

REVISION DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR DU SECTEUR SAUVEGARDE DE MENTON

2014

NOTE D'ACTUALISATION

1 - PROCEDURE

La commune de MENTON a, par délibération en date du 22 septembre 2006, sollicité de l'Etat une mise en révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du secteur sauvegardé (centre ancien de la ville) approuvé le 30 juin 2003, afin de le mettre à jour et de permettre la réalisation de grands projets d'aménagement.

L'arrêté du ministre de l'équipement et du ministre de la culture en date du 23 janvier 2007 a prescrit la révision du PSMV.

Suite aux études réalisées et à la confection du dossier de révision du PSMV, le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation par délibération n° 93/07 du 20 août 2007, puis validé le projet de révision du PSMV par délibération n°94/07 du 20 août 2007.

La commission nationale des secteurs sauvegardés (CNSS) a émis le 15 novembre 2007 un avis favorable sur le dossier, en prescrivant les modifications suivantes :

- « Les espaces libres ne seront pas constructibles suivant les modalités retenues dans le rapport de présentation ; plus précisément, le blanc désignera des espaces inconstructibles aussi bien en élévation qu'en sous-sol. Les exceptions à cette règle devront être clairement définies dans le règlement ; l'Hospice Saint-Julien fera partie de ces exceptions,
- La cote 37,15 NGF sera conservée pour la partie supérieure de la dalle couvrant l'extension de l'Hospice Saint-Julien,
- L'agrandissement de la plage des Sablettes sera précisé dans le document graphique ainsi que dans le règlement. »

Une enquête publique est alors intervenue, entre le 1^{er} avril 2008 et le 2 mai 2008, sur le dossier tel qu'adopté par le conseil municipal du 20 août 2007. Ce dossier ne comportait pas les modifications demandées par la commission nationale des secteurs sauvegardés.

Ces modifications ont été intégrées dans le dossier approuvé par arrêté préfectoral du 2 juillet 2008, après avis favorable de la commission locale (29 mai 2008) et du conseil municipal du 5 juin 2008.

Cet arrêté ayant fait l'objet d'un recours en annulation, par un jugement du 14 janvier 2013, le Tribunal Administratif de Nice a annulé la procédure pour vice de forme (modifications intervenues après enquête publique sans que celles-ci procèdent de ladite enquête).

Le jugement ne remet, toutefois, pas en cause les phases intervenues préalablement à l'enquête publique, lesquelles demeurent juridiquement valables.

La procédure de révision peut donc reprendre au stade de l'enquête publique qui doit dès lors être renouvelée pour recouvrer force juridique. Cette nouvelle enquête publique portera donc sur le dossier de révision du PSMV intégrant les modifications issues de l'avis de la CNSS consistant à :

- permettre la requalification des abords du périmètre d'implantation du musée Cocteau ;
- délimiter une emprise constructible en sous-sol à l'arrière du bâtiment principal de l'ancien Hospice Saint-Julien, dans la mesure où la CNSS n'était favorable à la constructibilité en sous-sol des emprises non bâties (espaces blancs).

Dans ce cadre, le conseil municipal de MENTON a confirmé à l'Etat, par délibération en date du 24 mai 2013, son souhait de reprendre et d'achever la procédure de révision.

Le préfet des Alpes-Maritimes a saisi l'autorité administrative compétente en matière d'environnement afin de connaître, après examen au cas par cas, si cette procédure est soumise à évaluation environnementale. Par arrêté du 8 octobre 2013, celle-ci a conclu à sa non éligibilité.

Le dossier qui sera joint à la présente enquête publique résulte donc des travaux de la révision du plan de sauvegarde du secteur sauvegardé de MENTON prescrite le 23 janvier 2007, et prend en compte les observations et demandes émises par la commission nationale des secteurs sauvegardés du 15 novembre 2007.

Il est précisé que cette reprise de la procédure de révision du PSMV suppose l'actualisation de données issues du rapport de présentation élaboré en 2007. Cette mise à jour, par la présente note, permet de situer l'actuel projet et d'explicitier l'obsolescence de certains éléments.

Par ailleurs, il est à noter que le PSMV révisé en 2008 a été mis en œuvre jusqu'à ce qu'intervienne l'annulation par le Tribunal Administratif.

Dans ce cadre, plusieurs équipements publics ont ainsi été réalisés par la commune de MENTON :

- l'Hospice Saint-Julien accueille chaque année un nombre croissant d'étudiants dans le cadre du Campus Moyen-Orient Méditerranée de Sciences Politiques. La promotion 2013 compte 250 participants ;
- le Musée Jean Cocteau collection Séverin Wunderman a reçu plus de 160.000 visiteurs depuis son inauguration en novembre 2011 et compte parmi les plus belles réalisations de l'architecte Rudy Ricciotti.

Ces établissements concourent au rayonnement culturel et touristique de la ville d'Art et d'Histoire, et confirment l'un des objectifs poursuivis par le PSMV.

En outre, 150 particuliers ont entrepris des travaux, à tous titres (ravalements de façades, travaux intérieurs, suppression de réseaux apparents, ...).

2 – ACTUALISATION DES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

Le dossier présenté à l'enquête publique comporte diverses données socio-économiques. Elles ont peu évolué depuis l'adoption de la révision contestée car le PSMV ne vise pas une extension mais une amélioration et une valorisation de l'habitat. Néanmoins, quelques précisions peuvent être apportées :

- La population de la commune de MENTON compte 29.389 habitants au 1^{er} janvier 2013,
- Les données INSEE base 2009 actuellement disponibles portent sur un périmètre légèrement plus important que le seul secteur sauvegardé, mais les données sont transposables.

NB : Les éléments suivants sont issus des données du recensement base 2009 de l'IRIS (« Ilots Regroupés pour l'Information Statistique ») défini par l'INSEE qui pour permettre la diffusion des résultats du recensement de la population a développé un découpage du territoire en mailles de taille homogène. Il s'agit de la cellule de base en matière de diffusion de données infra-communales.

Le secteur sauvegardé correspond sensiblement à l'IRIS 105, dont le découpage géographique figure ci-après in fine.

La population s'établit à 1513 personnes, dont :

- o 20 % ont moins de 20 ans,
- o 53,80 % ont de 20 à 64 ans,
- o 25,25 % ont plus de 65 ans.

L'IRIS compte 1831 logements, dont :

- o 789 résidences principales, soit 43,09 %
- o 879 résidences secondaires ou logements occasionnels, soit 48 %
- o 163 logements vacants, soit un taux de 8,91 %.

- Répondant à la revitalisation du quartier et aux besoins exprimés par la population, une mini-crèche a ouvert au printemps 2013 dans le secteur sauvegardé,
- La station-service (citée en page 118, 160, 165), dont l'état pénalisait la qualité générale du site, a été démolie.

3 – LES TRAVAUX DEJA ENTREPRIS

Environ 150 autorisations d'urbanisme ont été délivrées aux particuliers du centre ancien pour des interventions sur leurs commerces et habitations durant la durée de validité de la révision du PSMV de 2008, ainsi qu'il a été vu.

Quelques exemples significatifs :

- Le ravalement des façades du 5 rue Bréa (la totalité du bâtiment de l'huilerie Saint Michel) : en complément sont intervenus la restitution des décors, la conservation et la restauration des menuiseries et des éléments fixés sur la façade ;
- Le ravalement des façades et la réfection de la toiture des 34, 36, 38 rue Longue et des 18, 20, 22 rue Acquassoma : l'Architecte des Bâtiments de France a demandé en sus l'encastrement des réseaux électrique, téléphone et télévision, le changement des descentes des eaux pluviales en zinc non peint et des eaux usées en zinc peint à l'identique de la façade et afin que les enduits soient réalisés à la chaux minérale,
- Le ravalement des façades des 33 à 37 rue Longue (le long des rampes saint Michel) : en complément est intervenu un décor en trompe l'œil, réalisé sur le pignon, ainsi qu'un enduit 3 couches au mortier sans adjuvant,
- Le ravalement des façades du 34 rue Saint Michel.

Hors ces cas, la commune de MENTON et le département des Alpes-Maritimes ont pour leur part mis en œuvre les réalisations suivantes, envisagées dans le dossier initial de la révision et citées dans le dossier soumis à enquête publique :

- page 127 : Mise aux normes du chantier naval. Cette intervention était rendue indispensable pour répondre aux attentes du dispositif réglementaire en matière d'environnement et d'écologie, améliorer la qualité de service aux usagers, sécuriser et faciliter le travail des professionnels du nautisme (chantier livré le 9 juillet 2012) ;
- page 128/129 : A la place de la station-service désaffectée, la construction d'un musée est intervenue. Le permis de construire référencé 00608308H0025, devenu définitif, a été accordé le 28 août 2008. Le chantier a été ouvert le 15 décembre 2008 et l'inauguration s'est déroulée le 6 novembre 2011.

Le réaménagement des abords a permis la création d'un parvis piéton, l'implantation d'un commerce, la valorisation de la place du marché et du parking de surface existant.



Esplanade Palmero avant travaux de requalification



Esplanade Palmero après aménagements et réalisation du Musée Jean Cocteau



Musée Jean Cocteau collection Séverin Wunderman et son parvis

- Le permis de construire de l'hospice Saint Julien référencé 00608308H0024 a été accordé le 28/07/2008 et son modificatif est intervenu le 26 octobre 2010.



4 – COMPATIBILITE AVEC LA DTA (directive territoriale d'aménagement des Alpes-maritimes)

La DTA identifie la vieille ville de Menton en tant « qu'espace urbanisé sensible » au titre des modalités d'application de la loi littoral pour ce qui concerne la gestion de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage (cf. article L.146-4-II du code de l'urbanisme). Elle précise que « l'image et l'équilibre actuels de ces espaces doivent être préservés. Les opérations d'urbanisme devront respecter les morphologies, l'organisation parcellaire, le végétal et plus généralement les règles qui caractérisent ces espaces. »

En outre, la vieille ville de Menton entrant plus spécifiquement dans la sous catégorie du « patrimoine urbain », il convient d'assurer « une bonne gestion de l'espace public, de respecter les formes urbaines (tracé, structure des îlots, morphologie du bâti, grandes perspectives, jardins, arbres d'alignements, etc. ...). ... ».

Il est rappelé que par définition, il peut être créé un « secteur sauvegardé » dans l'objectif de conserver, restaurer ou mettre en valeur un ensemble bâti ou non dont le caractère historique et/ou esthétique le justifie. La mise en œuvre du plan de sauvegarde et de mise en valeur, correspond à l'élaboration du document d'urbanisme qui permet d'assurer ces objectifs.

Par ailleurs, la présente révision ne remet pas en cause les objectifs fondamentaux du PSMV approuvé en 2003 qui sont de restaurer et mettre en valeur le patrimoine bâti privé et public, ainsi que les espaces libres, fortement déqualifiés au fil des siècles, de maintenir et renforcer l'attractivité commerciale, d'organiser l'accueil touristique en lui donnant une dimension culturelle valorisant le centre historique.

L'objectif de la présente révision est de « toiletter et remettre à jour ponctuellement le plan » et de permettre l'implantation d'équipements publics structurants (cf. ci-dessus).

En conséquence, la présente révision du PSMV de Menton est compatible avec la DTA.