risques d'inondations.

b. Risques de mouvements de terrains

Une partie importante du territoire communal est exposée à des risques de mouvements de terrains de grande ampleur. Cependant, ces risques n'affectent pas le périmètre du secteur sauvegardé.

Les études réalisées dans le cadre du plan d'exposition aux risques naturels (valant plan de prévention des risques naturels au sens de la loi n° 95-101 du 2 février 1995) prescrit par arrêté préfectoral du 31 juillet 1987 font en effet apparaître que la quasi totalité de ce périmètre n'est pas exposée à aucun risque de mouvement de terrain (cf plan figurant en annexe).

Seule une petite partie l'extrémité nord du secteur sauvegardé, située de part et d'autre du boulevard de Garavan, est exposée, selon la nomenclature du plan précité, à un aléa limité. Cette notion d'aléa limité identifie dans le cas d'espèce un risque de glissement de terrain de faible dimension pouvant être supprimé par la réalisation de parades appropriées à l'échelle de la parcelle.

L'existence d'un aléa limité n'a donc pas pour effet, sur le plan réglementaire, d'entraîner une interdiction de construire, mais de conditionner la construction à la réalisation de ces parades.

VII - COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS

D'URBANISME

Sont applicables sur la commune de Menton, les documents d'urbanisme suivants :

. Le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) de l'agglomération de Menton, approuvé par arrêté du préfet de Région le 23 Décembre 1977. Ce SDAU est en cours de révision.

. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPR), en cours d'élaboration, soumis à enquête publique entre le 10 Octobre 1999 et le 10 Novembre 1999.

. La loi n°86.2 du 3 Janvier 1986, relative à l'aménagement et à la protection du littoral.

VIII - LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Le PSMV respecte les servitudes d'utilité publique en vigueur dans son emprise. Ces dernières lui sont annexées.