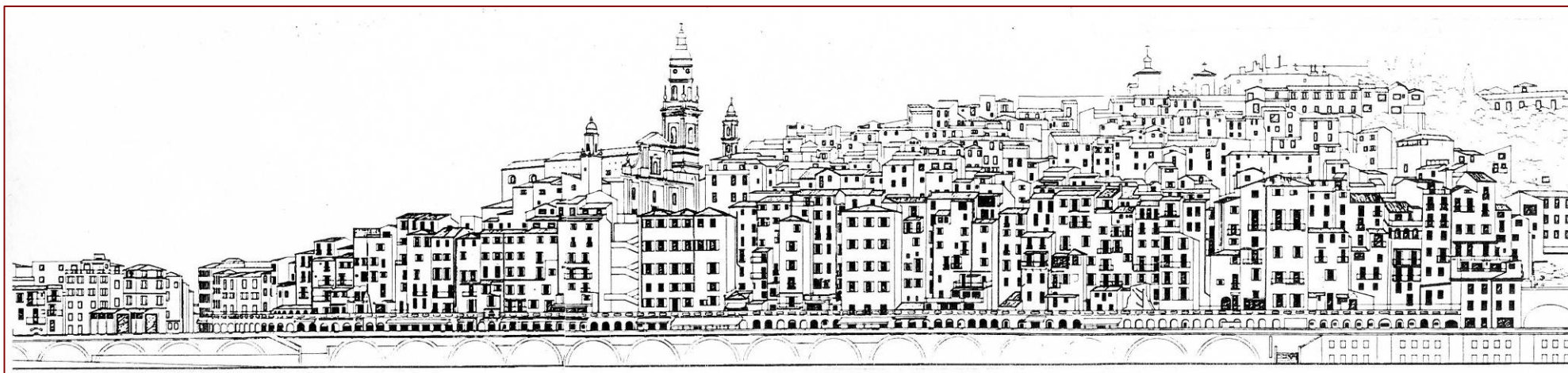


MINISTERE DE LA CULTURE ET DE LA COMMUNICATION  
MINISTERE DE L'ECOLOGIE, DU DEVELOPPEMENT ET DE L'AMENAGMENT DURABLES  
PREFECTURE DES ALPES-MARITIMES

MENTON  
SECTEUR SAUVEGARDE  
RAPPORT DE PRESENTATION  
PIECE N°1

JUIN 2008



## SOMMAIRE

I - PREAMBULE .....	5
II - LA DELIMITATION DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR.....	7
III - SYNTHES DES ANALYSES DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR .....	119
CHAPITRE I : LE SITE, L'HISTOIRE ET LE DEVELOPPEMENT URBAIN .....	13
I - LE SITE.....	13
II - LA VILLE .....	14
III - LES EVENEMENTS MARQUANTS DE L'HISTOIRE .....	15
IV - DE L'URBANISATION SPONTANEE AUX PLANS D'EMBELLEMENT : UN SIECLE D'EVOLUTION.....	18
V - SYNTHESE DE L'EVOLUTION DES TRACES VIAIRES .....	26
CHAPITRE II : LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL MONUMENTAL.....	29
I - LE PLAN ARCHEOLOGIQUE : SYNTHESE DU PATRIMOINE BATI.....	30
II - LE PATRIMOINE PROTEGE AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES ET DES SITES.....	32
CHAPITRE III : LE PAYSAGE URBAIN .....	37
I - RELIEF, TRAME VIAIRE ET PARCELLAIRE.....	38
II - L'ANALYSE DU PAYSAGE URBAIN.....	55
III - LA SYNTHESE DU PAYSAGE URBAIN .....	63
CHAPITRE IV : L'ARCHITECTURE DOMESTIQUE .....	69
I - METHODOLOGIE DES ENQUETES SUR LE PARCELLAIRE ET LES IMMEUBLES .....	70
II - SYNTHESE DE L'ETUDE DU PARCELLAIRE ET DES IMMEUBLES.....	87



CHAPITRE V : L'APPROCHE SOCIO-ECONOMIQUE.....	113
I – LA POPULATION.....	114
II – LE LOGEMENT.....	115
III - L'ARMATURE COMMERCIALE ET LES EQUIPEMENTS.....	117
IV - LE PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR .....	119
I - ROLE ET OBJECTIFS DU PLAN DE SAUVEGARDE .....	120
II - JUSTIFICATION DES OPTIONS PRISES DANS LE PLAN DE SAUVEGARDE.....	121
III - LES OPTIONS GENERALES CONCERNANT LE STATIONNEMENT.....	130
IV - LES ALIGNEMENTS .....	130
V - LES OPTIONS VISANT A REDUIRE LES NUISANCES LIEES AU BRUIT .....	131
VI - LA PREVENTION DES RISQUES NATURELS .....	132
VII - COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME .....	132
VIII - LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE .....	132
V - LES OBJECTIFS DE LA REVISION .....	133
I - LA COMMANDE DE LA VILLE .....	134
II - LES POINTS DE LA REVISION.....	136
III - RAPPELS DE CADRAGE .....	138
V - LES POINTS MINEURS DE LA REVISION.....	170



## I - P R E A M B U L E

A l'extrémité sud est de la côte d'Azur, Menton est, comme sa voisine italienne Vintimille, une ville ligure, implantée sur un escarpement rocheux des Alpes du sud dominant la Méditerranée. Chef lieu de canton des Alpes maritimes, la commune a une superficie de 1405 hectares. Elle est passée de 2 500 habitants en 1984 à 29 000 aujourd'hui, mais sa fonction de villégiature induit une population réelle de 40 000 résidents l'hiver et 80 000 à 90 000 l'été.

La ville, qui a franchit depuis longtemps ses limites fortifiées, occupe le littoral et les vallées, dont les coteaux étaient plantés à l'origine d'agrumes et d'oliviers. Elle est restée jusqu'au milieu du XIXe siècle, un espace de refuge pour les autochtones, en effet, durant la journée, les lieux étaient délaissés, chacun vacant à ses occupations, pêche ou culture des " planches " grimant à l'assaut des flancs escarpés des vallons, la ville ne vivait réellement qu'à la nuit et l'été, elle était quasiment désertée au profit des cabanons, des " campagnes ". Menton intra-muros n'était donc pas vraiment vécu au quotidien.

Après les périodes bouleversées où les besoins de défense étaient évidents, à partir du XVIIe siècle, la ville partit à la conquête des espaces plats à l'Ouest : quartier du Port, rue de Bréa, rue St Michel. Au XIXe siècle, l'une des causes majeures de la désaffection progressive de la Vieille Ville fut la réalisation du quai Bonaparte, la mettant complètement à l'écart des grands flux de circulation. Enfin, l'évolution du mode d'habiter lui fut fatale.

La conjugaison de ces facteurs a induit un abandon progressif des lieux. C'est dans ce contexte que le secteur sauvegardé a été créé le 25 mai 1993 et approuvé en juin 2003, suite à une phase d'étude qui s'est déroulée de 1993 à 1996. Sa superficie est de 35 hectares, il comprend 463 immeubles, 1729 logements et environ 2 500 habitants. Il compte 982 résidences principales et 421 résidences secondaires.

Depuis 1996, plusieurs OPAH ont été lancées, des aménagements d'espaces publics et de jardins ont été réalisés, comme par exemple la rue Bréa, les rampes Saint Michel ou le jardin mentonnais du quai Monléon.

Par ailleurs, la ville s'est dotée de moyens humains, lui permettant d'avoir un suivi régulier des opérations d'aménagement, et assurant une véritable co-gestion avec le SDAP.

L'objet de la présente révision porte sur plusieurs points :

. L'aménagement de la partie est du secteur sauvegardé, entre la Vieille Ville et la plage des Sablettes, ainsi que de l'esplanade en avant du marché couvert afin d'implanter dans chacun de ces deux secteurs, un équipement public et de restructurer l'ensemble des abords, entre le bastion et le square Victoria.

. La requalification de l'ancien hospice Saint Julien

. Le toilettage et la remise à jour du plan.

La recomposition des secteurs sud et est n'est pas un sujet nouveau. Elle apparaît dans le rapport de présentation de l'étude initiale, et correspond à la volonté du conseil municipal et de la Commission locale des secteurs sauvegardés de l'époque.

Afin de mener à bien ce point majeur de la révision, une analyse préalable des sites et des grandes orientations d'aménagement a été engagée à l'automne 2006. Ce travail préparatoire à la présentation de la révision le 21 décembre 2006 à la Commission nationale des secteurs sauvegardés a permis d'affiner les objectifs et d'étendre la réflexion sur le quartier sud de la ville, et plus particulièrement entre la promenade du Soleil et le bastion, secteurs où se sont, au fil des ans, juxtaposés des fonctions, sans réflexion d'ensemble sur l'aménagement des lieux.

A terme, c'est donc une requalification totale des espaces publics et l'intégration de grands équipements publics qui est proposée entre le square Victoria au nord-est du secteur sauvegardé et la promenade du Soleil à l'ouest.

Quelque soient les équipements envisagés, le but de la révision est d'assurer leur inscription dans le plan d'urbanisme général de la ville, avec le souci d'un accompagnement respectueux du patrimoine d'exception que représente Menton. Il ne peut s'agir, en aucun cas « d'architectures objets », isolées et décontextualisées. Les gabarits et les volumes devront respecter les silhouettes et les grandes lignes de composition de la ville ; les matériaux, les textures et les couleurs devront assurer un passage harmonieux avec l'existant. Tout en étant d'une écriture architecturale actuelle, les bâtiments nouveaux devront s'inscrire dans une logique d'accompagnement pouvant, comme les bâtiments remarquables de la cité Ligure, se patiner avec le temps.

La révision du PSMV de Menton entre dans la nouvelle procédure, applicable depuis le 1<sup>er</sup> avril 2007. Le rapport de présentation original a été mis à jour, un chapitre spécifique portant sur les thèmes de la révision a été ajouté, ainsi que les grandes orientations du règlement spécifique aux secteurs concernés.

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

L'urbanisation ancienne de Menton est très schématiquement constituée de deux entités très spécifiques :

- . la ville médiévale accrochée à son rocher,
- . la ville balnéaire s'étendant sur la frange littorale Sud et dans les vallées.

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

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

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

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

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

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

- La ville historique constituée par trois éléments indissociables :
  - . l'assise, le socle de l'urbanisation représenté par la plage, l'ancien quartier des Pêcheurs,
  - . le cœur historique, ville intra-muros, de la porte St Antoine à la porte St Julien,
  - . le couronnement défensif aujourd'hui végétal, constitué par le cimetière donnant un aspect très italien à l'ensemble de la ville.
- A l'Ouest et au Sud, les extensions des XVIIe et XVIIIe siècles : rues de Bréa et St Michel.
- Côté Est, la porte de France, perçue des différentes corniches, de la mer et, bien sûr, de l'Italie.

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

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





DELIMITATION DU SECTEUR  
SAUVEGARDE

MENTON  
SECTEUR SAUVEGARDE

Elisabeth BLANC Daniel DUCHE  
Architectes Urbaniste



Sur le terrain, les limites suivantes ont été retenues :

- . A l'Est, elles englobent le port et la plage des Sablettes jusqu'aux enrochements, coupure physique dans la lecture du littoral.
- . Au Nord, la limite passe entre le numéro 17 du square Victoria et le numéro 1 du quai Porte de France (parcelles 120 et 119). Le 17 square Victoria est le dernier immeuble de facture classique. Le tracé englobe ensuite l'ancien hôpital pour rejoindre le boulevard de Garavan à l'entrée du cimetière, y compris la place devant les marches, belvédère sur la ville historique et le grand paysage vers l'Italie.
- . A l'Ouest, le tracé contourne la colline du château en empruntant la Montée du Souvenir, passe derrière l'école maternelle (parcelles 535, 534), rejoint la rue du Palmier derrière la parcelle 516, emprunte cette rue jusqu'à la parcelle 512 et rejoint la promenade du Val de Menton. Le tracé passe ensuite :
  - . le long des emmarchements vers la rue Guyau,
  - . la rue Guyau le long des façades côté Est jusqu'à la rue de la République,
  - . rue de la République jusqu'à la rue du Fossan et la rue Trenca comprenant tout l'espace public sans les façades des bâtiments situés au Nord,
  - . la rue Trenca jusqu'à la mer, y compris les entités parcellaires situées à l'Ouest dont les bâtiments délimitent l'espace public de la place Clemenceau la rue Trenca.
- . Au Sud, le tracé englobe la plage et le bord de mer (sur une largeur de 100 m.) le long des quais de Monléon jusqu'au Port dont il inclut les quais Napoléon III et Impératrice Eugénie et la partie dans le prolongement de la plage des Sablettes.





III - SYNTHÈSE DES ANALYSES  
DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR



# CHAPITRE I : LE SITE, L'HISTOIRE ET LE DEVELOPPEMENT URBAIN

## I - LE SITE

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

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

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

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

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

Les développements se sont effectués :

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

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

Aux barrières naturelles se sont ajoutées celles artificielles, de la voie ferrée et des grands axes de circulation Ouest/Est.

Les planches suivantes mettent en évidence ces phénomènes. Avec le développement à l'Ouest de la cité, le noyau originel se trouve complètement excentré, et à l'écart des grands flux de circulation.

Cette situation paradoxale, doublée d'une inaccessibilité, l'exclue complètement de la vie du Menton d'aujourd'hui.

La topographie est le facteur majeur ayant contribué à l'abandon du site de la ville primitive.

## II - LA VILLE

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

Menton est l'archétype de l'urbanisme de collage.

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

Menton intra-muros ne fut donc jamais vraiment vécu au quotidien.

Néanmoins, la vie y existait puisque la rue Longue la traversant avait repris le tracé de l'ancienne voie romaine et constituait le grand axe de circulation Ouest-Est.

Avec des temps meilleurs, l'extension de la ville se fit sur les espaces plats vers l'Ouest : quartier des Pêcheurs, rue de Bréa et rue St Michel.

La désaffection et l'abandon progressif de la ville haute ont pour origine la réalisation du quai Bonaparte, la mettant complètement à l'écart des flux de circulations.

Avec l'explosion du tourisme hivernal, à la fin du XIXe siècle, une ville neuve naît en moins de 25 ans.

Elle relève d'une urbanisation maîtrisée établie à partir des plans d'embellissement de 1879.

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

Le relief est un obstacle majeur aux communications inter-quartiers.

Ainsi, la ville médiévale a-t-elle été mise complètement à l'écart.

Avec ses abords immédiats :

- . le quartier des Pêcheurs au Sud, prolongé par la première partie de la rue St Michel,
- . la rue de Bréa au Sud-Ouest,
- . la frange bâtie comprise entre le square Victoria et le Boulevard de Garavan au Nord,
- . l'ancien château à l'Ouest

La ville ancienne constitue une entité spécifique, confortée par un " socle ", d'urbanisation plus récente, nécessaire à sa mise en valeur et à sa lecture.

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

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



### III - LES EVENEMENTS MARQUANTS DE L'HISTOIRE

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

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

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

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

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

En 1346, Menton est vendu à Charles Grimaldi, Seigneur de Monaco et Roquebrune. Il l'administrera jusqu'en 1860.

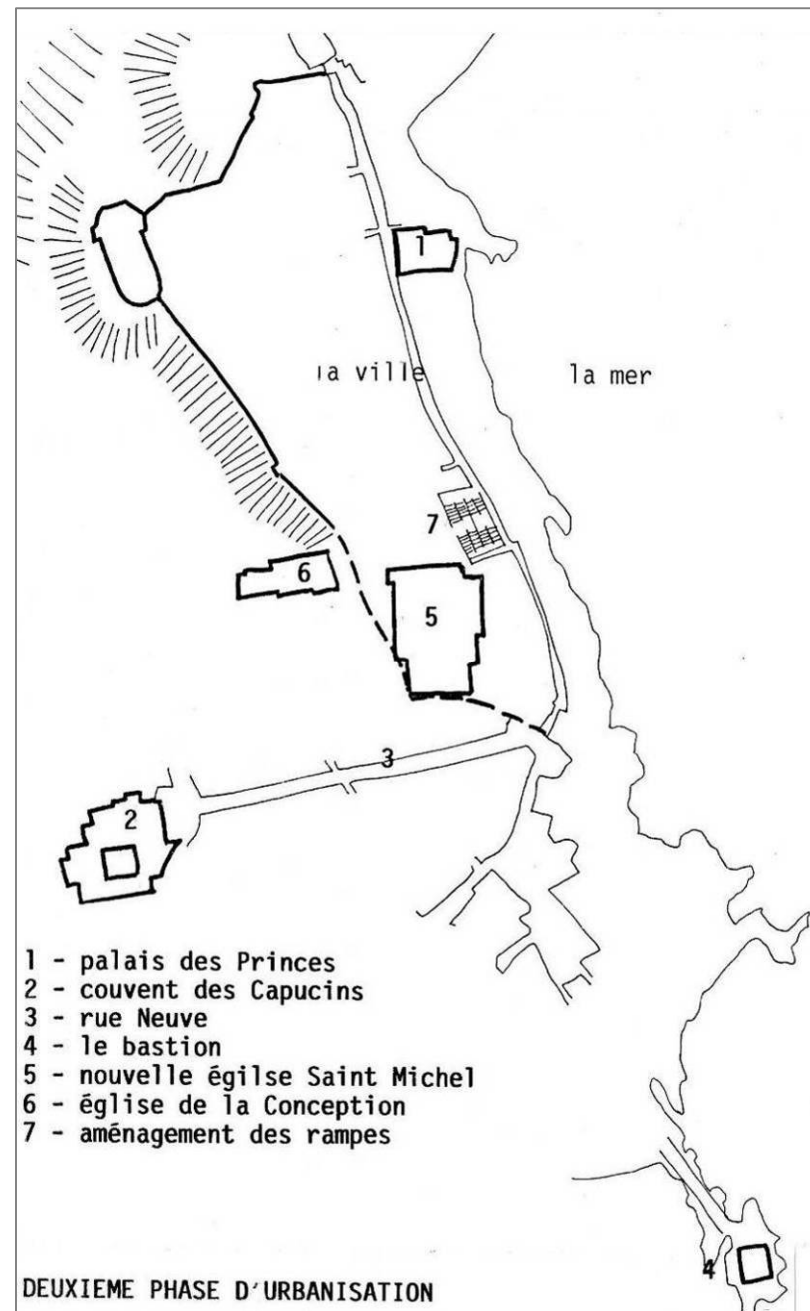
"Avec l'avènement des Grimaldi, la ville prend de l'extension vers la mer : de nombreuses maisons des XIVe et XVe siècles aux arcs brisés, aux vieilles pierres, aux petites fenêtres, en témoignent encore. L'enceinte s'arrête sur la voie romaine, la Carriera Recta, on pénètre dans la ville par deux portes fortifiées, dont l'une à pont-levis, et nanties de deux corps de garde : Saint Antoine et Saint Julien. Une nouvelle église est construite à l'extrémité du plateau rocheux supportant la ville.

Des vestiges de cette église sont englobés dans les infrastructures de l'église actuelle.

En 1477, la ville est assiégée, le château et les fortifications ont beaucoup souffert.

A partir de 1497, Jean II reconstruit le château et le met "au goût du jour".

Après l'occupation médiévale, la deuxième phase d'urbanisation de la ville date de la fin du XVIe et du XVIIe siècles. Les princes de Monaco, Honoré II dès 1615, prennent l'habitude de séjourner plus longuement à Menton; ils abandonnent le château de leurs ancêtres, et se font aménager une demeure plus somptueuse le long de la rue Longue,



l'ancienne Voie Romaine : le Palais dit des Princes, vaste édifice construit à la manière Gênoise, ouvert sur la rue par un vestibule, comme une loggia. L'autre façade donne directement sur la mer.

Au début du XVI<sup>e</sup> siècle, la population Mentonnaise aurait été de 800 habitants. Elle serait de 1.250 vers 1620, de 1430 vers 1660, enfin de 1.700 vers 1700.

La ville est enserrée dans son enceinte, protégée côté mer par un ensemble de maisons tours dont les plus anciennes subsistantes datent du XV<sup>e</sup> siècle.

Le Couvent des Capucins est fondé en 1615, terminé en 1617.

En 1618, le Prince Honoré II fait percer, à ses frais, la rue Neuve (de Bréa) donnant accès au Couvent et constituant la première extension de la ville médiévale.

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

Au Sud, le Cap Saint Sébastien se lotit (quartier des Pêcheurs) autour de la chapelle Saint Sébastien donnée par Honoré II à la Confrérie des Pénitents Noirs en 1630.

On y trouve des magasins, construits au début du XVII<sup>e</sup> siècle et des maisons d'habitation.

En 1619, le système de fortification est complété par un bastion édifié sur un îlot rocheux par Honoré II.

Le Prince fait également reconstruire l'église Saint Michel, ouverte en 1644 et consacrée en 1675.

Le XVII<sup>e</sup> siècle est marqué par l'essor religieux, après le Concile de Trente.

Menton voit la création de trois couvents d'hommes :

- . le Couvent des Capucins, en 1615,
- . les Pères Réformés à la Madone de Carnolès en 1640,
- . une Congrégation installée dans la chapelle de l'Annonciade en 1694.

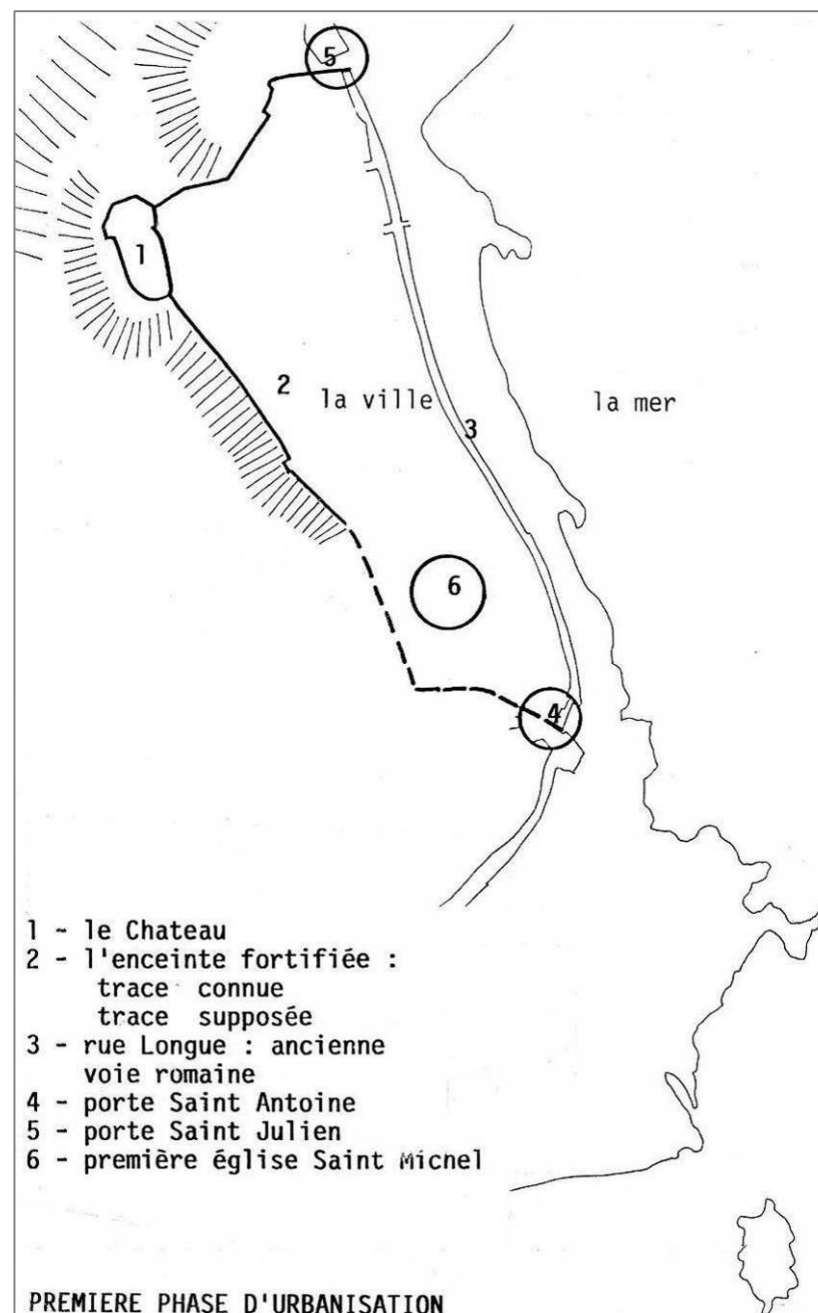
Parallèlement, se développe un réseau dense de confréries de chapellenies et de fondations.

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

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

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

La révolution économique amorcée à la fin du XV<sup>e</sup> siècle se poursuit durant les XVI<sup>e</sup> et



XVIIe siècles.

Au XVIIIe siècle, Menton tire ses ressources de l'agrumiculture, de l'oléiculture, du négoce et du cabotage. Ces activités sont interdépendantes.

Le système économique, basé sur l'échange, est régi par les maisons de commerce dont le réseau très dense est établi dans tout le bassin Méditerranéen.

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

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

Une politique de travaux est entreprise :

- . construction d'une route carrossable entre Monaco et Menton, aménagement de la route de la vallée du Carèi reliant la ville aux Moulins puis se poursuivant jusqu'à Tende.

Dans la ville :

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

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

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

L'eau du Fossan alimente les fontaines du quartier Saint Michel.

En 1793, Menton est rattachée à la France.

La Révolution ne modifie pas le système économique Mentonnais mais les crises politiques rendent fragile l'équilibre.

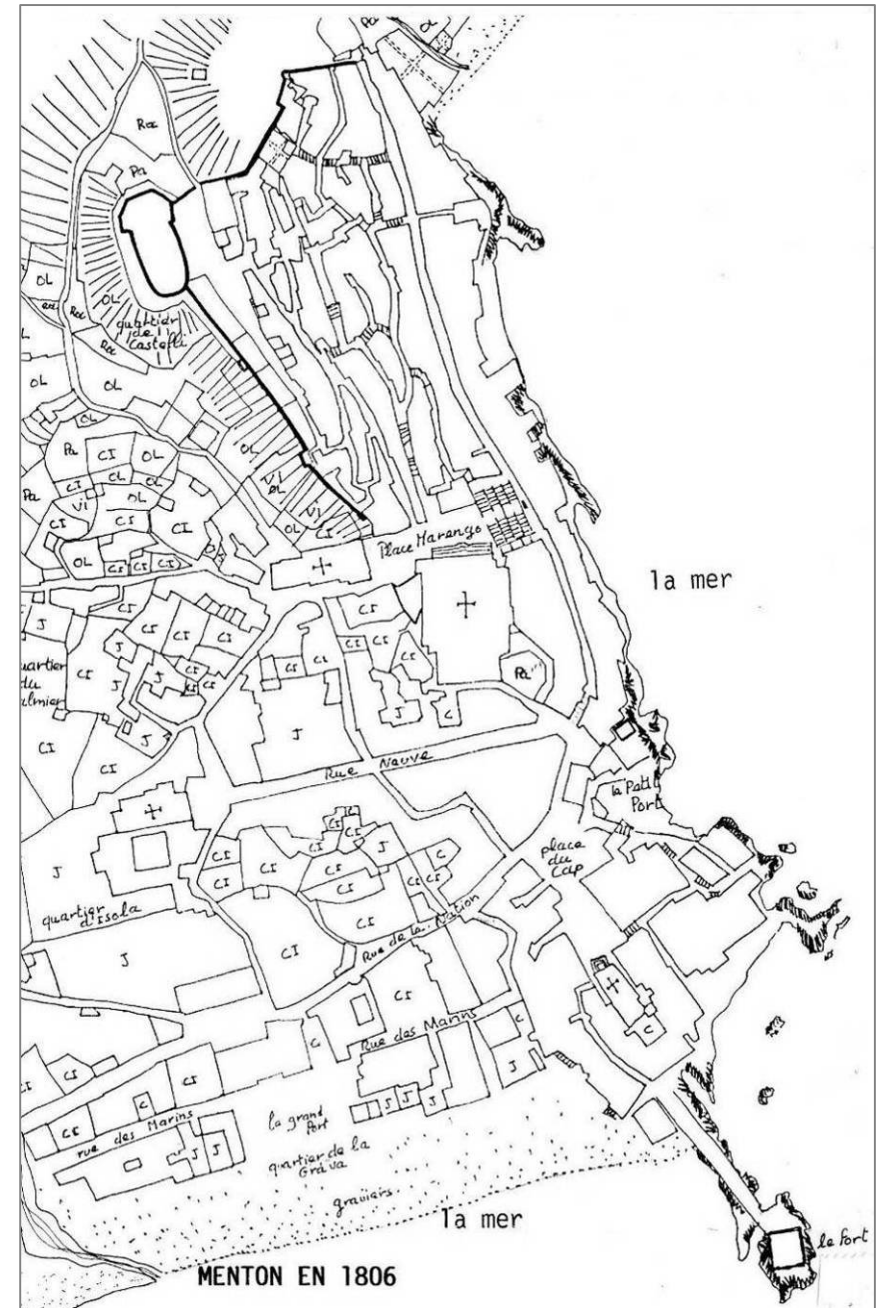
La population, d'environ 3.300 habitants en 1786, reste pratiquement stable jusqu'en 1810.

En 1815, la ville est sous Protectorat Sarde.

En 1847, Menton et Roquebrune se proclament Villes Libres.

En 1860, Menton est de nouveau rattachée à la France.

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



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

Nous disposons de trois fonds de plans permettant de lire l'évolution très rapide de l'urbanisation de la ville durant le XIXe siècle :

- . Plan de 1806 : " plan géométrique de la ville de Menton au 1/1250 (Archives Départementales P 203 bis).
- . Plan de 1862 : " plan d'alignement de la ville de Menton au 1/100, dressé par M. Drouhet, le 15 Mars 1867 " (Archives Départementales F 39).
- . Plan de 1879 : " plan d'embellissement ".

Outre ces documents, un dépouillement des archives communales, départementales, des archives de Monaco, nous a fourni de précieuses indications concernant les travaux entrepris dans le cadre des " embellissements de la cité ", qui consistent essentiellement dans :

- . le percement de voies nouvelles sur la partie plate constituant la ville basse;
- . la régularisation et le tracé d'une promenade du bord de mer;
- . l'aménagement et la couverture des vallons du Careï, du Borigo et du Fossan.

### A - PLAN DE 1806

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

#### LA TRAME BATIE

La structure de village perché de la ville se lit très nettement.

Le quartier des Pêcheurs, implanté à partir de la place du Cap sur le terrain plat, présente une structure d'îlots massés et très épais.

La ville tend à s'étirer vers l'Ouest, le long du Faubourg du Pont Neuf (actuelle rue St Michel) où sont implantés quelques hôtels particuliers et vastes maisons.

La rue Neuve, menant au Couvent des Pénitents Blancs, est lotie de part et d'autre.

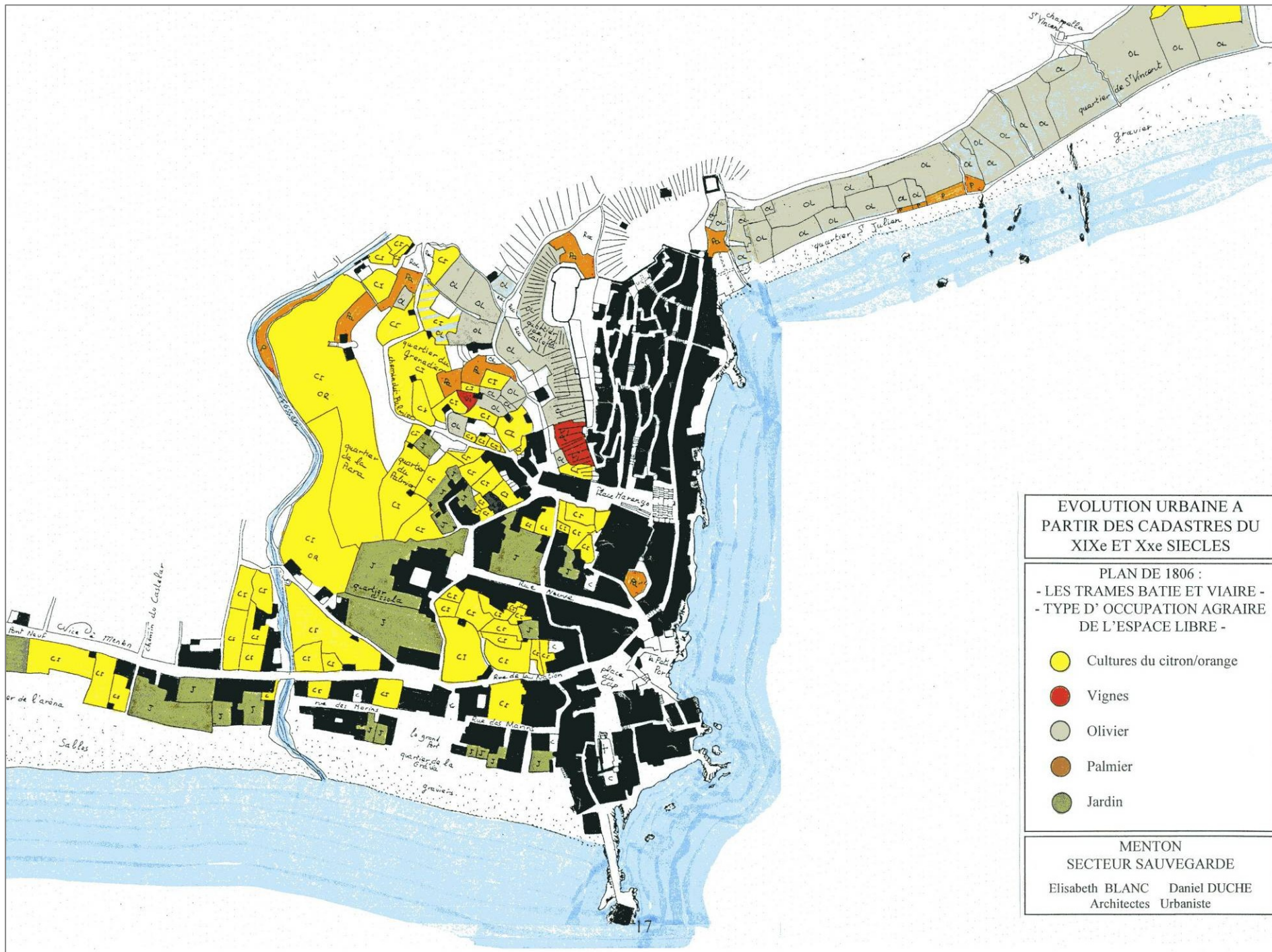
#### LA TRAME VIAIRE

La rue du Faubourg Neuf, prolongée par la rue Longue, constitue le grand axe de circulation vers l'Italie.

Le document laisse lire le réseau enchevêtré de la structure viaire de la ville ancienne. Les liaisons sont accessibles aux piétons et aux animaux bâtés, seules les rues Longue et Neuve peuvent recevoir un trafic charretier.

Le reste du réseau est constitué de quelques chemins ruraux, étroits et escarpés, desservant les cultures.





## B - PLAN DE 1862

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

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

Cette urbanisation s'appuie sur la trame des chemins ruraux existants et sur le parcellaire de cultures.

L'étirement se poursuit le long de la rue St Michel, prolongée par l'avenue Victor Emmanuel. Le tracé de la Promenade du Midi a dégagé de vastes parcelles en bord de mer. Les constructions sont des maisons d'agrément, édifiées dans de vastes jardins.



EVOLUTION URBAINE A PARTIR DES CADASTRES DU XIXe ET Xxe SIECLES
PLAN DE 1862 : LA TRAME BATIE
MENTON SECTEUR SAUVEGARDE
Elisabeth BLANC Daniel DUCHE Architectes Urbaniste

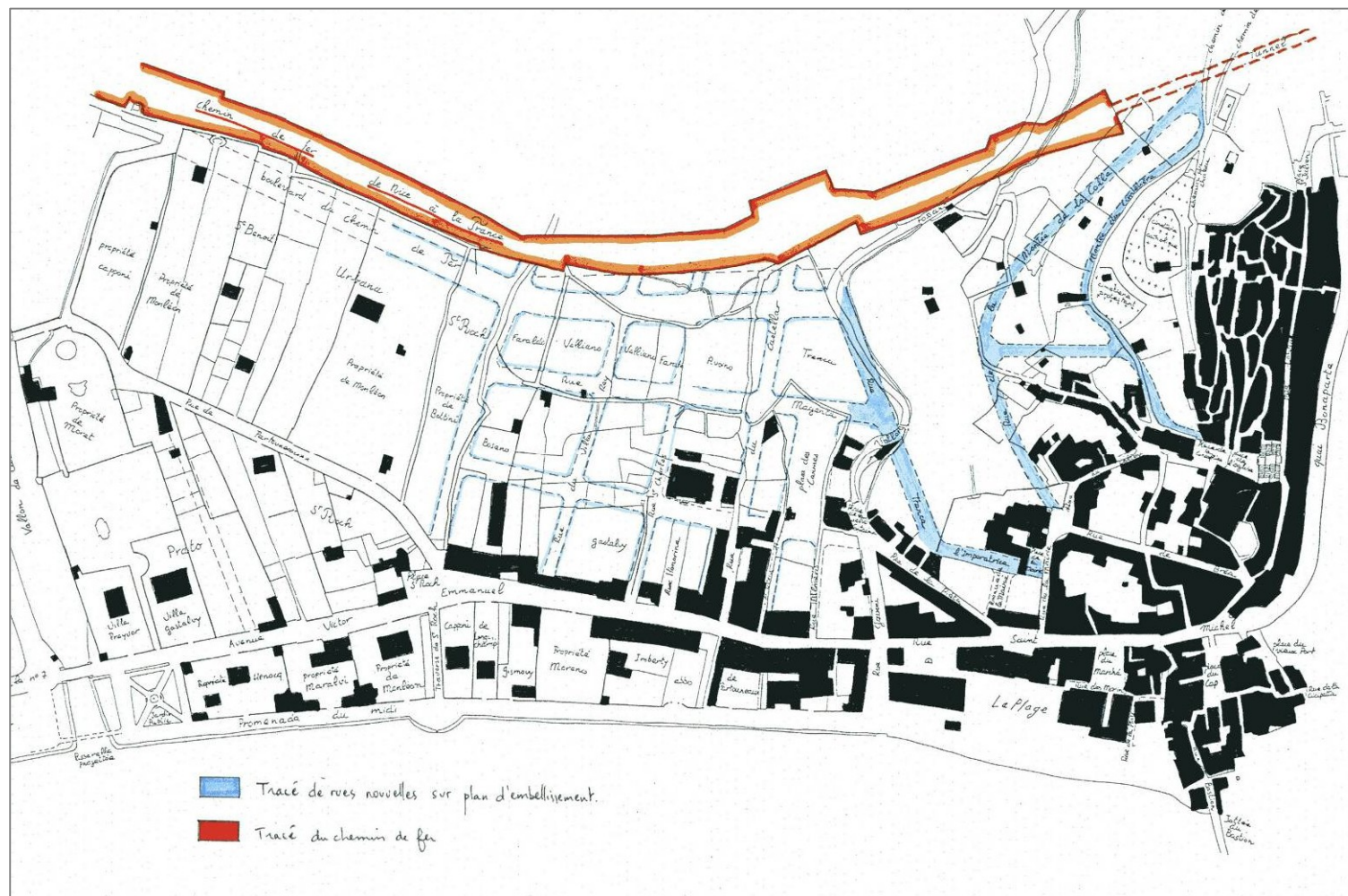


## C - PLAN DE 1879 : " PLAN D'EMBELLEMENT "

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

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

La démarche du " plan d'embellissement " permet d'engendrer une urbanisation maîtrisée, en opposition totale avec l'urbanisation spontanée préexistante. Ces deux types de développement se juxtaposent sans s'interpénétrer. Les difficultés d'accès et de circulation dans la vieille ville sont telles que le parti d'aménagement décide de l'ignorer et de favoriser au maximum son contournement : quai Bonaparte, projet des montées du cimetière et de la Collu.



Parallèlement, un tracé rigide découpe en îlots sensiblement carrés d'environ 60 m x 60 m la partie basse de la ville, sur terrain plat.

L'orientation Sud-Nord est donnée par les chemins ruraux déjà partiellement élargis, parallèles aux vallons.

De cette juxtaposition de tissus en opposition franche provient sans doute le délaissement de la vieille ville.

La ville basse, créée de toute pièce, pratique, facilement accessible, va supplanter l'autre, elle peut en effet s'autosuffire

EVOLUTION URBAINE A PARTIR DES CADASTRES DU XIXe ET XXe SIECLES
PLAN DE 1879 : LA TRAME BATIE LE PLAN D'EMBELLEMENT
MENTON SECTEUR SAUVEGARDE
Elisabeth BLANC Daniel DUCHE Architectes Urbaniste



## D - PLAN DE 1954

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

## E - CONCLUSION

Le développement relève de trois schémas différents :

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

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

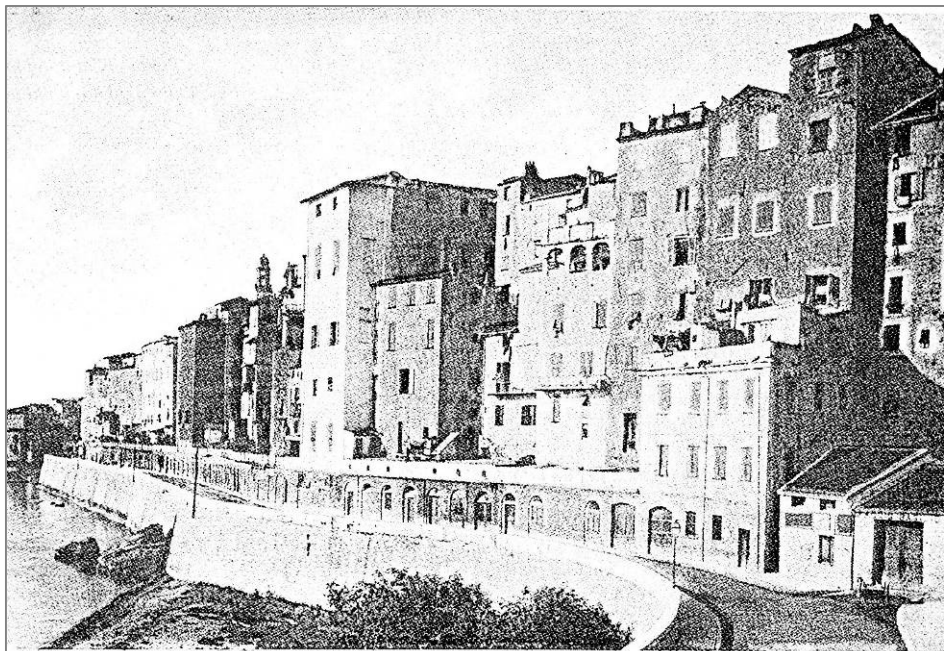


3 - Urbanisation spontanée jusqu'au vallon du Carei engendrant des îlots beaucoup plus vastes.

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

EVOLUTION URBAINE A PARTIR DES CADASTRES DU XIXe ET Xxe SIECLES
PLAN DE 1954 : LA TRAME BATIE
MENTON SECTEUR SAUVEGARDE
Elisabeth BLANC Daniel DUCHE Architectes Urbaniste





*Souvenir de Menton*

la vieille ville et le quai



7. Menton. — Vue prise de Garavan

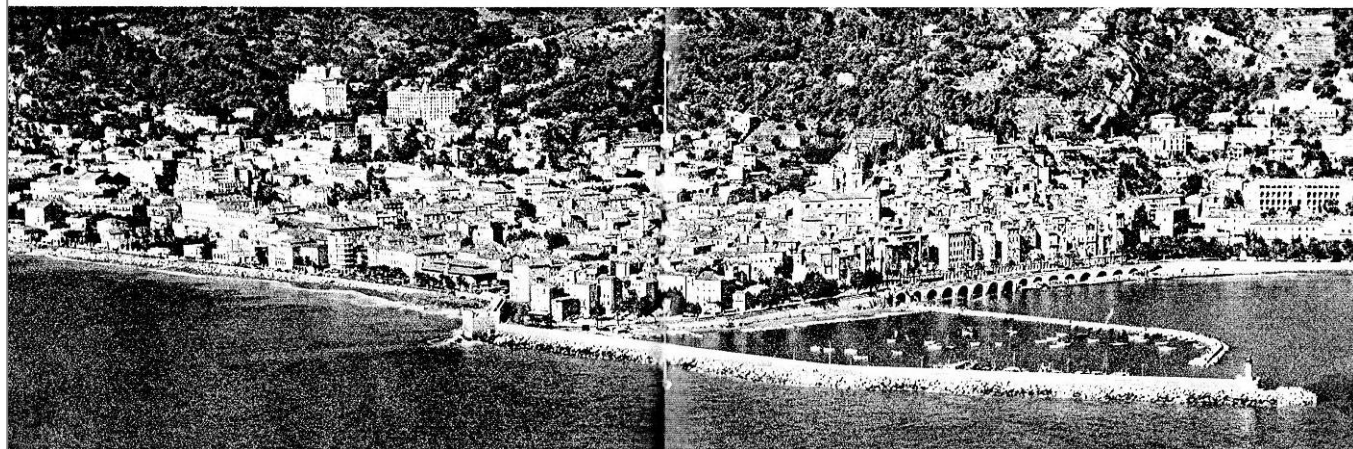
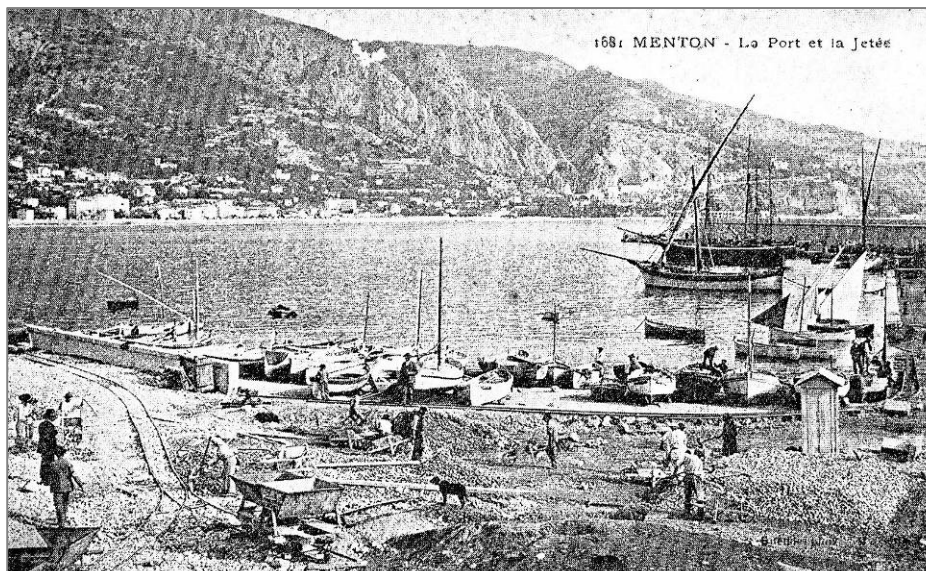
EVOLUTION DES TRACES  
VIAIRES  
La vieille ville

- 1- Premier contournement de la vieille ville par la création du quai Bonaparte en 1813  
Par ailleurs, entre 1849 et 1859 mise en place des arcades en rez de chaussée pour unifier le front de la façade est.
- 2- Elargissement du quai en 1901-1902 par la construction des arcades sur la grève.

MENTON  
SECTEUR SAUVEGARDE

Elisabeth BLANC Daniel DUCHE  
Architectes Urbaniste





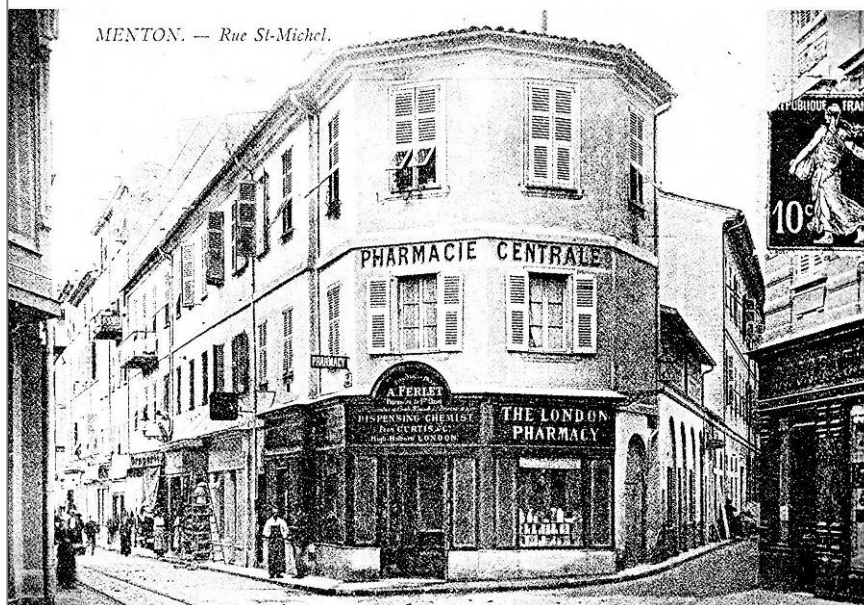
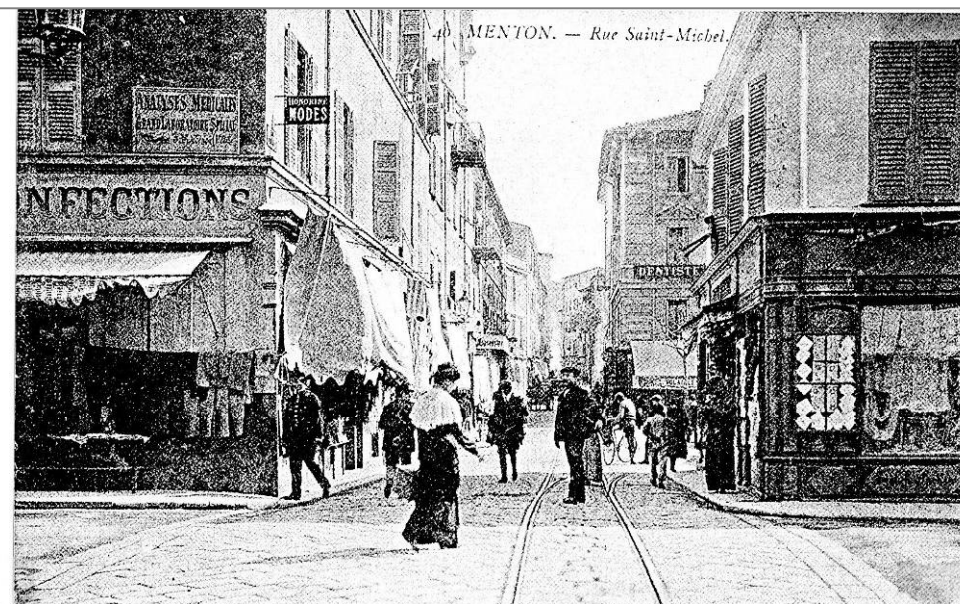
**EVOLUTION DES TRACES  
VIAIRES**  
Les espaces publics du port  
et des plages

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

**MENTON**  
**SECTEUR SAUVEGARDE**

Elisabeth BLANC Daniel DUCHE  
Architectes Urbaniste





**EVOLUTION DES TRACES  
VIAIRES**  
Le quartier des pêcheurs

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

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

**MENTON  
SECTEUR SAUVEGARDE**  
Elisabeth BLANC Daniel DUCHE  
Architectes Urbaniste








## V - SYNTHÈSE DE L'ÉVOLUTION DES TRACES VIAIRES



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

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










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

-  . ancienne voie romaine
-  . rues médiévales (urbanisation spontanée)
-  . rues créées aux XVIIe et XVIIIe siècles
  - 11 - Percement de la rue de Bréa, ancienne rue Neuve, première rue construite hors les murs de l'enceinte fortifiée en 1618
-  . rues créées fin XIXe siècle (selon le plan d'embellissement de 1879) :
  - 13 - Ouverture de la Montée du Souvenir en 1870
  - 14 - Promenade du Val de Menton en 1883
-  . autres rues ouvertes au XIXe siècle
  - 9 - Percement de la rue Trenca en 1870-1871
  - 12 - Rue Sidi Brahim, ancienne rue de l'Hotel de Ville créée en 1865
  - 15 - Création du Boulevard de Garavan en 1888

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

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

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

-  Position du rivage au pied des façades avant 1806
-  Réalisation du premier quai Bonaparte en 1813
-  Entre 1849 et 1859, réalisation des arcades à rez de chaussée pour unifier le front de la façade est
-  Achèvement des travaux du port et de la construction de la jetée en 1890
-  Elargissement du quai Bonaparte, réalisation du quai de Monléon et contournement du quartier des pêcheurs entre 1901 et 1902
-  Elargissement du quai à 25m en 1958
-  Réalisation de la contre-jetée en 1964
-  Réalisation simultanée de la plage des Sablottes et du nouveau port de Garavan
-  Réalisation d'un terre plein au sud du Bastion en 1992









## CHAPITRE II : LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL MONUMENTAL

## I - LE PLAN ARCHEOLOGIQUE : SYNTHÈSE DU PATRIMOINE BÂTI

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




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

Le plan fait apparaître :

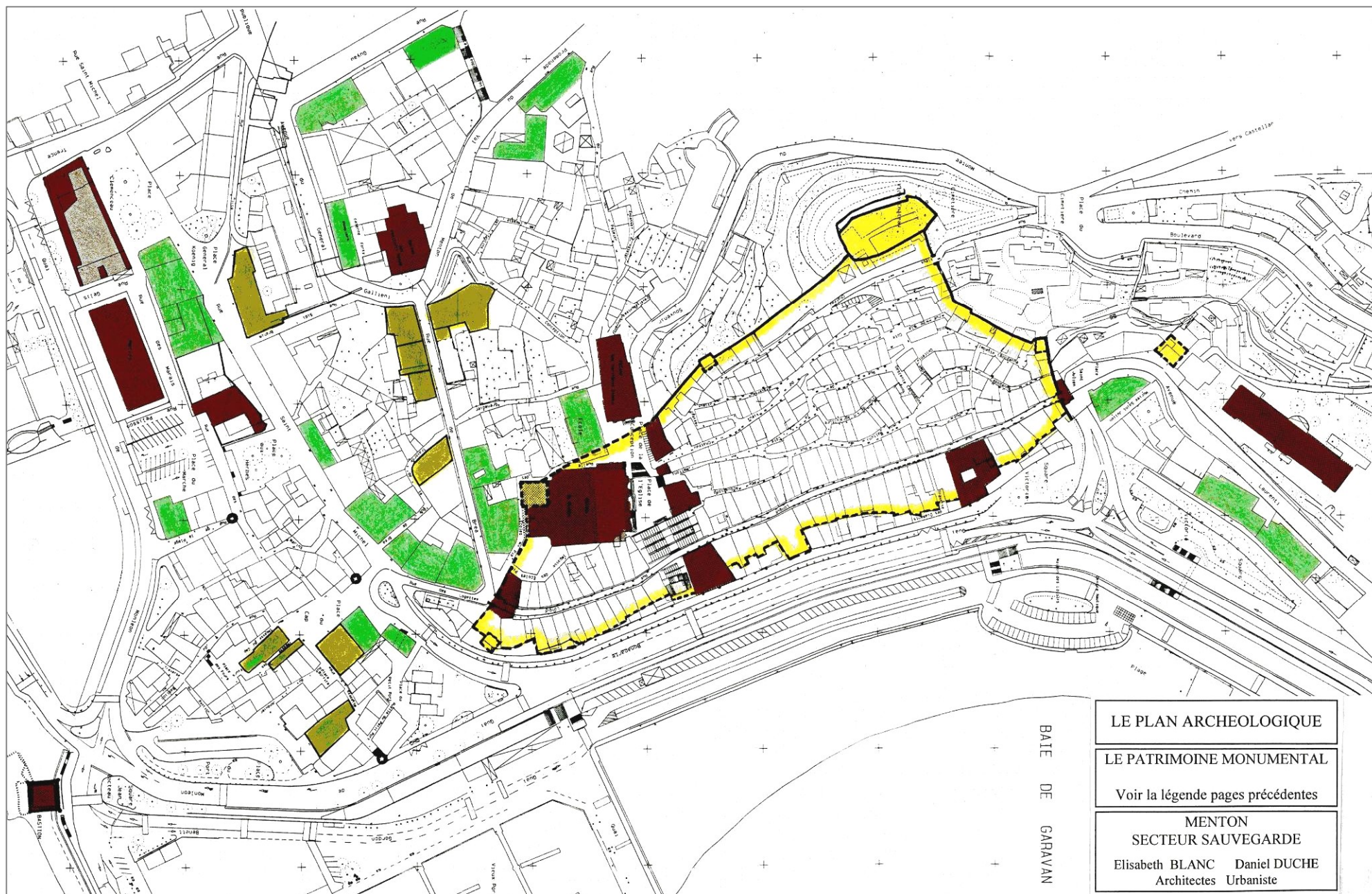
-  1 - Des éléments d'architecture militaire dont l'étude détaillée se trouve dans la partie historique du dossier.
  - Les vestiges de l'enceinte de la ville médiévale et du système défensif.
  - Le tracé supposé des parties de l'enceinte et du système défensif médiéval ayant disparu.
  -  L'emplacement supposé des portes de ville, de " l'enceinte " du XVIIIe siècle, dont aucun vestige ne subsiste.
  
- 2 - Le patrimoine bâti monumental faisant l'objet du présent chapitre dans lequel, pour des raisons pratiques, les bâtiments ont été répertoriés selon les sous-chapitres suivants :
  - . Le patrimoine protégé au titre des Monuments Historiques
  - . Le patrimoine monumental non protégé
  - . Les " maisons ".

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

On trouve la classification suivante :

  -  Les bâtiments majeurs  
comprenant les édifices religieux St Michel, la Conception et les Pénitents Noirs, les hôtels particuliers (Pretti, Palais des Princes, Adhemar de Lantagnac, les " maisons " cernant la place de l'Eglise, la maison Trenca de Monléon place Clemenceau.
  - Les vestiges défensifs  
les bastions et les deux portes XVIIIe siècle de la ville médiévale, enfin deux bâtiments publics de la fin du XIXe siècle, le marché et l'ancien hôpital.
  - Les immeubles à valeur patrimoniale forte  
hôtels particuliers, maisons et villas dont les époques de constructions s'échelonnent entre le XVIIe et le début du XXe siècle.
  -  Dans cette catégorie on a dissocié :
    - les immeubles pour lesquels nous disposons d'informations historiques, alimentant le présent chapitre;
    -  - les immeubles pour lesquels nous ne disposons pas de renseignements historiques.







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

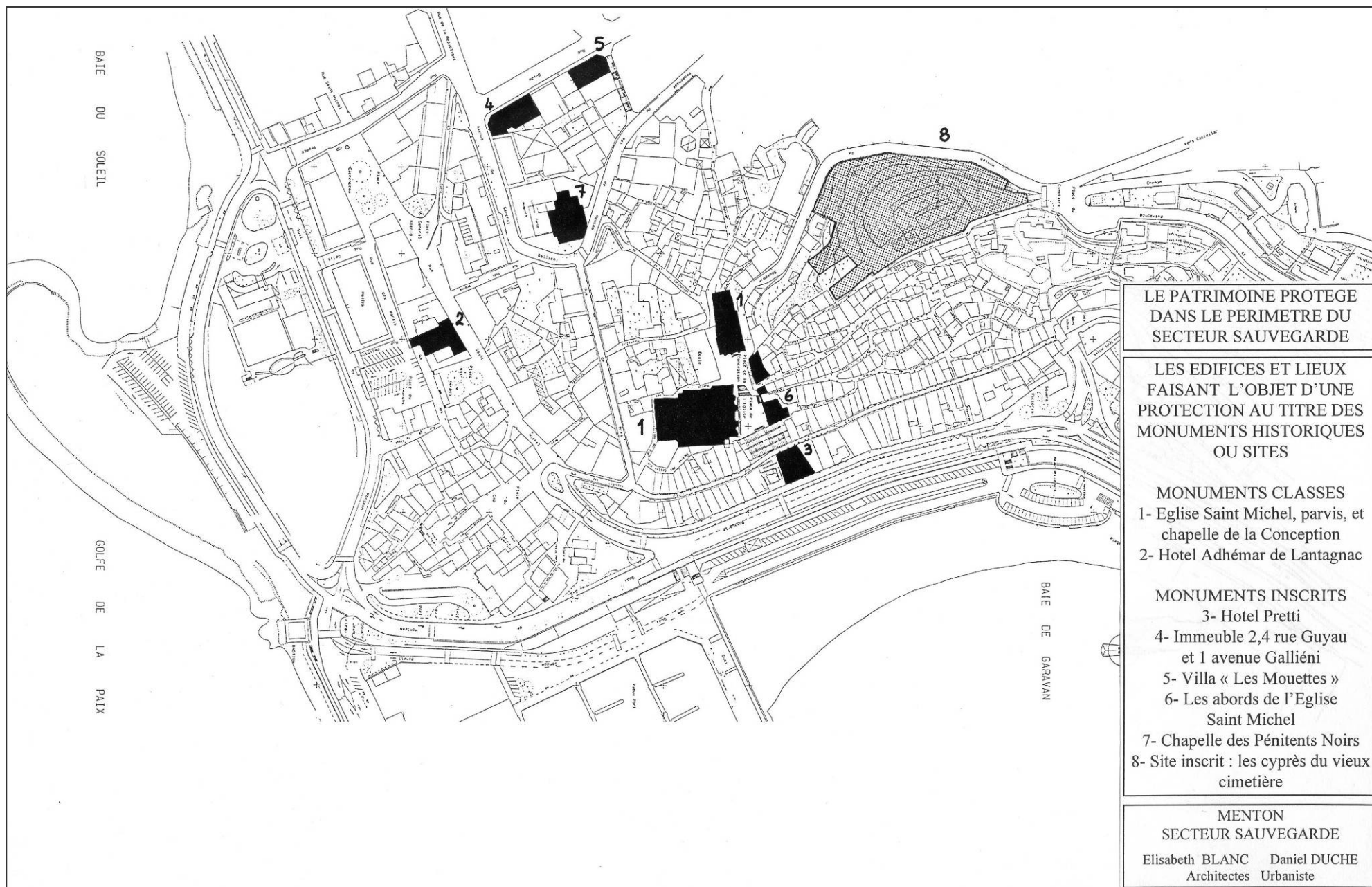
Dans le périmètre du Secteur Sauvegardé, les édifices et lieux suivant font l'objet d'une protection au titre des monuments historiques ou des sites :

### A - MONUMENTS CLASSES

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

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







## B - MONUMENTS INSCRITS

3 - Hôtel Pretti, 45-53, rue Longue et 29-31, quai Bonaparte

Façades, toiture, vestibule et escalier avec leurs décors, appartement du 1er étage en totalité avec son décor (Inscrit Inventaire M.H. le 16.11.89)

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

Façade et toiture (Inscrit Inventaire M.H. le 03.04.90)

5 - Villa " Les Mouettes " 8 bis, rue Guyau

Façades et toitures (sect. AX N° 483) (Inscrit Inventaire M.H. le 19.09.1990)

6 - Abords de l'église Saint Michel :

Façades et toitures des immeubles sis sur les parcelles N° 694, 954, 955, 956, 958, section C du cadastre; sol de la place de la Conception, y compris les emmarchements; sol de la rue de la Conception et sol de la montée du Souvenir, sur toute la longueur de la chapelle de la Conception; emmarchements précédant la place Saint Michel (Inscrit Inventaire M.H. le 16 Juin 1961)

7 - Chapelle des Pénitents Noirs :

Partie instrumentale de l'orgue (Inscrit Inventaire M.H. le 26.10.82)





## *C - SITE INSCRIT*

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

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

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



## CHAPITRE III : LE PAYSAGE URBAIN



## I - RELIEF, TRAME VIAIRE ET PARCELLAIRE

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

Ainsi on trouve les secteurs suivants :

- 1 - La vieille ville
- 2 - le quartier des Pêcheurs
- 3 - Le quartier de Bréa
- 3 - Le quartier St Julien-Victoria

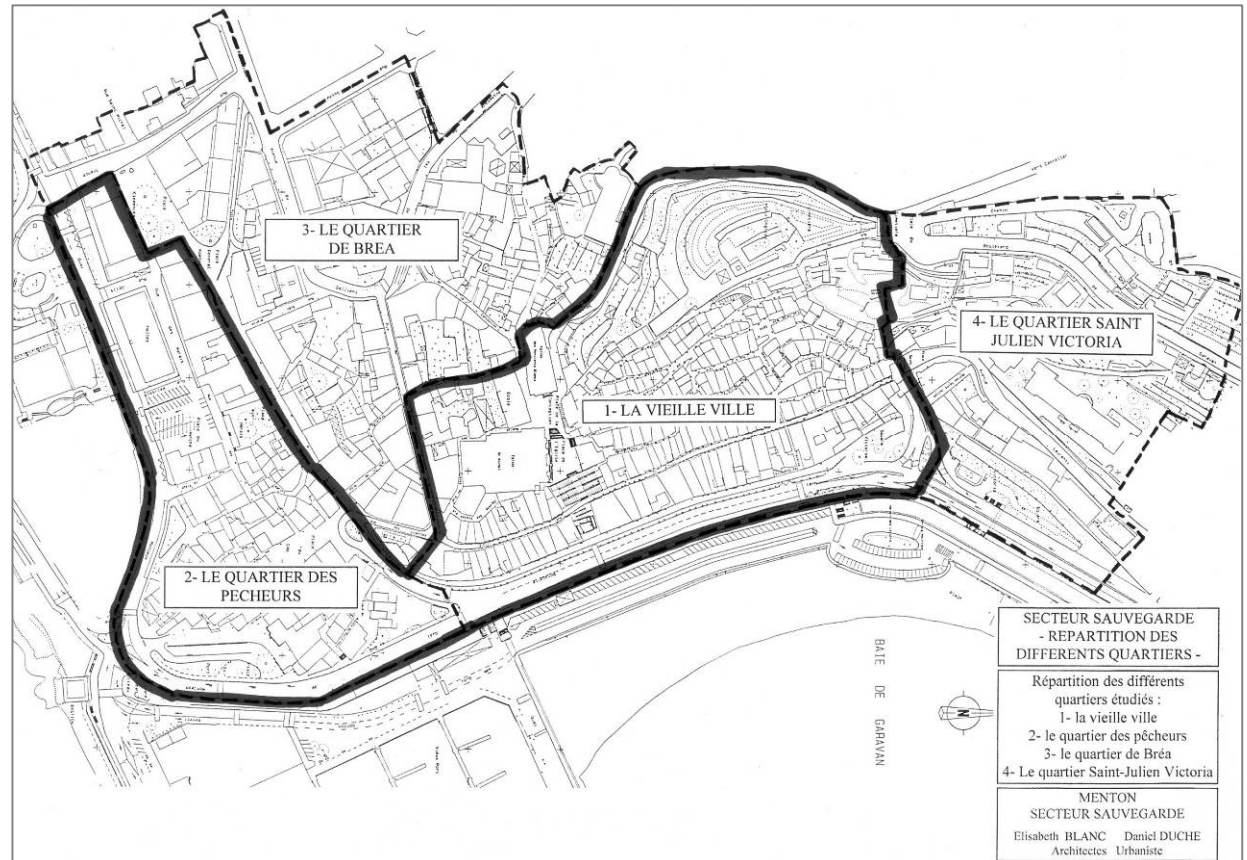
Pour la commodité de l'étude, les deux premiers ont été regroupés, leurs caractère et type d'évolution étant très proches.

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

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

D'autre part, une étude spécifique portant sur la façade Est a été réalisée (voir dessin joint) et constitue une annexe du dossier de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. Cette analyse graphique comporte un constat de l'état des lieux et des prescriptions de restauration et de mise en valeur très détaillées, pouvant être annexées au règlement.

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



## A - LA VIEILLE VILLE ET LE QUARTIER DES PÊCHEURS

La ville s'étage sur le flanc Est de l'éperon rocheux du château et plongeait, à l'origine, dans la mer. Elle se prolonge à l'Ouest par le quartier des Pêcheurs la reliant au bastion, implanté en terrain plat. Les constructions suivaient la morphologie des rochers, avec des saillies et redents, sans souci d'alignement, de composition ou d'esthétique puisque seulement perceptible de la mer.

Avec la réalisation du quai Bonaparte, les arrières deviennent façades principales, les rez-de-chaussée sont utilisés, les étages repercés. Aujourd'hui, cette façade présente une incroyable accumulation de constructions dominées par les clochers de St Michel et la Conception et supportées par le double soubassement à arcades du quai Napoléon et de la plage des Sablettes.

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



## 1 - LE RELIEF

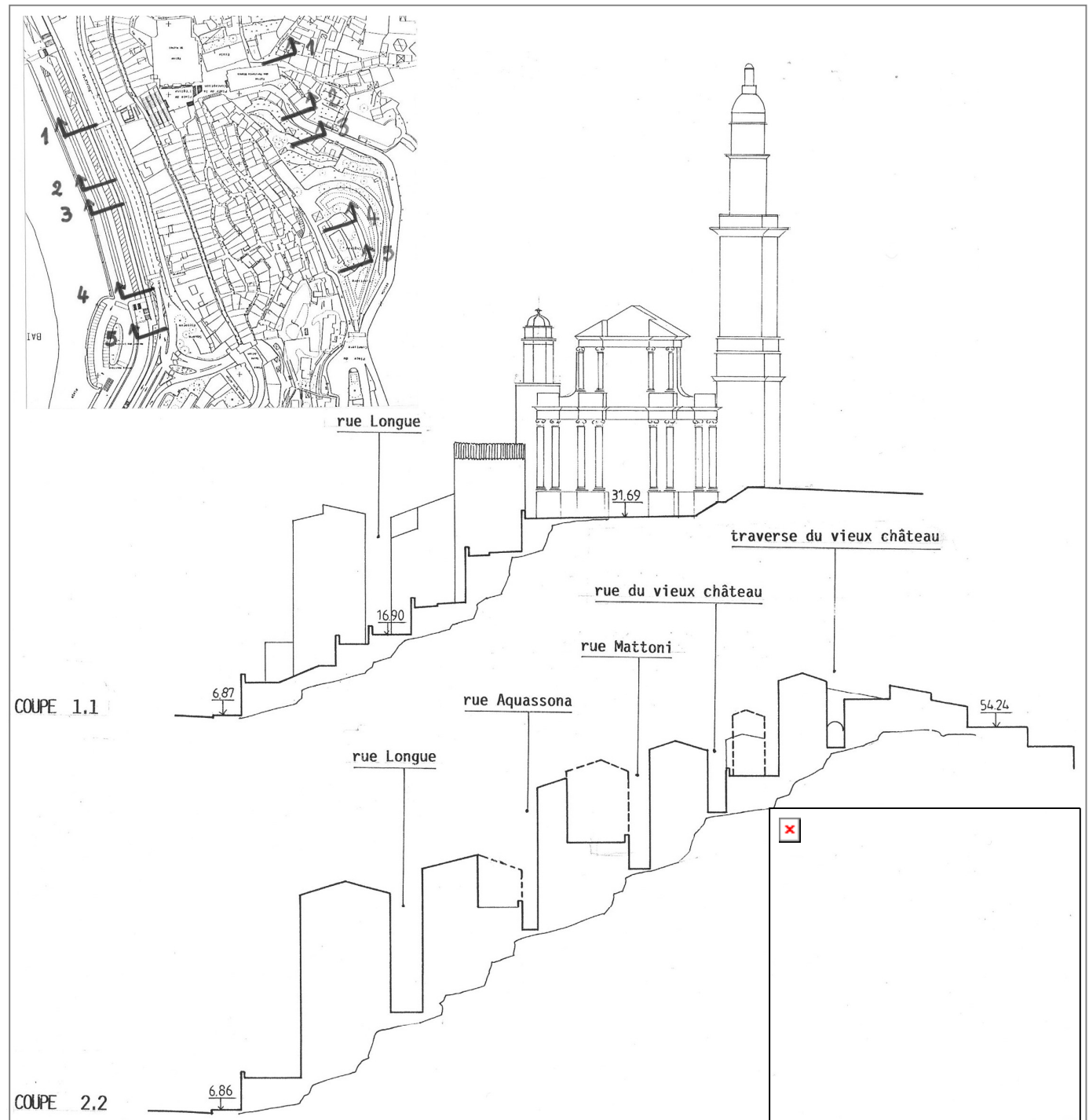
Le relief est un élément majeur pour l'appréhension et la compréhension de la ville intra-muros.

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

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

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

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





## 2 - ACCES ET DESSERTES

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

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

Un réseau très dense de ruelles pentues, ponctuées de pas d'ânes et d'escaliers, de passages sous immeubles, constitue l'armature urbaine piétonne de la ville intra-muros.

Au Nord, elles butent en cul de sac sur la colline plantée. La seule percée monumentale est constituée par les rampes : vastes emmarchements à double volée descendant de la place St Michel au quai Bonaparte.

Les seules liaisons au quai sont ces rampes et le passage des Diamants, soigneusement masqué dans l'une des arcades du rez-de-chaussée.

Le quartier des Pêcheurs présente, à plat, le même lavis de ruelles uniquement piétonnes.

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

En partie basse :

- . le long du quai Bonaparte ou, encore en contrebas, devant la plage des Sablottes
- . à l'entrée de la rue Longue, côté Porte St Julien
- . à l'entrée de la rue St Michel.

En partie haute :

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

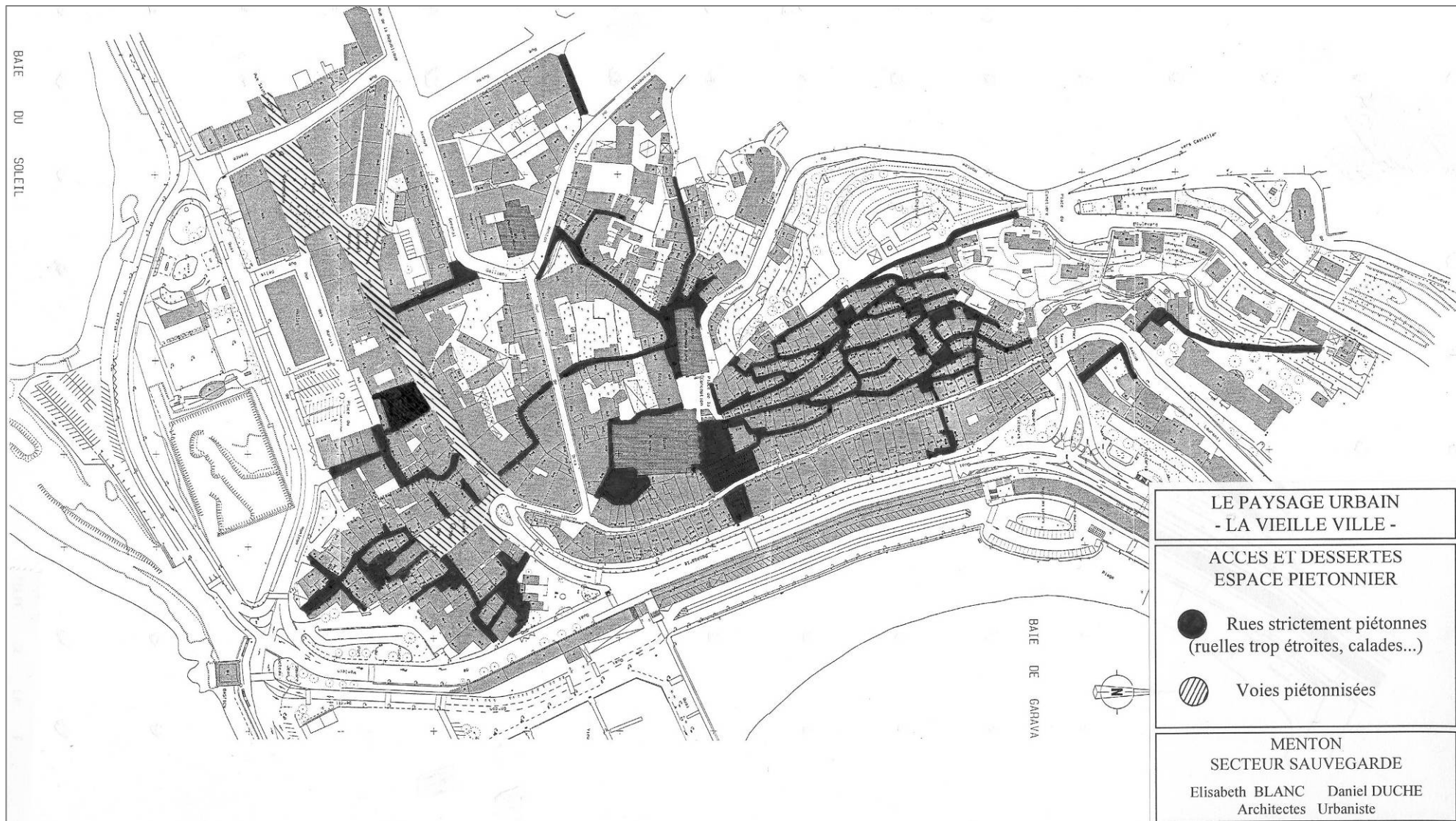
On mesure ici les énormes difficultés d'accès, de stationnement et de circulation engendrées par ce type d'urbanisation et la topographie du site.

Les secteurs les plus difficiles d'accès sont ceux du Centre et du Nord : rue et descente Capodanna, descente Lampedose, rue de la Côte, côté Nord.

Les solutions à apporter sont à étudier de façon très précise. Des interventions ponctuelles visant à drainer de nombreux points, seraient sans doute envisageables.

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

### 3 - ANALYSE DE LA TRAME URBAINE



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

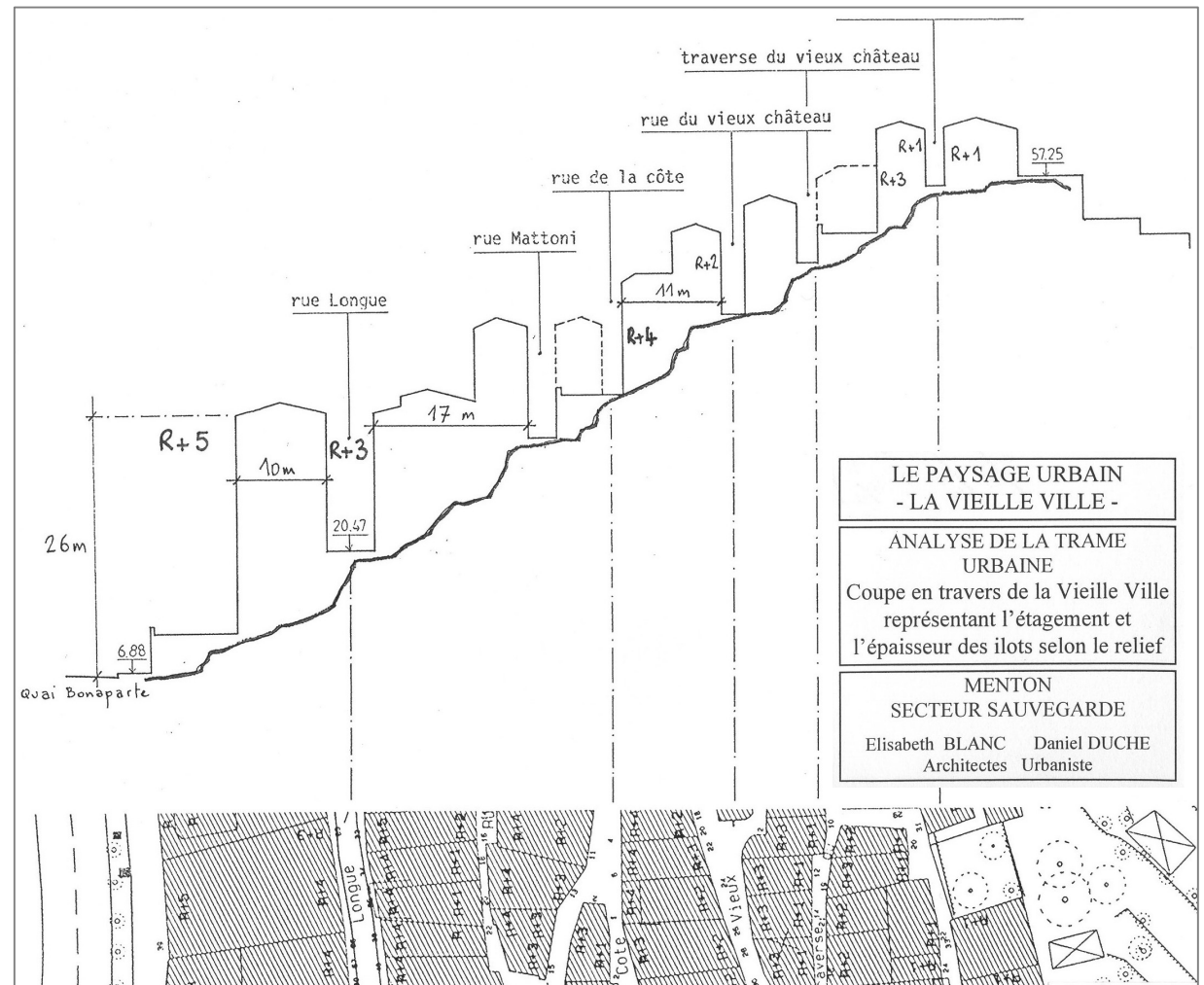
L'épaisseur des îlots varie de 25 mètres (entre le quai Bonaparte et la rue Longue) à 5 mètres, avec une majorité entre 10 et 12 mètres. La largeur des parcelles varie de 3 à 15 m. avec une majorité à 5, 6 mètres. La densité, très forte en partie basse (COS de 4 à 5) avoisine les 1,5 à 2 en partie supérieure.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

La principale caractéristique de ce tissu est donc son extrême densité, combinée à la taille très réduite de ses parcelles (moins de 100 m<sup>2</sup> en grande majorité) et à l'étroitesse de ses rues. C'est l'exemple type d'un tissu médiéval parvenu jusqu'à nous dans sa quasi intégrité.

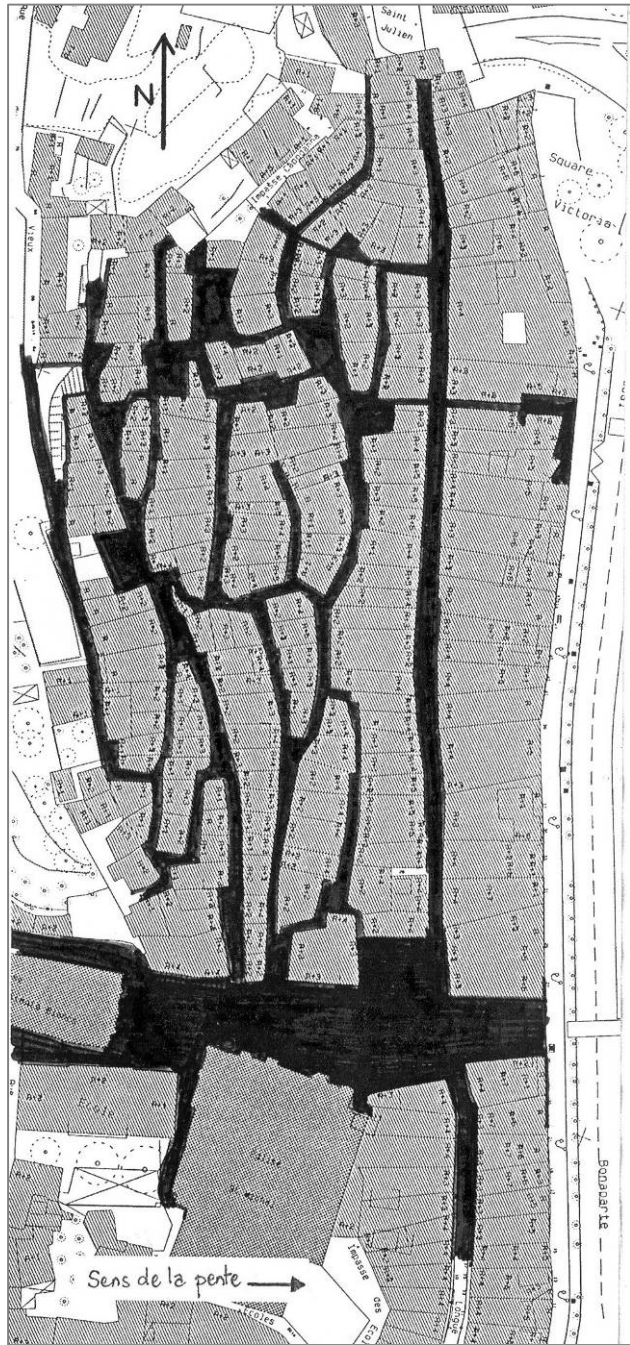
La prise en compte de la troisième dimension fait apparaître :

- . que les constructions les plus hautes (jusqu'à 9 niveaux) se trouvent sur le quai, cela s'explique par leur caractère défensif originel;
- . qu'entre deux rues parallèles, le dénivelé est tel que l'on peut perdre 2 à 3 niveaux, sur une même parcelle.

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







63 m  
 110 m.  
 emprise de l'ilot

dénivellement importante:  
 - côté quai Bonaparte : R+5  
 - côté rue longue : R+3

dénivellement entre la rue longue  
 et le quai Bonaparte = 4 niveaux

LE PAYSAGE URBAIN  
 - LA VIEILLE VILLE -

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

MENTON  
 SECTEUR SAUVEGARDE

Elisabeth BLANC Daniel DUCHE  
 Architectes Urbaniste

#### 4 - LA SCENOGRAPHIE URBAINE

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

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

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

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

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

#### 5 - PERCEPTION DES ESPACES

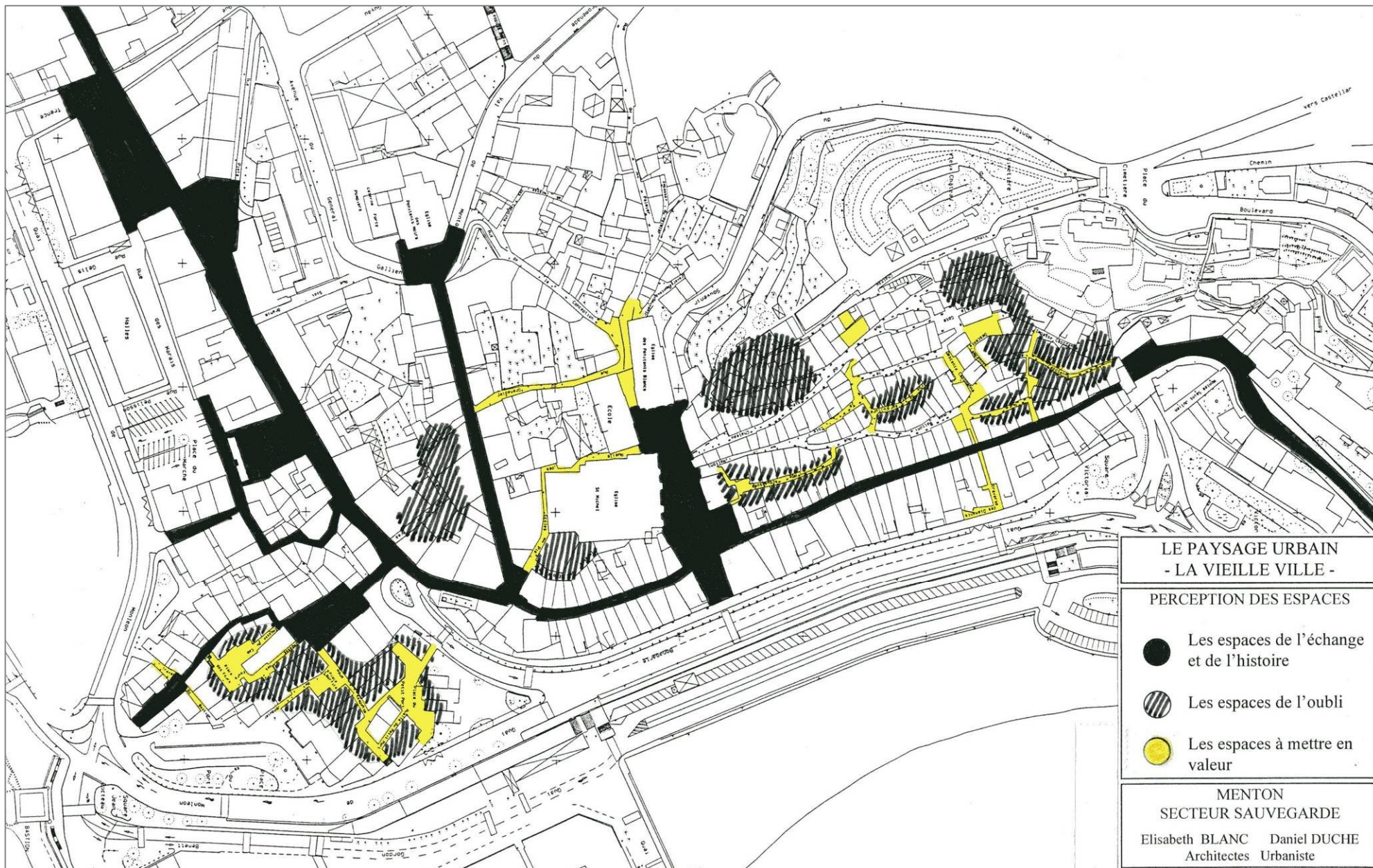
La longue phase d'analyse in situ d'une ville nous amène à l'arpenter en tous sens, à " sentir " ses pulsions et ses modes de fonctionnement.

Nous en avons tiré le document suivant dégageant :

- . les espaces de l'échange et de l'histoire, les plus empruntés, visités et mis en valeur.
- . les espaces de l'oubli, enclavés, mal drainés et desservis, dans lesquels le bâti, peu attractif, est souvent vétuste.
- . les espaces à mettre en valeur, correspondant :
  - soit aux dessertes des espaces de l'oubli,
  - soit à des passages peu attrayants (passages sous immeubles très sombres, escaliers raides, impasses sordides).

Ce document sera à mettre en parallèle avec les possibilités d'aménagement qu'offre le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.







## 6 - L'ENSOLEILLEMENT DES FACADES

Le relief et la trame urbaine décrits précédemment font pressentir les difficultés d'éclairage naturel et d'ensoleillement.

Les critères d'habitabilité des constructions ont, de nos jours, considérablement évolués. Il paraît impensable de vivre, dans un pays de soleil, avec la lumière électrique à longueur de journée.

Ce problème de l'éclairage naturel et de l'ensoleillement sera un élément déterminant dans les choix d'occupation des locaux et de politique d'aménagement de la ville médiévale.

Les documents suivants indiquent :

- Une coupe de principe montrant l'éclairage de la façade en fonction de la morphologie des îlots.
- Le nombre de niveaux recevant directement le soleil (voir plan).
- Un rapport entre le nombre de niveaux bien éclairés sur le nombre de niveaux total de l'immeuble (voir plan).

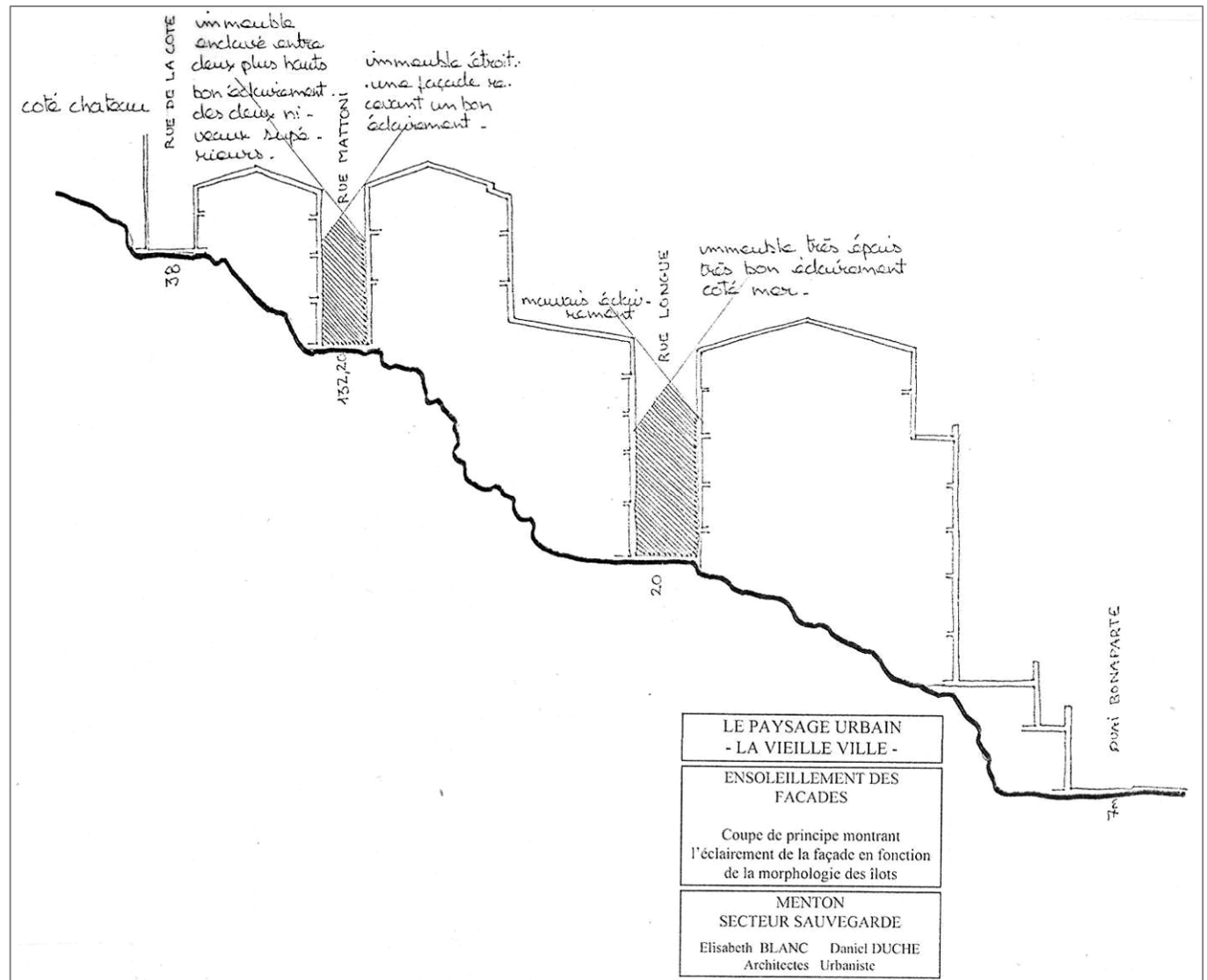
Le croisement de ces deux documents fait apparaître que :

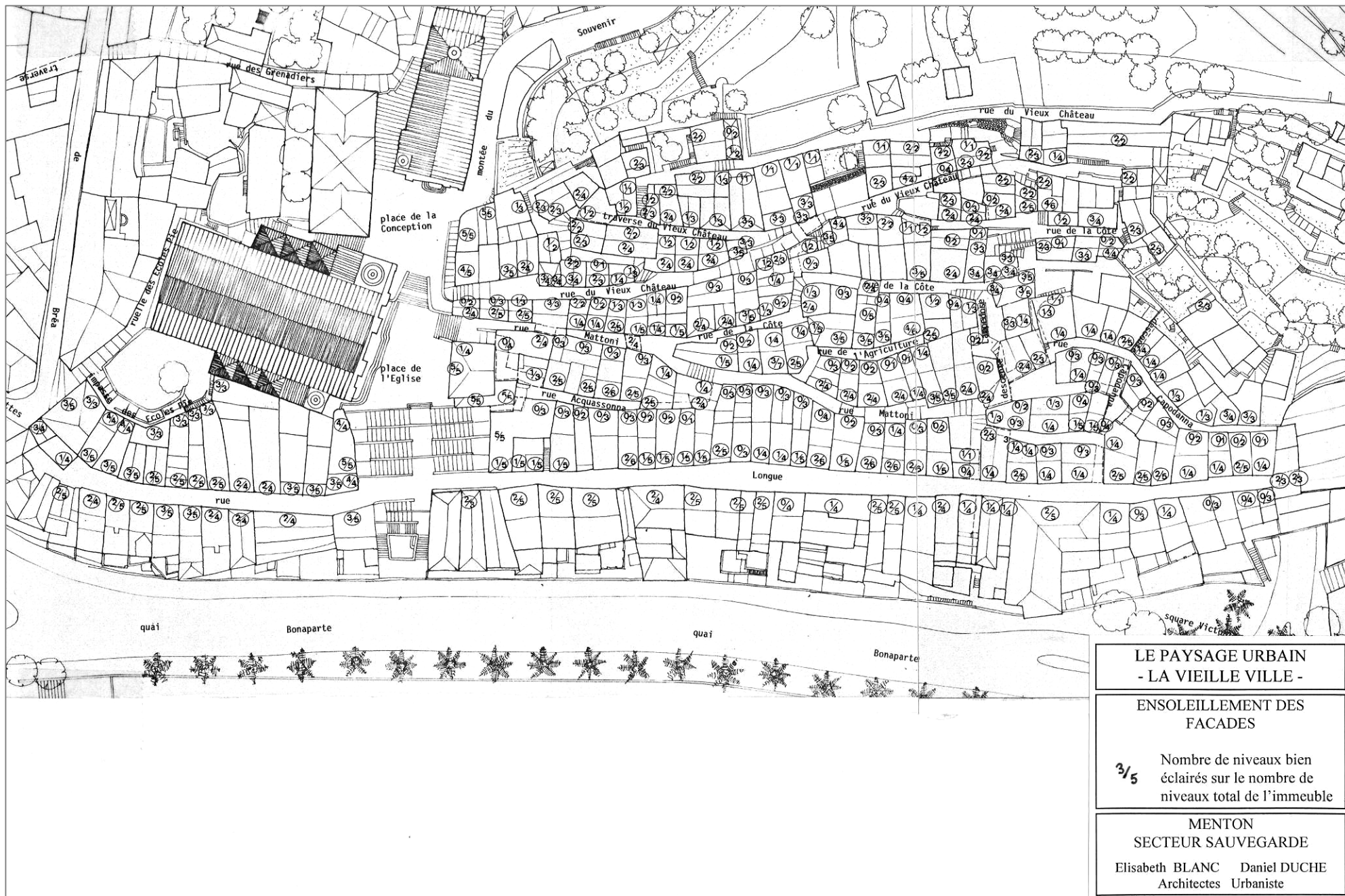
. Toutes les façades donnant sur la rue Longue jusqu'aux rues du Vieux Château et de la côte présentent au minimum 2 à 3 niveaux mal éclairés.

. Les façades à partir des rues du Vieux Château et de la côte jusqu'au cimetière ont de 1 à 2 niveaux mal éclairés.

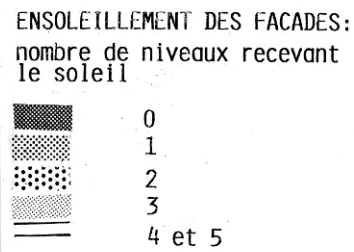
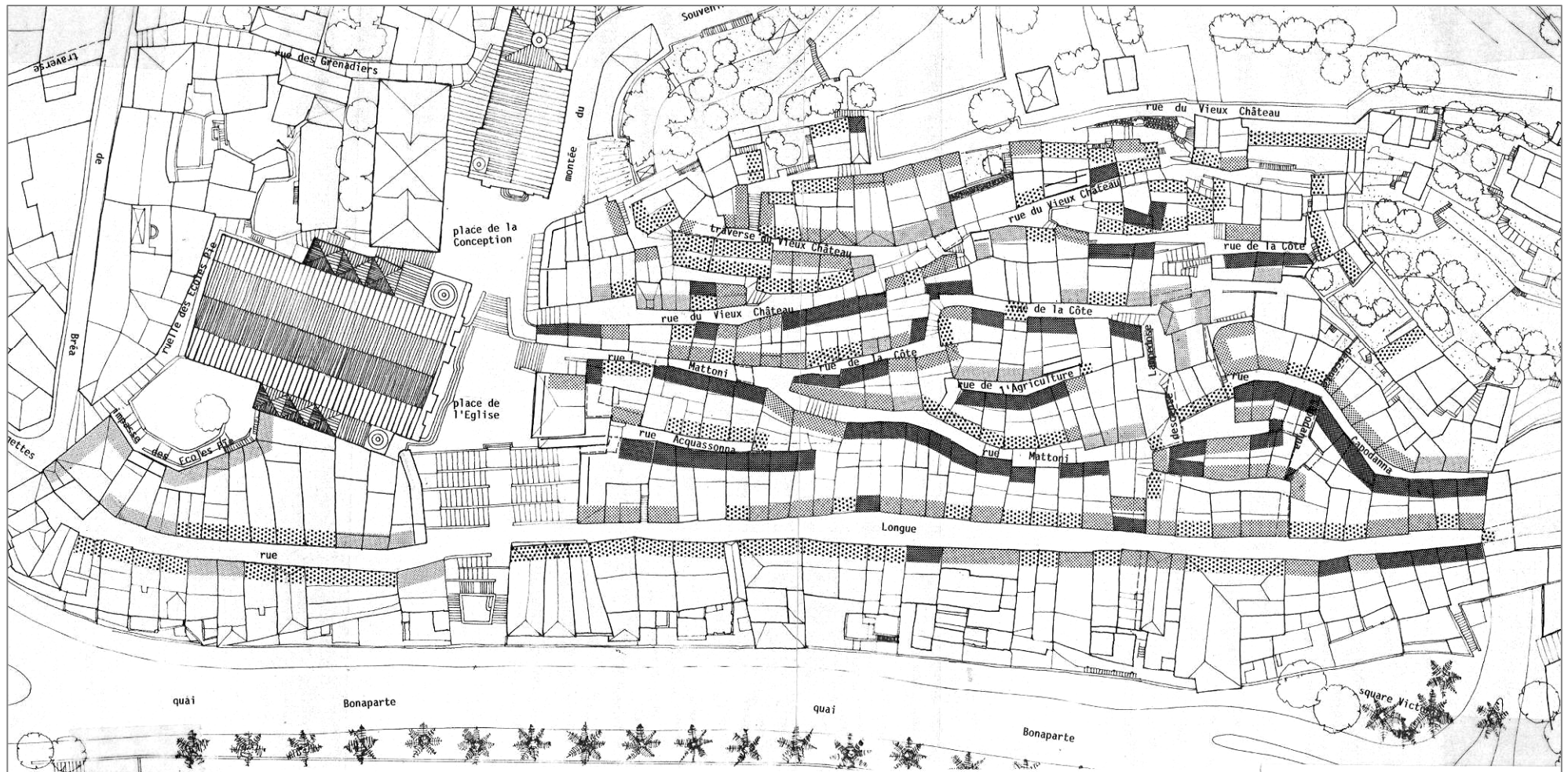
Les parties considérées comme mal éclairées sont celles dans lesquelles la lumière électrique est pratiquement indispensable toute l'année.

On mesure ici les difficultés d'utilisation et d'aménagement des parties basses des immeubles.









**LE PAYSAGE URBAIN  
 - LA VIEILLE VILLE -**

ENSOLEILLEMENT DES  
 FACADES  
 Nombre de niveaux recevant  
 le soleil

MENTON  
 SECTEUR SAUVEGARDE

Elisabeth BLANC Daniel DUCHE  
 Architectes Urbaniste



## B - LE QUARTIER DE BRÉA

Le couvent des Capucins, terminé en 1617, a été à l'origine du percement de la rue Neuve (1618), actuelle rue de Bréa.

C'est une rue parfaitement rectiligne, large pour l'époque, et support d'urbanisation de ce nouveau quartier. Elle fut bordée d'hôtels particuliers, sur un parcellaire à maille plus vaste.

Durant les XVIIe et XVIIIe siècles, l'urbanisation se développe également en contrebas, vers l'Ouest, le long d'un chemin légèrement en retrait du rivage, l'actuelle rue St Michel.

Les parcelles sont massées et présentent une large façade sur rue.

On constate très nettement une rupture de tissus entre ces nouveaux quartiers et l'urbanisation ancienne.

L'influence de l'époque classique est présente et se traduit par un souci d'organisation de l'espace : tracé de voies, maillage large, et de régularité, encore contrarié par le relief :

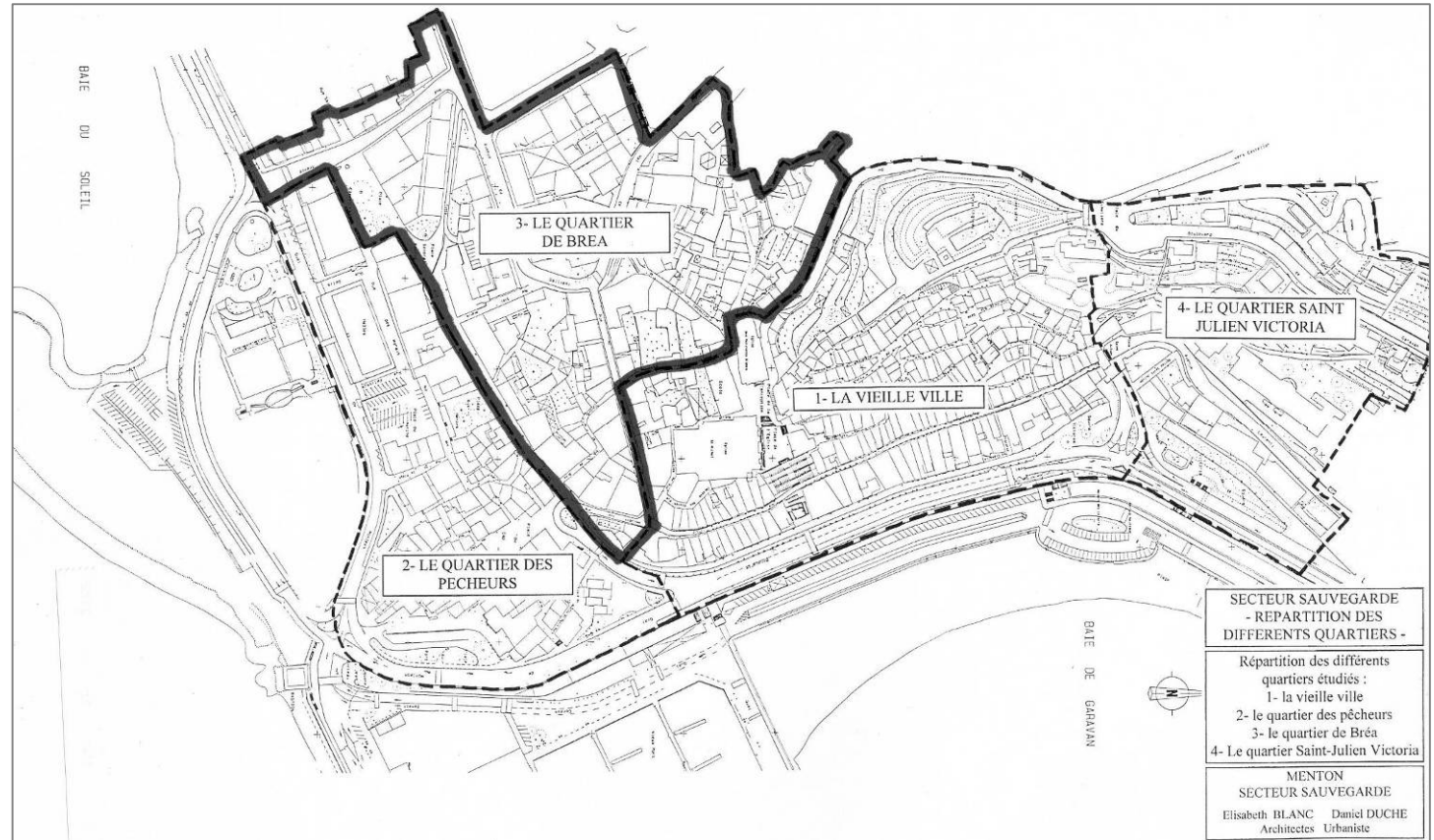
- . 6 à 9 mètres de dénivelé entre la rue de Bréa et la rue St Michel;

- . 2 à 4 mètres entre la rue St Michel et le quai de Monléon.

L'architecture est de facture classique.

Le XIXe siècle et le début du XXe siècle apportent une note frivole et une modénature jusqu'alors limitée aux corniches moulurées, à quelques bandeaux ou pilastres engagés peu saillants.

Cette époque se distingue par un apport d'éléments de décors en façade : frontons, appuis, linteaux et encadrements de baies saillants et moulures, colonnades, arcades, balustrades maçonnées masquant les couvertures, médaillons et panneaux de plâtre moulés, etc...







1



2



3

MENTON - SECTEUR SAUVEGARDE  
 QUARTIER DE BREA  
 ANALYSE DU PAYSAGE URBAIN  
**PARCOURS 5 et 7 :**  
**RUES SAINT MICHEL ET**  
**SIDI BRAHIM**

Vue des différentes sections du parcours 7  
 1- Rue Piéta  
 2 et 3- Rue Sidi Brahim  
 4 et 5- Rue Saint Michel



4



5



## C - LE QUARTIER ST JULIEN-VICTORIA

Au débouché de la porte Nord de la ville intra-muros, passe la porte St Julien, le flanc de colline était occupé jusqu'à la fin du XIXe siècle par des cultures d'agrumes et d'oliviers en terrasse.

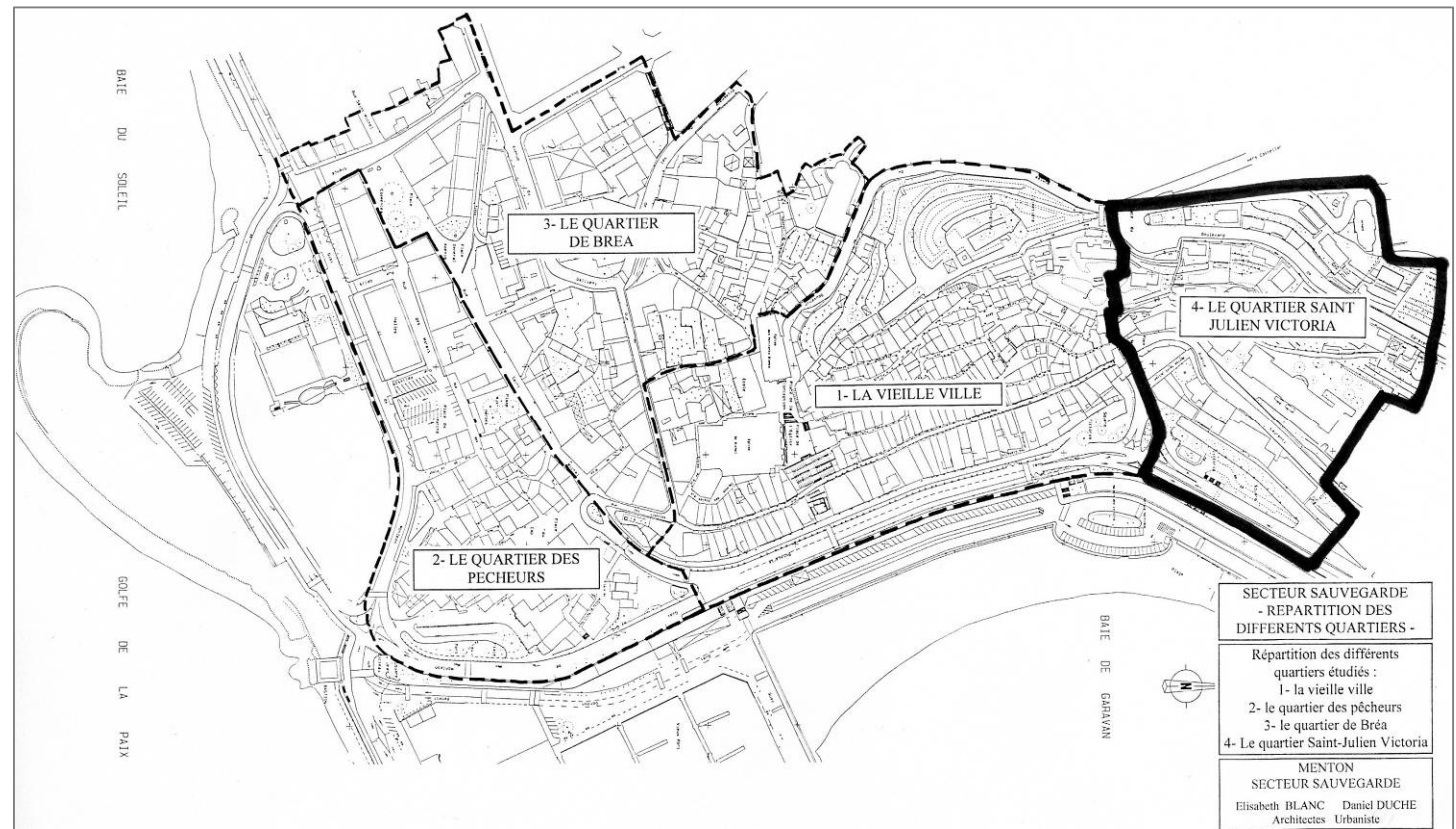
L'implantation de l'hôpital et de quelques vastes " maisons " en front de mer constituent la première urbanisation continue de la baie de Garavan.

Ce développement de la fin du XIXe siècle s'accompagne de la réalisation de vastes villas, entourées de merveilleux jardins en terrasse, sur tout le flanc de colline dominant la mer.

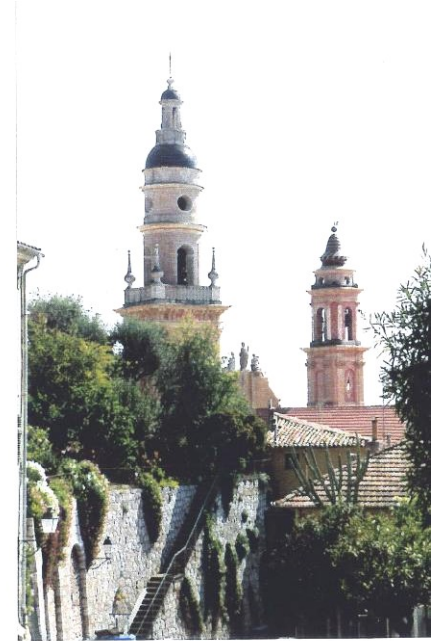
Cette bande bâtie est encore tributaire des forts dénivelés.

Les constructions sur le quai présentent une seule façade, les arrières étant adossés à la colline : 15 mètres de dénivelés entre le square Victoria et l'avenue Laurenti.

L'hôpital est implanté sur une terrasse un peu plus large. Il domine nettement le rivage et sa silhouette compte énormément dans la lecture de l'ensemble.







MENTON - SECTEUR  
SAUVEGARDE

ANALYSE DU PAYSAGE URBAIN

PARCOURS 9 : LA MONTEE DU  
SOUVENIR, L'ANCIEN  
CIMETIERE, LA PLACE DU  
CIMETIERE ET LE BOULEVARD  
DE GARAVAN

- 1-2 La Montée du Souvenir vers la Placedu  
Cimetière
- 3-4 La Montée du Souvenir vers la Place de  
la Conception
- 5- Les murs de soutènement de l'ancien  
cimetière donnant sur la Montée du Souvenir





## II - L'ANALYSE DU PAYSAGE URBAIN

Cette étude est une "lecture" critique de l'ensemble des éléments constituant le paysage urbain. Elle traite de la peau bordant le vide, c'est à dire des façades et des clôtures, et de l'espace libre public déterminé par ces éléments verticaux.

Pour chacun des quartiers, le Secteur Sauvegardé a été décomposé en "parcours urbains" constituant des entités relativement homogènes. On trouve : la Vieille Ville, le quartier des Pêcheurs, le quartier de Bréa, et le quartier Saint Julien Victoria.

L'analyse a été établie à partir de fiches d'enquêtes et de remarques relevées in situ, portant sur l'aspect, le fonctionnement, l'occupation des lieux, et proposant également des remèdes, ou propositions d'aménagements et de mise en valeur.

Il est évident que ceci ne constitue pas un projet, mais pose simplement les bases des problèmes à traiter, les moyens d'y remédier qui viennent à l'esprit "in situ" et ponctuellement.

Le présent chapitre présente la démarche et les thèmes traités dans la fiche d'enquête.

Les parcours font l'objet d'un dossier annexe, ayant étayé les plans de synthèse du paysage urbain.

Pour chacun des parcours on trouve :

- Une fiche d'enquête portant sur des tronçons de parcours, repérés sur un plan.
- Une liste d'observations par tronçon.
- Des planches de photos présentées dans le sens du parcours, et légendées.
- Des plans de synthèse de l'enquête et des propositions.



## A - LA FICHE D'ENQUETE

. Les thèmes abordés sont très variés et peuvent être classifiés selon trois champs :

a - Le type d'espace, l'aspect, la perception que l'on en a.

b - L'occupation et l'utilisation de l'espace public.

c - La valeur d'ensemble et les aménagements à prévoir, constituant une synthèse.

Les analyses concernant le type d'espaces, l'aspect et la perception se basent sur le relief et la peau bordant le vide. Dans ce thème on traite les aspects suivants : le dénivelé, l'ouverture de l'espace, le type d'espace urbain, les effets visuels et pittoresques, la perméabilité des fronts (façades et clôture) bordant le vide, les vues vers l'intérieur, les fonds de vue...

Les analyses portant sur le traitement du sol, l'occupation et l'utilisation de l'espace public se basent sur l'aspect et l'occupation de l'espace public, et traitent des thèmes suivants : Le type de voie, le relief de l'espace en creux les matériaux, leur homogénéité et leur accord par rapport à l'environnement, le mobilier urbain et accessoires divers, l'éclairage, l'extension des activités commerciales sur l'espace public, la place de la voiture et du piéton, le stationnement et enfin, la valeur d'ensemble et les aménagements à prévoir.

Ces dernières rubriques synthétise les constats précédents, en proposant une valeur urbaine actuelle, mais surtout potentielle.

La valeur urbaine actuelle qualifie l'espace et les parois le bordant; la valeur potentielle indique si ces derniers peuvent, après des interventions visant améliorer leur traitement et leur aspect, présenter une valeur supérieure.

Les interventions peuvent porter sur :

- . le type d'occupation de l'espace public
- . le traitement de sol,
- . une meilleure intégration et une harmonisation du mobilier urbain, de l'éclairage public, de la signalétique, des pré-enseignes,
- . l'application de la loi sur l'affichage dans le secteur sauvegardé,
- . la disparition des réseaux sur les façades,
- . l'organisation et le traitement des extensions commerciales,
- . le traitement des devantures commerciales et des enseignes...

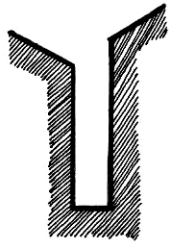
De ces rubriques découle le devenir de l'aménagement de l'espace à conserver totalement ou en partie, à restaurer, à améliorer ou recomposer.

## B - LES OBSERVATIONS

Les observations ont deux buts majeurs :

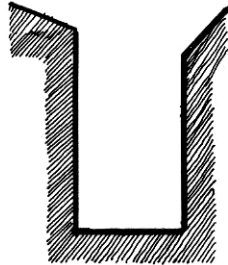
. décrire de façon plus précise les espaces traités, afin de mettre l'accent sur les dysfonctionnements. Qualifier les lieux de façon particulière, et enfin faire ressentir des ambiances urbaines.

. proposer des réponses soit ponctuelles, soit globales aux dysfonctionnement. Il convient de préciser que ces options ne sont qu'indicatives, et doivent faire l'objet d'études particulières et précises, en tant voulu.



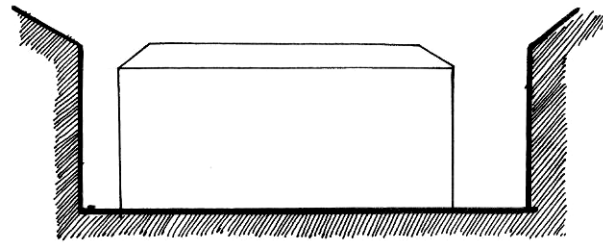
Rue du Vieux CHATEAU

Vide serré  
(moins de 4m)



Rue GUYAU

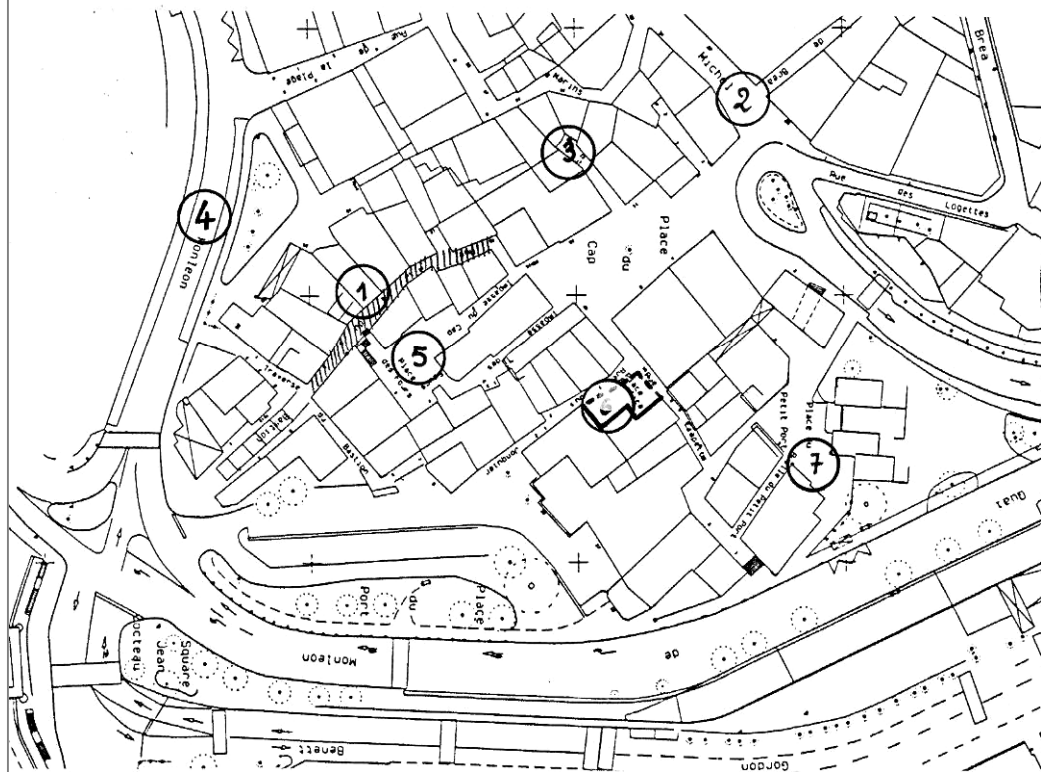
Vide moyen  
(entre 4 et 10m)



Place CLEMENCEAU

Vide large  
(+ 10 mètres)

1/ l'ouverture de l'espace



2/ le type d'espace urbain :

1. Ruelle
2. Rue
3. Cul de sac
4. Quai
5. Placette
6. Dent creuse
7. Espace délaissé occupé.

L'ANALYSE DU PAYSAGE  
URBAIN

PRESENTATION DE LA  
FICHE D'ENQUETE

Le type d'espaces, l'aspect et la  
perception  
1- l'ouverture de l'espace  
2- le type d'espace urbain

MENTON  
SECTEUR SAUVEGARDE

Elisabeth BLANC Daniel DUCHE  
Architectes Urbaniste



## C - LES PLANCHES DE PHOTOS

Les planches de photos illustrent les lieux étudiés, en proposant un parcours collant à celui des fiches d'analyse et aux observations. Elles comportent des vues générales, destinées à faire comprendre le site, et des points particuliers mettant l'accent soit sur les aspects qualitatifs, soit sur les dysfonctionnements.

## D - LES PLANS DE SYNTHÈSE DE L'ENQUÊTE ET DES PROPOSITIONS

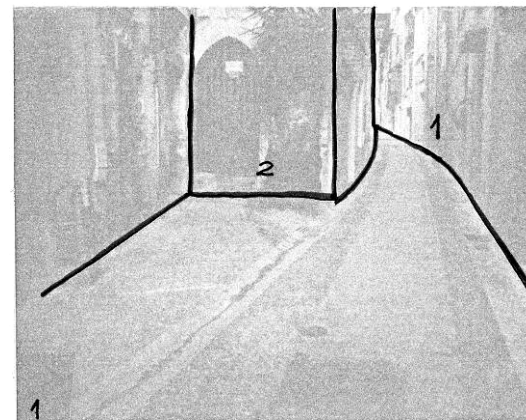
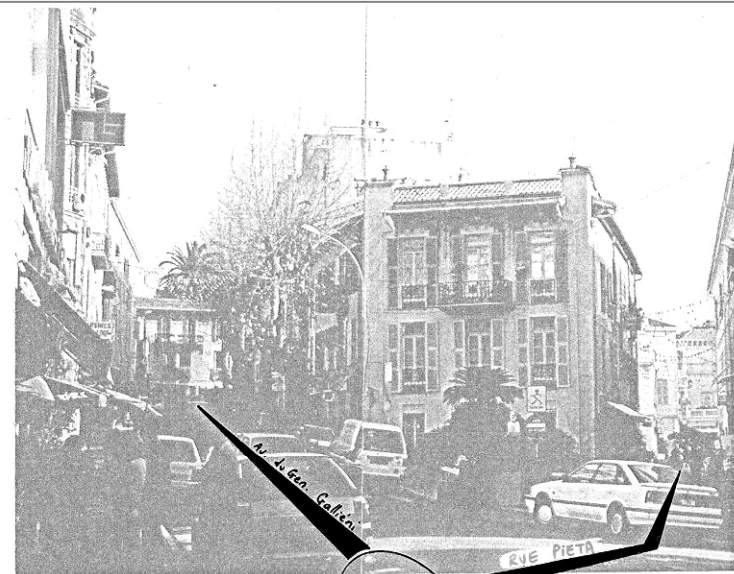
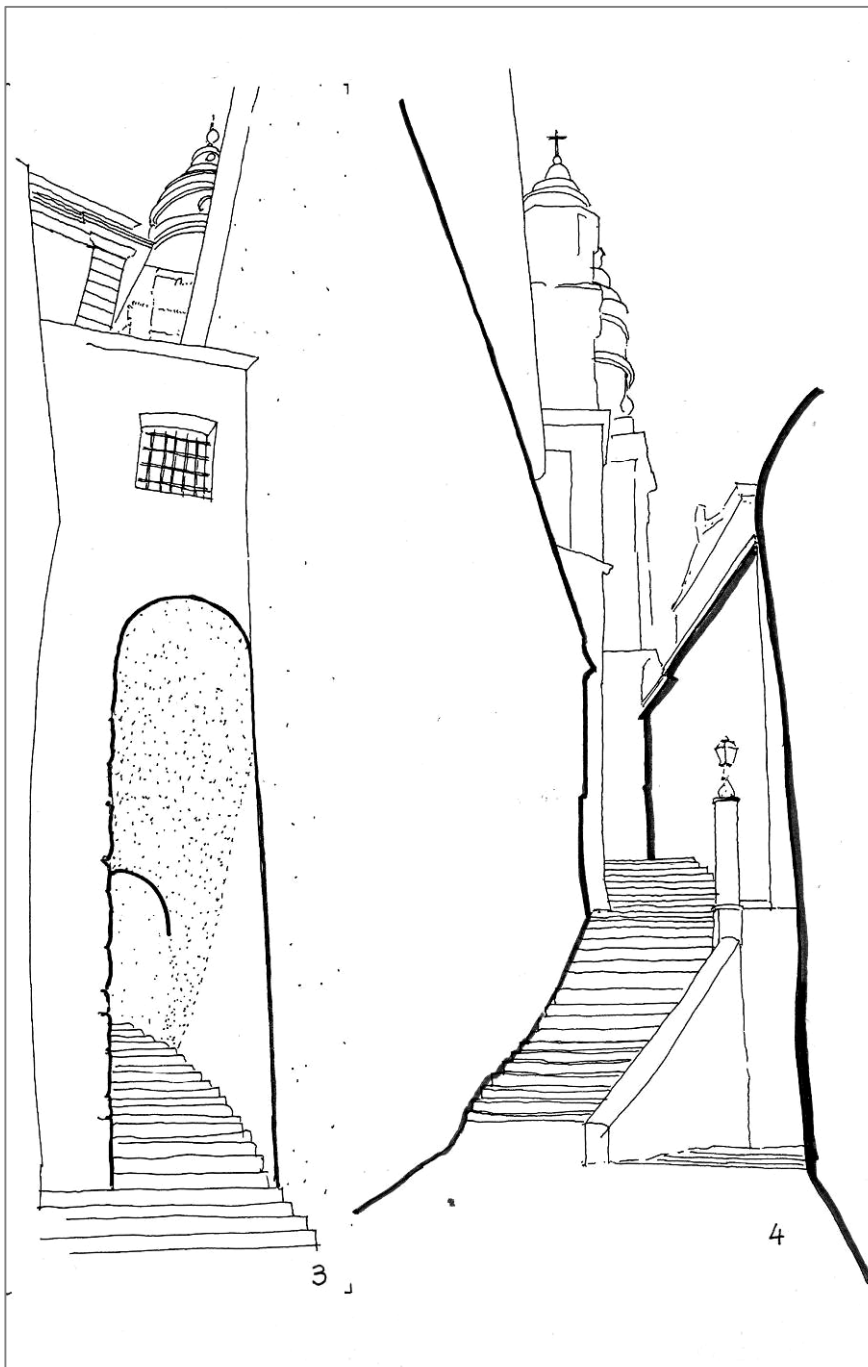
Les plans de synthèse portent sur les thèmes abordés dans la fiche d'enquête.

Le type d'espaces, l'aspect et les perceptions sont synthétisés par les plans suivants : (voir point 1 de l'analyse de la fiche d'enquête du présent document)

- . Le plan "Intérêt du parcours" : dans lequel sont mis en évidence les points de décisions ponctuant les déplacements.
  
- . Le plan "Perceptions visuelles": dans lequel sont analysés et décortiqués les éléments produisant une perception particulière :
  - . les appels : ouverture visuelle vers des lointains de qualité
  - . les vues cadrées vers des éléments bâtis : cadrage à partir de rues ou ruelles dont le fond est bâti.
  - . les vues cadrées par un "trou de serrure" : indique les cadrages très serrés offerts par des porches ou passages sous voûtes par exemple
  - . l'ondulation du bâti, s'oppose aux alignements rectilignes, en dirigeant le regard
  - . le front végétal : situe la végétation à forte présence
  - . les repères majeurs : sont les éléments bâtis ou végétaux marquant le paysage urbain
  - . les fonds de vue immédiats bâtis : sont les écrans verticaux s'appréhendant directement
  - . les éléments restreignant le champ visuel : sont les écrans verticaux limitant l'espace
  - . les espaces pincés : sont les ruelles étroites cadrant les vues.
  
- . le plan "effets pittoresques" : synthétise les espaces à effets visuels très qualitatifs, ils correspondent généralement aux espaces complexes de la vieille ville.

Pour le thème définissant "l'occupation et l'utilisation de l'espace public", (voir point 2 de l'analyse de la fiche d'enquête du présent document) un plan concernant "l'étendue des surfaces commerciales sur le domaine public" est établi. Il permet de mesurer l'importance de ces emprises, dans les secteurs les plus commerçants.

Enfin, la valeur d'ensemble (voir point 3 de l'analyse de la fiche d'enquête du présent document), est synthétisée par deux plans situant la "valeur urbaine actuelle" et la "valeur urbaine potentielle" des espaces libres publics, présentes dans le chapitre suivant.



L'ANALYSE DU PAYSAGE  
URBAIN  
PRESENTATION DE LA  
FICHE D'ENQUETE

Le type d'espaces, l'aspect et la perception  
Les effets visuels :

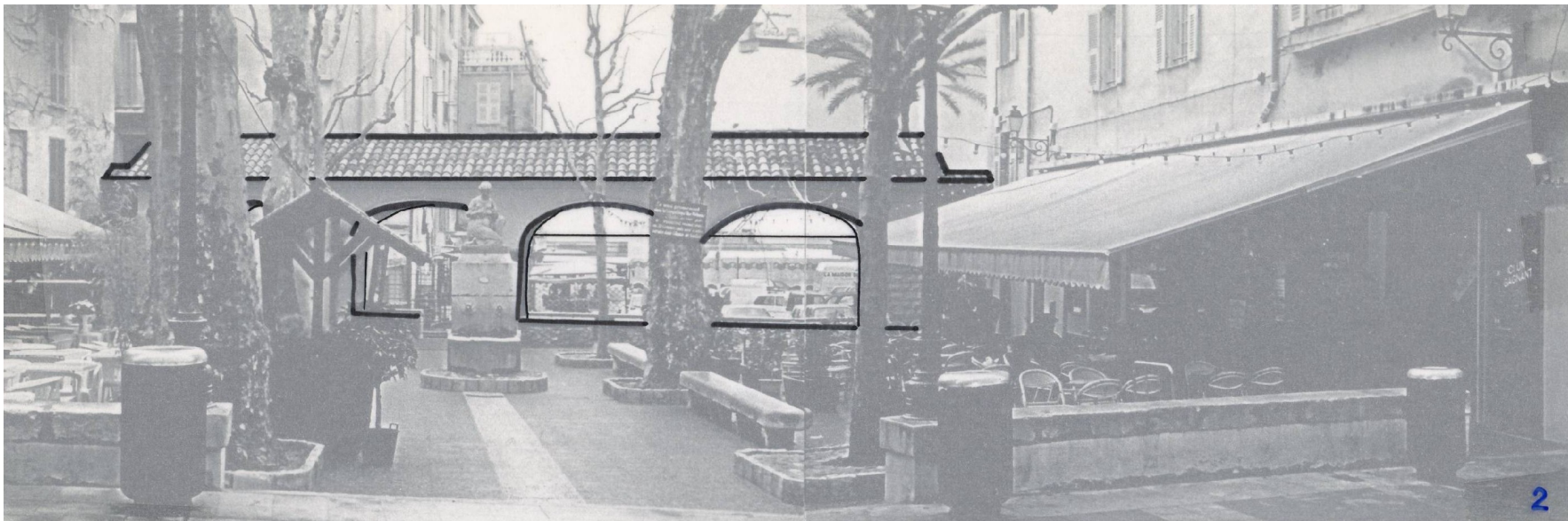
- 1- Concavité ou convexité de l'espace considéré
- 2- Rupture de l'alignement
- 3- Effet de « trou de serrure »
- 4- Effet de « coulisse »
- 5- Notion de point de décision, dépend de la complexité ou non de l'espace urbain considéré.

(ici carrefour important, point de décision majeur, celui-ci offrant 5 directions visuelles)

MENTON  
SECTEUR SAUVEGARDE

Elisabeth BLANC Daniel DUCHE  
Architectes Urbaniste





L'ANALYSE DU PAYSAGE  
URBAIN

PRESENTATION DE LA  
FICHE D'ENQUETE

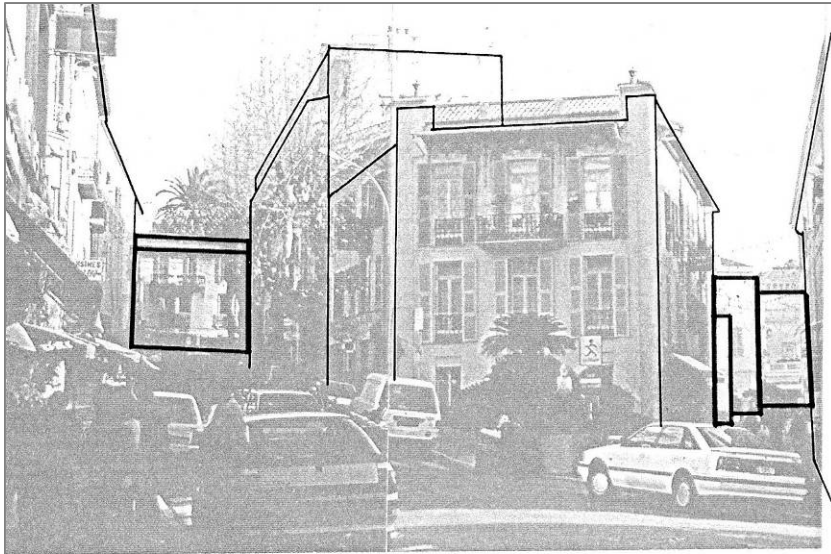
Notion de perméabilité des fronts  
(façades et clôture) bordant le vide.  
On distingue 3 types de front :

- 1- perméable
- 2- semi-perméable
- 3- imperméable

MENTON  
SECTEUR SAUVEGARDE

Elisabeth BLANC Daniel DUCHE  
Architectes Urbaniste

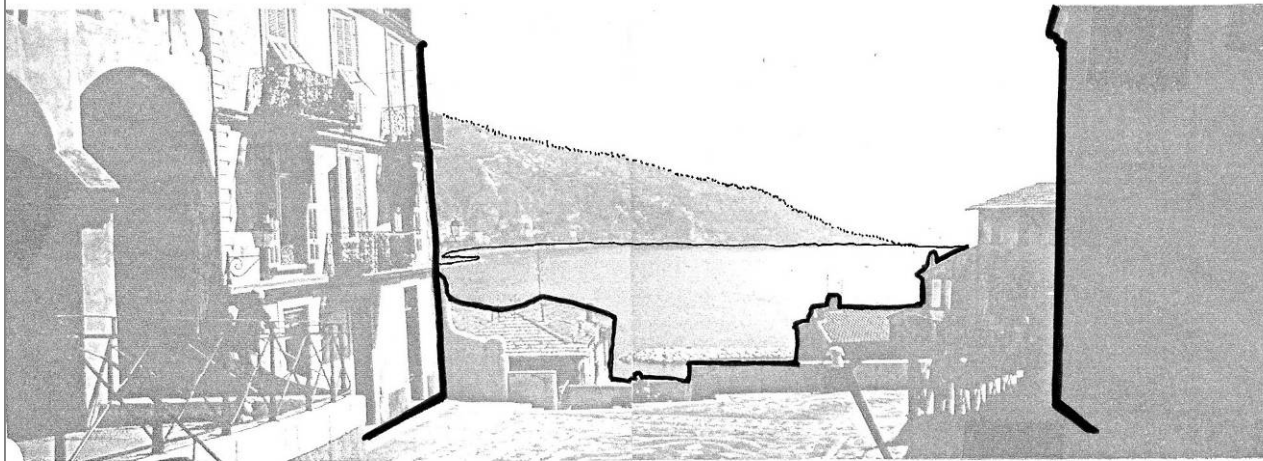




2b



2a



1

## L'ANALYSE DU PAYSAGE URBAIN

### PRESENTATION DE LA FICHE D'ENQUETE

Les fonds de vue :  
 la structure même du vide qualifié par  
 les analyses précédentes induisent des  
 fonds de vues très variés : fond de vue  
 paysager, maritime,<sup>1</sup> bâti<sup>2</sup>  
 et d'un impact hiérarchisé : vue cadrée  
 sur élément majeur<sup>2a</sup> ou secondaire.<sup>2b</sup>

### MENTON SECTEUR SAUVEGARDE

Elisabeth BLANC Daniel DUCHE  
 Architectes Urbaniste





### III - LA SYNTHÈSE DU PAYSAGE URBAIN

Les analyses précédentes nous ont permis d'établir des documents de synthèse portant sur :

- . La valeur urbaine actuelle et potentielle des espaces libres
- . Les éléments physiques qualifiant le paysage urbain.

La valeur urbaine actuelle des espaces libres découle directement des enquêtes effectuées dans les parcours et porte un jugement de valeur sur la qualité des espaces.

Les espaces majeurs correspondent à deux places très qualitatives dont le traitement et le type d'occupation sont aujourd'hui relativement satisfaisants, même si des interventions de restaurations sont nécessaires.

Les espaces qualifiés de fidèles sont ceux qui ont subi des altérations, mais dont la requalification est envisageable par des interventions de retraitement du sol et de " nettoyage " des éléments parasites ayant, au fil du temps, encombré l'espace public et altéré son image.

Les espaces à retraiter sont de deux types :

- . Les dessertes : voies d'accès, ruelles et impasses de la Vieille Ville, très dégradés, devant retrouver un aspect qualitatif, mais dont le fonctionnement n'est pas à remettre en cause.
- . Les espaces urbains de distribution et de rotule constitués par le contournement du quartier des Pêcheurs et le Quai Bonaparte ainsi que les places les accompagnant. Ils doivent faire l'objet d'interventions lourdes, mettant en cause le fonctionnement actuel et l'ensemble du traitement de l'espace. Ceci induit également une réflexion sur le port et la plage : circulation, stationnement, accès, animations ...

Le plan de valeur urbaine potentielle indique les possibilités d'évolution des espaces, après réaménagement. A terme, l'ensemble des espaces traités doit avoir une qualité urbaine satisfaisante.

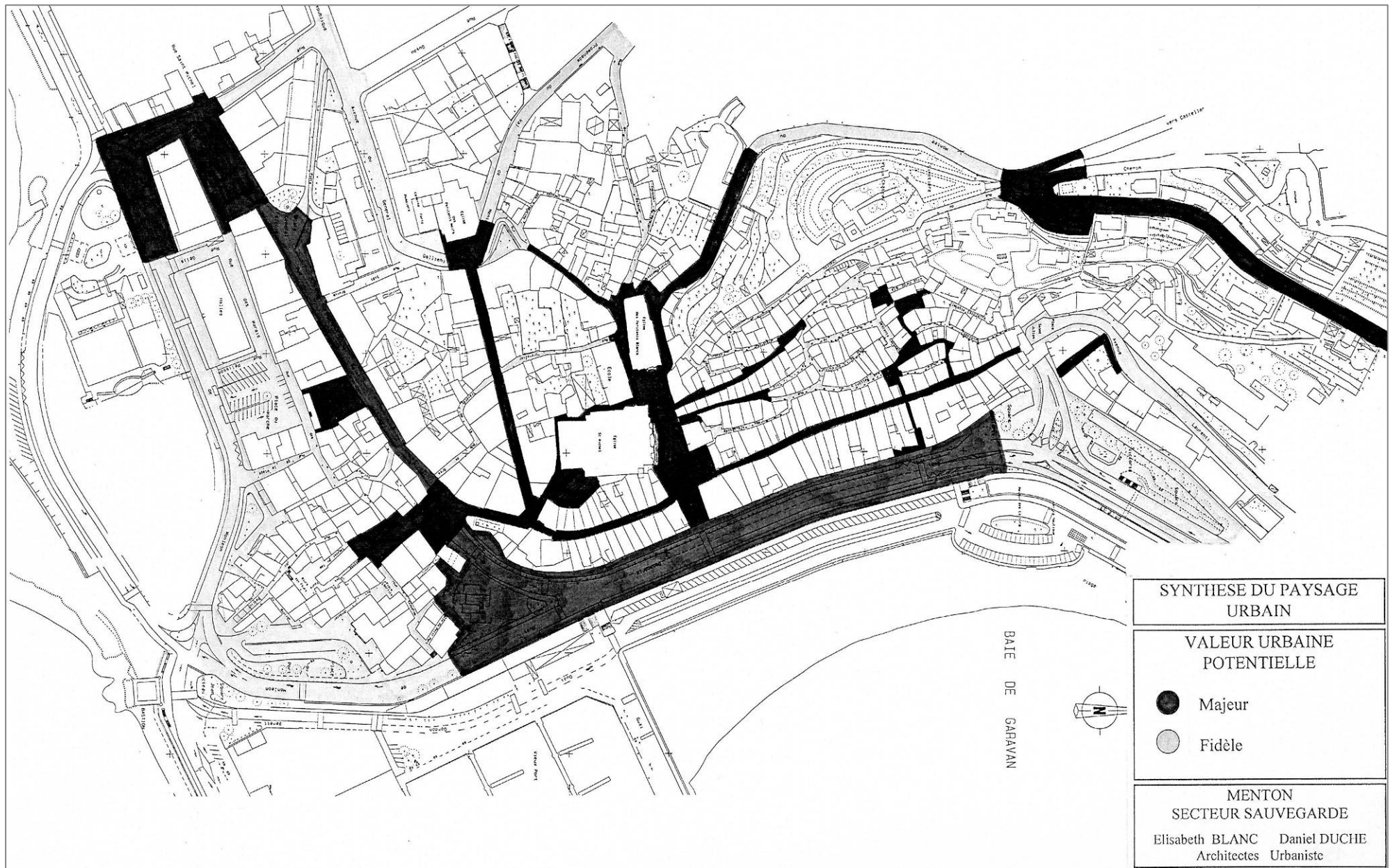
Les espaces majeurs représentent l'armature urbaine très forte du périmètre du Secteur Sauvegardé et seront traités de façon très qualitative.

Les espaces fidèles sont en harmonie avec l'environnement, tout en restant le support de fonctions nécessaires à la vie urbaine : circulation, stationnement, activité commerciale.

Le but des aménagements doit être de favoriser la mise en valeur du site, tout en maintenant l'activité qui fait la Ville.














Le plan des éléments physiques qualifiant le paysage est un constat. Il synthétise l'ensemble des analyses présentées dans le dossier et fait apparaître :

1 - Les éléments bâtis ou végétaux attirant, arrêtant ou cadrant le regard :

-  . les repères majeurs que sont les églises, en position dominante, conférant un effet d'élévation à l'ensemble;
-  . les fonds de vue immédiats : fronts bâtis très hauts, constituant la façade urbaine de premier plan;
-  . les éléments restreignant le champ visuel : fronts bâtis perceptibles, soit dans les cheminements au coeur de la Ville, soit en vision plus lointaine, dans l'étagement des fronts bâtis successifs qu'offre la perception de la Vieille Ville;
-  . les fronts constitués de végétation très présente.

2 - Les perceptions visuelles à partir de l'espace public. Notion très importante eu égard au relief et à la présence de la mer, offrant des possibilités d'approches visuelles, de la Ville vers l'eau et inversement.

Trois types d'appels vers des fonds de vue lointains ont été répertoriés:

-  - Des appels depuis la Vieille Ville vers le grand paysage, à partir de la percée de la place St Michel, du cimetière et très ponctuellement dans la Vieille Ville elle-même; et à partir des espaces très dégagés des quais, du boulevard de Garavan vers l'Est et de la montée du Souvenir vers l'Ouest.
-  - Des appels depuis les espaces gagnés sur la mer : les jetées, terre-pleins et plages, offrant des points de vue remarquables sur l'ensemble urbain.
-  - Des appels ponctuels à l'intérieur de la Ville, le regard étant attiré vers des fonds de vue très qualitatifs cadrés.

Ce plan est à mettre en relation avec la troisième dimension, étudiée dans l'étude spécifique de la façade Est de la Vieille Ville, annexée au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.









## CHAPITRE IV : L'ARCHITECTURE DOMESTIQUE

# I - METHODOLOGIE DES ENQUETES SUR LE PARCELLAIRE ET LES IMMEUBLES

## A - PRESENTATION GENERALE

L'une des caractéristiques majeures des études de Secteurs Sauvegardés est de s'attacher tout particulièrement à l'analyse des immeubles. Dans ce but, il a été établi une fiche d'enquête dont la plus grande partie est à remplir sur le terrain.

Cette fiche est informatisée dans une base de données, ce qui permet des utilisations et des mises en formes multiples.

La fiche apporte la connaissance du bâti :

Elle permet d'analyser de façon très précise les caractères de l'architecture, en effectuant des tris sélectifs, simples ou à critères multiples et de ses composants, tant extérieurs qu'intérieurs.

La fiche peut être un outil de gestion :

Prise à l'unité, elle sera pour les gestionnaires des documents d'urbanisme, un outil utile lors de demandes d'autorisation de travaux.

Mise à jour en fonction des modifications, elle peut permettre de suivre l'évolution du bâti dans le centre historique.

Enfin, la base de données permet d'extraire quelques uns des critères étudiés, afin de répondre à une demande particulière.

La fiche est un outil d'analyse très fine du bâti et de ses composants

.

Cette fonction est particulièrement intéressante, car elle permet de définir la fréquence d'apparition des éléments analysés, et ainsi d'étayer les hypothèses émises d'une façon subjective. Par exemple, une promenade dans la Vieille Ville fait apparaître comme une constante la présence de volets persiennés, un tri sur environ 1/3 des immeubles indique qu'environ 75% possèdent ce type d'occultation sur une façade, et que 26% le possèdent sur deux façades.

Enfin des critères à caractère urbain permettent de définir ce qui constitue l'image actuelle de la ville, et de la typifier, par exemple la proportion d'espaces libres privatifs ou l'implantation du bâti sur la parcelle.

L'étude a été réalisée par quartiers, selon le découpage suivant :

- 1 - la Vieille Ville
- 2 - le quartier des Pécheurs
- 3 - le quartier de Bréa
- 4 - le quartier Saint Julien Victoria

Cette méthode présente l'avantage de travailler sur des entités homogènes, sur le plan historique et paysager.

Le détail des analyses par quartier, avec les tableaux et la cartographie est donné en annexe et la synthèse globale fait l'objet du chapitre suivant.



<b>MENTON SECTEUR SAUVEGARDE</b>		DATE :	
ADRESSE	N° de la Parcelle :	N° de l'îlot :	
N° :	Surface totale :	Surface bâtie :	

<b>MENTON SECTEUR SAUVEGARDE</b>		DATE :	
ADRESSE	N° de la Parcelle :	N° de l'îlot :	
N° :	Surface totale :	Surface bâtie :	

<b>PARCELLE</b>		N° de la Parcelle :	
Cadastre 1862 :	Type de la parcelle :	Occupation bâtie :	
Les niveaux :	<input type="checkbox"/> Passage sous immeuble		
Clôture :		Espace libre :	
Mur de soutènement :			

<b>PIGNON OU FACADE SECONDAIRE</b>		Adresse :	
Etat	Matériaux	Destination	Qualité

<b>BATIMENT PRINCIPAL</b>		ADRESSE		N° :	
Datation	Accès	Occupat° RDC		Occupation étage	
Type du bâti	Niveaux	<input type="checkbox"/> Logement <input type="checkbox"/> Com quotidien <input type="checkbox"/> Bureau <input type="checkbox"/> Hotel <input type="checkbox"/> Com anomal <input type="checkbox"/> Bureau <input type="checkbox"/> Cave <input type="checkbox"/> Café restaurant <input type="checkbox"/> Service <input type="checkbox"/> Bureau <input type="checkbox"/> Garage <input type="checkbox"/> Activité		<input type="checkbox"/> Logement <input type="checkbox"/> Service <input type="checkbox"/> Activité	
Niveau des accès	Niveaux courants	Depuis rue basse		Depuis rue haute	
Cohérence du volume	Distribution horizontale		Type escalier		
Porte d'entrée	Distribution verticale		Qualité escal		
	Qualité parties communes		Espace privé		

<b>DECOR SUR FACADES</b>			
Décor peint	Qualité		
Décor relief	Qualité		
Décor céramique	Qualité		
Encadrement porte	Imposte		

<b>FACADE PRINCIPALE 1</b>		SUR :		N° :	
Nu de façade	Largeur de la façade	Nombre de travées			
Rez de chaussée	Modénature	Matériaux		Couleur	
Porte ancienne	Qualité	<input type="checkbox"/> Enduit peint <input type="checkbox"/> ciment non peint <input type="checkbox"/> Moellon apparent <input type="checkbox"/> Tradi. badigeon		<input type="checkbox"/> Ocre jaune <input type="checkbox"/> Ocre rouge <input type="checkbox"/> Bleu <input type="checkbox"/> Pierre <input type="checkbox"/> Sable <input type="checkbox"/> Gris <input type="checkbox"/> Autre	
Qualité	Qualité	Réseaux sauf EP		VALEUR ARCHITECTURALE	
Rythmique	Décroissance	<input type="checkbox"/> Alimentation <input type="checkbox"/> Evacuation <input type="checkbox"/> Fils <input type="checkbox"/> Comptage <input type="checkbox"/> Ventilation		Actuelle	
Rapport plein, vide	Fenêtre		Potentielle		
Occultation	Balcon - structure		Matérielle		
	Garde corps				
<input type="checkbox"/> Structure fine <input type="checkbox"/> Structure épaisse	<input type="checkbox"/> Balconnet <input type="checkbox"/> Balcon filant	<input type="checkbox"/> Fer forgé simple <input type="checkbox"/> Fer forgé ouvragé	<input type="checkbox"/> Fonte <input type="checkbox"/> Maçonnerie <input type="checkbox"/> Balustre		

<b>DEVANTURE COMMERCE</b>		Adresse :		N° :	
Type	Occupation	Store	Petite vitrine		
Epoque	Qualité	Qualité	Qualité		
Qualité	Enseigne à plat		Eclairage		Qualité
Extérieur	Enseigne drapeau		Eclairage		Qualité
Qualité					
	<input type="checkbox"/> Etal <input type="checkbox"/> Portant <input type="checkbox"/> Tourniquet <input type="checkbox"/> Chevalet <input type="checkbox"/> Porte menu				

<b>FACADE PRINCIPALE 2</b>		SUR :		N° :	
Nu de façade	Largeur de façade	Nombre de travées			
Rez de chaussée	Modénature	Matériaux		Couleur	
Porte ancienne	Qualité	<input type="checkbox"/> Enduit peint <input type="checkbox"/> ciment non peint <input type="checkbox"/> Moellon apparent <input type="checkbox"/> Tradi badigeon <input type="checkbox"/> Autre		<input type="checkbox"/> Ocre jaun <input type="checkbox"/> Ocre roug <input type="checkbox"/> Bleu <input type="checkbox"/> Pierre <input type="checkbox"/> Sable <input type="checkbox"/> Gris <input type="checkbox"/> Autre	
Qualité	Qualité	Réseaux sauf EP		VALEUR ARCHITECTURALE	
Rythmique	Décroissance	<input type="checkbox"/> Alimentation <input type="checkbox"/> Evacuation <input type="checkbox"/> Fils <input type="checkbox"/> Comptage <input type="checkbox"/> Ventilation		Actuelle	
Rapport plein vide	Fenêtre		Potentielle		
Occultation	Balcon-structure		Matérielle		
	Garde corps				
<input type="checkbox"/> Structure fine <input type="checkbox"/> Structure épaisse	<input type="checkbox"/> Balconnet <input type="checkbox"/> Balcon filant	<input type="checkbox"/> Fer forgé simple <input type="checkbox"/> Fer forgé ouvragé	<input type="checkbox"/> Fonte <input type="checkbox"/> Maçonnerie <input type="checkbox"/> Balustre		

<b>COUVERTURE</b>			
Volume toiture	Qualité	Eclairage	Qualité
Matériaux	Qualité	<input type="checkbox"/> Verrière <input type="checkbox"/> Tuiles verre <input type="checkbox"/> Chassis <input type="checkbox"/> Lucarne	Emergences
CouronT	Qualité	<input type="checkbox"/> Cheminée traditionnelle <input type="checkbox"/> Antenne, parabole <input type="checkbox"/> Extraction, ventilation	

<b>PLAN DE SECTEUR SAUVEGARDE DE L'IMMEUBLE</b>	
LEGENDE PSMV	Mutations
	<input type="checkbox"/> Ecrêtement <input type="checkbox"/> Surélévation <input type="checkbox"/> Modification <input type="checkbox"/> Immeuble <input type="checkbox"/> Façade immeuble <input type="checkbox"/> Façade commerce <input type="checkbox"/> Élément

<b>ANNEXE</b>		Adresse :		N° :	
Accès	Occupation RDC	Occupation étage			
Niveau accès	Porte d'entrée	Matériaux façade			
Niveaux courants	Volume couvert	Matériaux couverture			
Depuis rue basse	Cohérence volume	Valeur archi actuelle		Valeur matérielle	
Depuis rue haute					

<b>PLAN DE SECTEUR SAUVEGARDE DE L'ANNEXE</b>	
LEGENDE :	Mutations
	<input type="checkbox"/> Ecrêtement <input type="checkbox"/> Surélévation <input type="checkbox"/> Modification

## B - LE CONTENU DE LA FICHE D'ENQUETE

Ce chapitre, présenté ici de façon très synthétique, est traité dans le détail dans l'annexe portant sur l'architecture domestique.

### 1 - LA PARCELLE

Il a paru important de ne pas traiter le bâtiment comme une entité isolée, mais de le replacer dans son contexte spatial. Dans ce but l'enquête prend en compte la parcelle comme entité de base, sur laquelle s'organisent les constructions et les espaces libres privatifs, et à partir de laquelle s'effectuent les relations entre public et privé, par l'intermédiaire de parois pleines (murs ou clôture opaques), ou perméables (clôtures ajourées ou limites non matérialisées)

### 2 - L'ANALYSE DU BATI

#### A - LE BATIMENT PRINCIPAL

Le bâtiment principal fait l'objet des analyses les plus poussées, allant de son insertion dans le site, à ses détails constructifs ou son occupation. Il s'agit à terme, de définir sa qualité intrinsèque ou son appartenance à un ensemble, pour pouvoir le classer par rapport à la légende type du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. Ceci sans perdre de vue les potentialités d'évolution, soit de l'entité, soit de l'ensemble urbain.

#### B - LES FAÇADES

Les façades du bâtiment sont analysées plus ou moins finement, en fonction de leur importance et de leur emplacement par rapport à l'espace public. Pour les façades principales, les thèmes suivants sont abordés :

La qualification de la façade par rapport à l'espace public, son aspect et son traitement

. le nu et la largeur de la façade

. Le traitement du rez-de-chaussée : comprend-il des arcades, une devanture commerciale, un soubassement, est-il dans la continuité des étages. La rubrique suivante informe sur sa qualité esthétique.

. La modénature qui informe sur les éléments de structure ou de décor animant la façade.

. Les matériaux et la couleur

. La rythmique et la décroissance des percements, le rapport plein/vide donné par la décroissance des baies.

Sont ensuite décrits les éléments d'accompagnement de la structure de la façade :

. Les fenêtres

. L'occultation des baies et les balcons et balconnets.

Est également pris en compte le décor, peint ou en relief, ainsi que les devantures commerciales participant à l'animation de l'espace public.

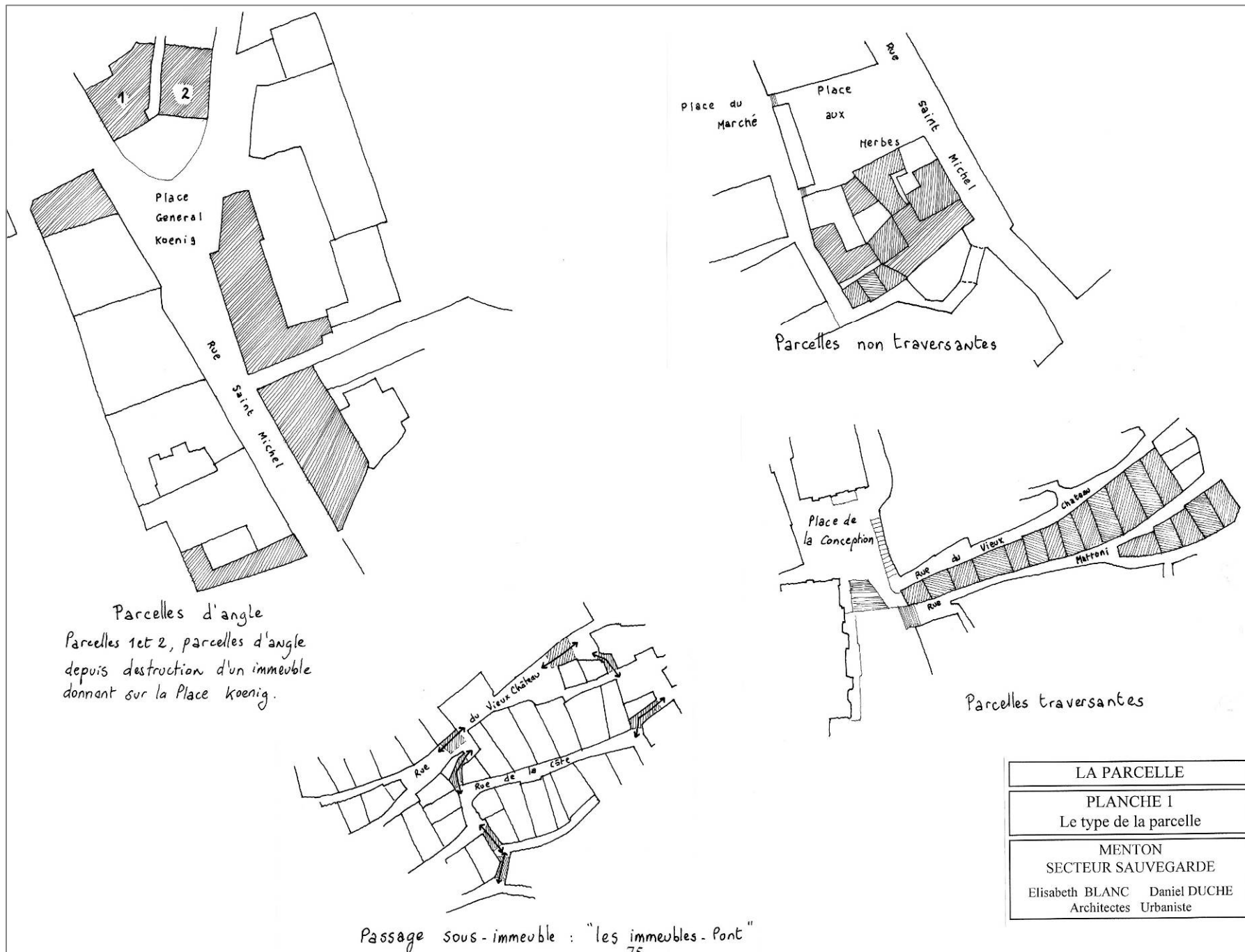
#### C - LA COUVERTURE

Le dernier élément d'analyse du bâtiment est la couverture. Les dénivelés importants de la ville induisent des perceptions majeures des toits de la Vieille Ville, à partir des points hauts. Il convient d'être particulièrement vigilant quant à leur traitement. Sont répertoriées les rubriques suivantes :

. Le volume

. Les matériaux : tuile canal ou mécanique

. Le couronnement : informe sur les particularités de l'étage supérieur ou du comble.

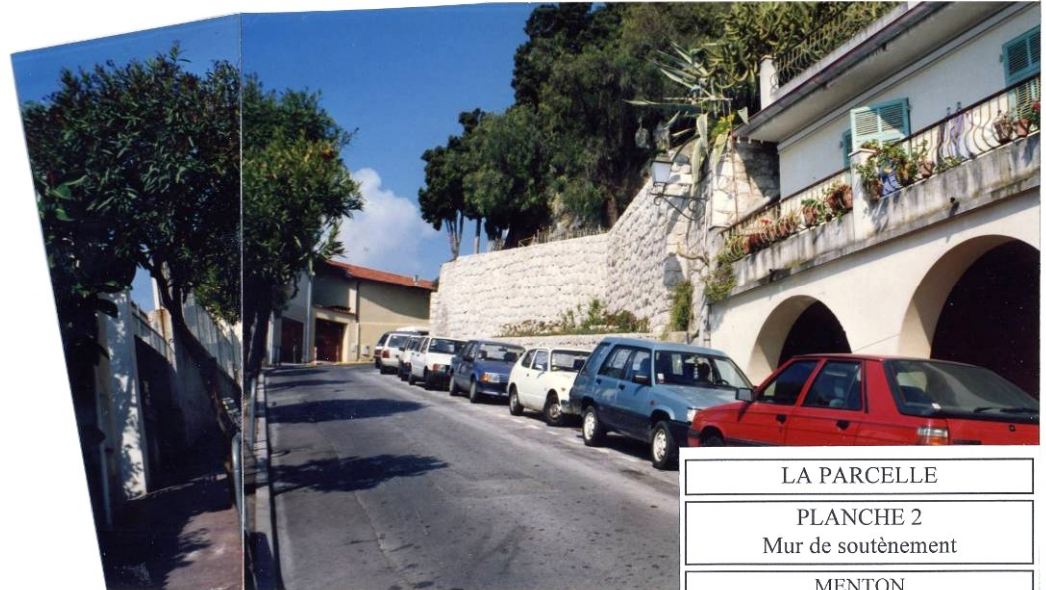
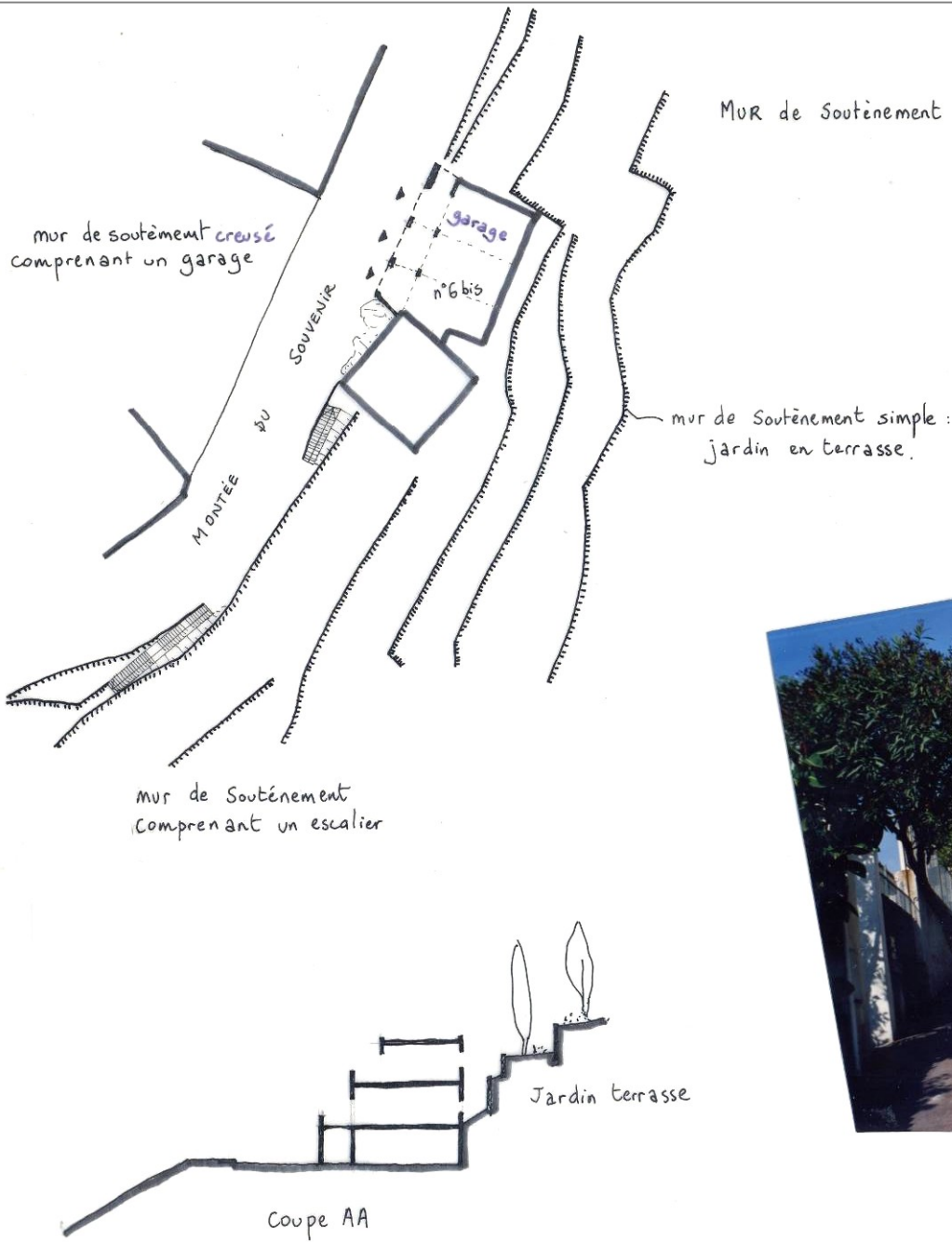


Parcelles d'angle  
 Parcelles 1 et 2, parcelles d'angle  
 depuis destruction d'un immeuble  
 donnant sur la Place Koenig.

Passage sous-immeuble : "les immeubles-Pont"  
 75

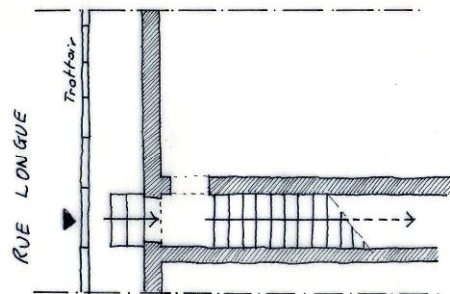
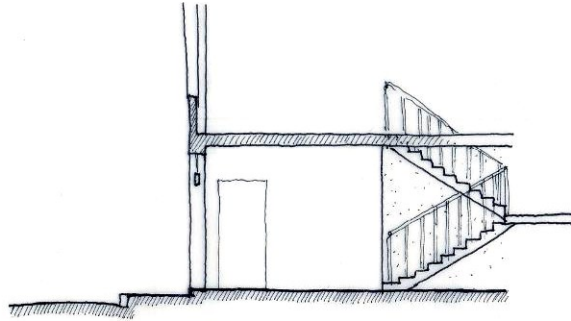
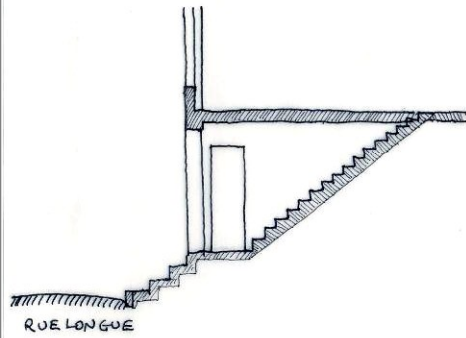
LA PARCELLE
PLANCHE 1 Le type de la parcelle
MENTON SECTEUR SAUVEGARDE Elisabeth BLANC Daniel DUCHE Architectes Urbaniste



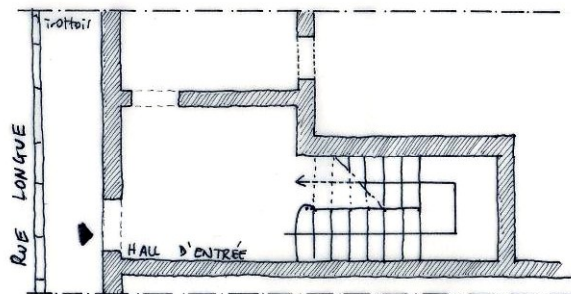


LA PARCELLE
PLANCHE 2 Mur de soutènement
MENTON SECTEUR SAUVEGARDE Elisabeth BLANC Daniel DUCHE Architectes Urbaniste

ACCES A L'IMMEUBLE



Accès avec escalier depuis la rue



Accès direct par rapport à la Rue  
Accès de plein pied

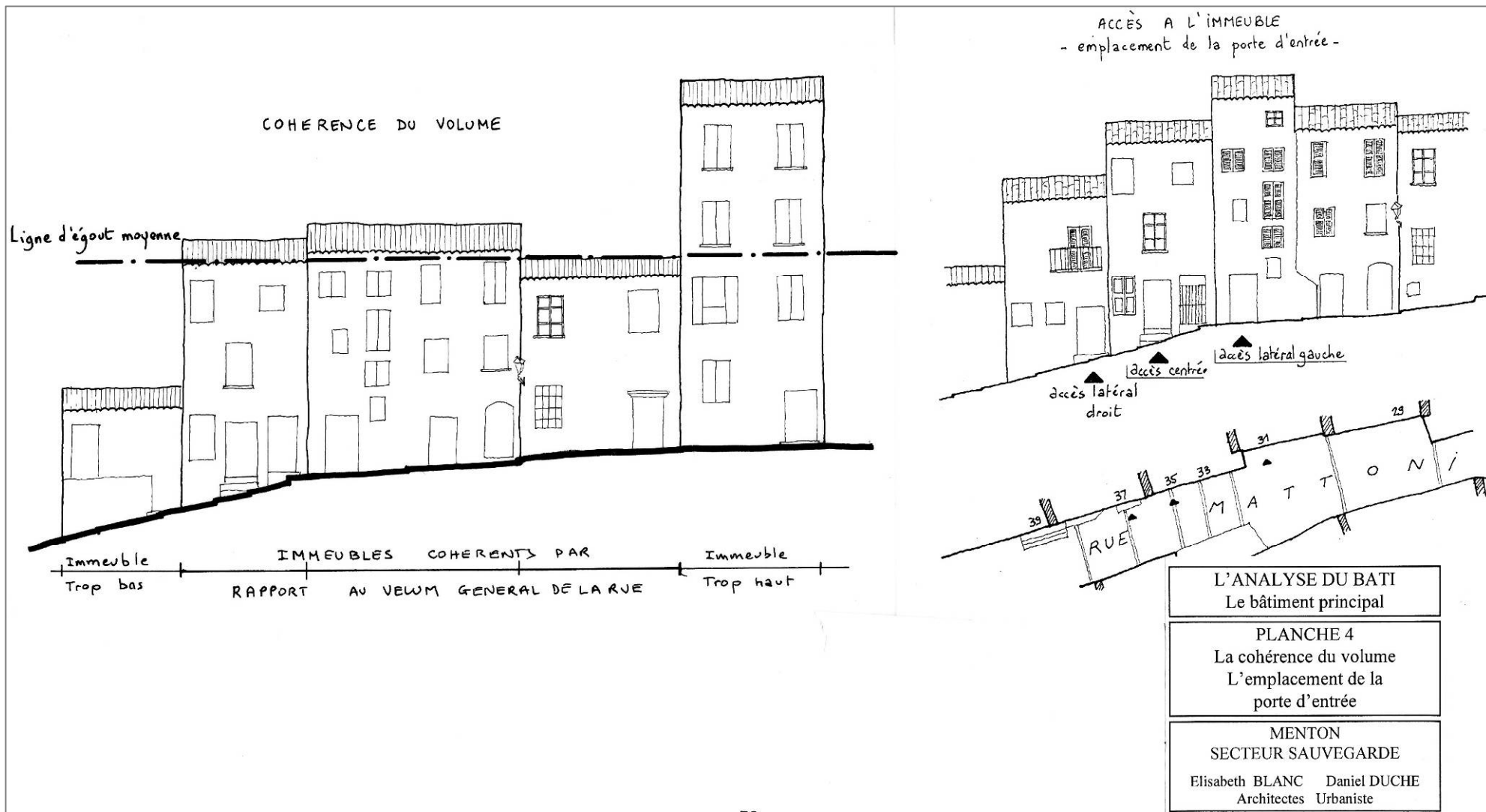


L'ANALYSE DU BATI  
Le bâtiment principal

PLANCHE 3  
Le niveau des accès

MENTON  
SECTEUR SAUVEGARDE  
Elisabeth BLANC Daniel DUCHE  
Architectes Urbaniste





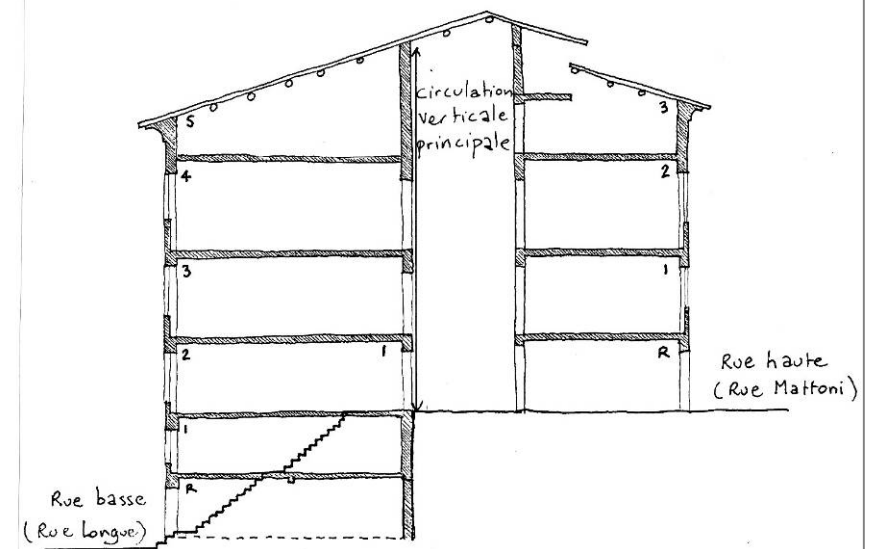
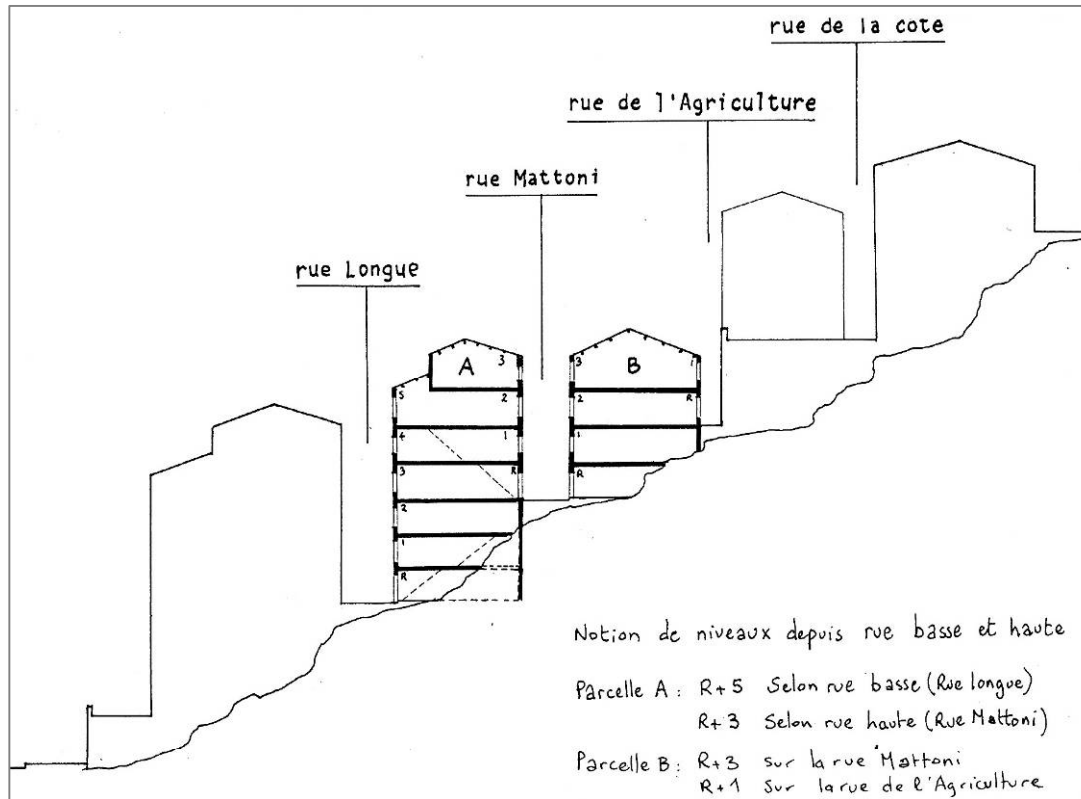
L'ANALYSE DU BATI  
Le bâtiment principal

PLANCHE 4  
La cohérence du volume  
L'emplacement de la  
porte d'entrée

MENTON  
SECTEUR SAUVEGARDE

Elisabeth BLANC Daniel DUCHE  
Architectes Urbaniste



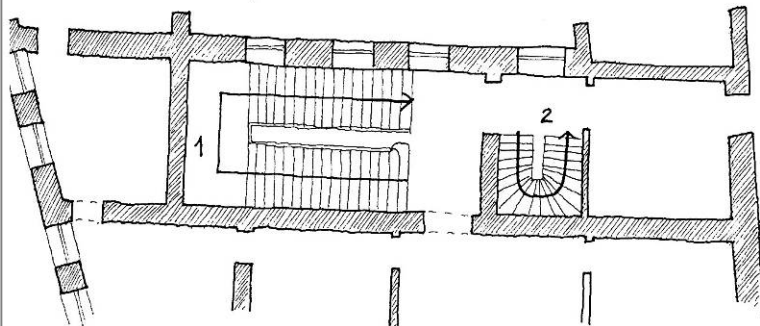


L'ANALYSE DU BATI  
 Le bâtiment principal

PLANCHE 5  
 Les niveaux

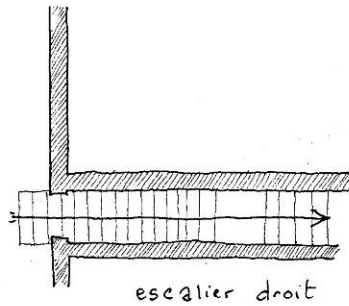
MENTON  
 SECTEUR SAUVEGARDE  
 Elisabeth BLANC Daniel DUCHE  
 Architectes Urbaniste

TYPLOGIE D'ESCALIER

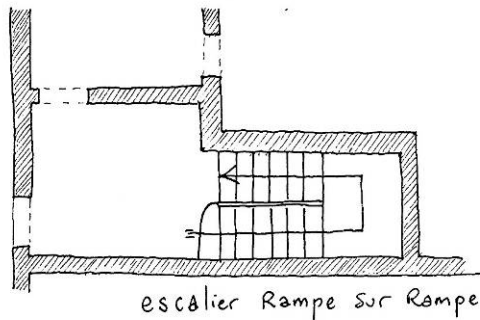


intérieur du 24 Rue Saint-Michel

- 1. Escalier cage centrale
- 2. Escalier quartier tournant

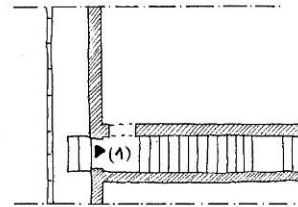


escalier droit

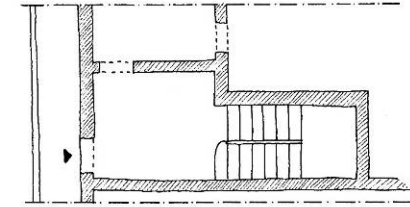


escalier Rampe sur Rampe

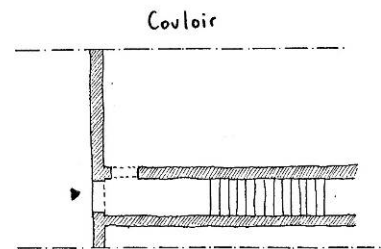
DISTRIBUTION HORIZONTALE



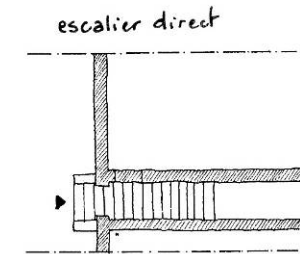
Escalier direct avec accès rez de chaussée par un "palier" (1)



Hall d'entrée



Couloir

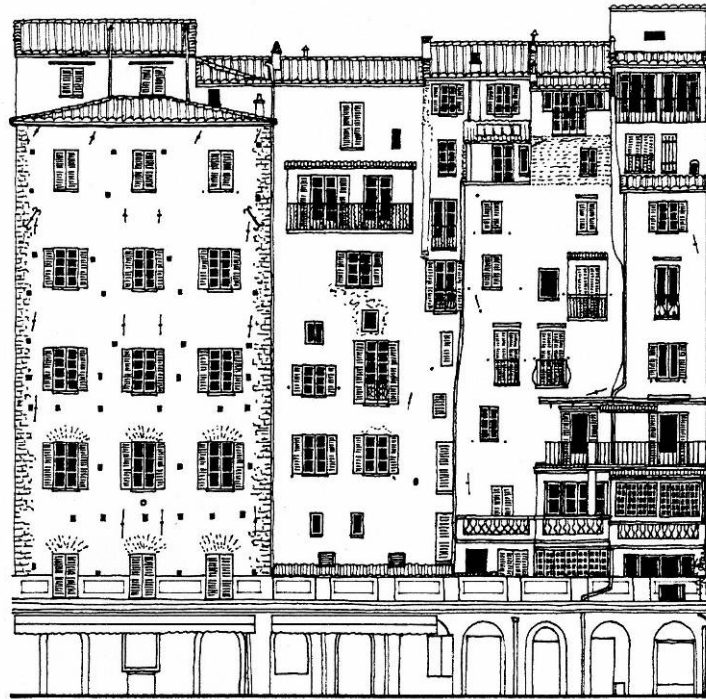


escalier direct

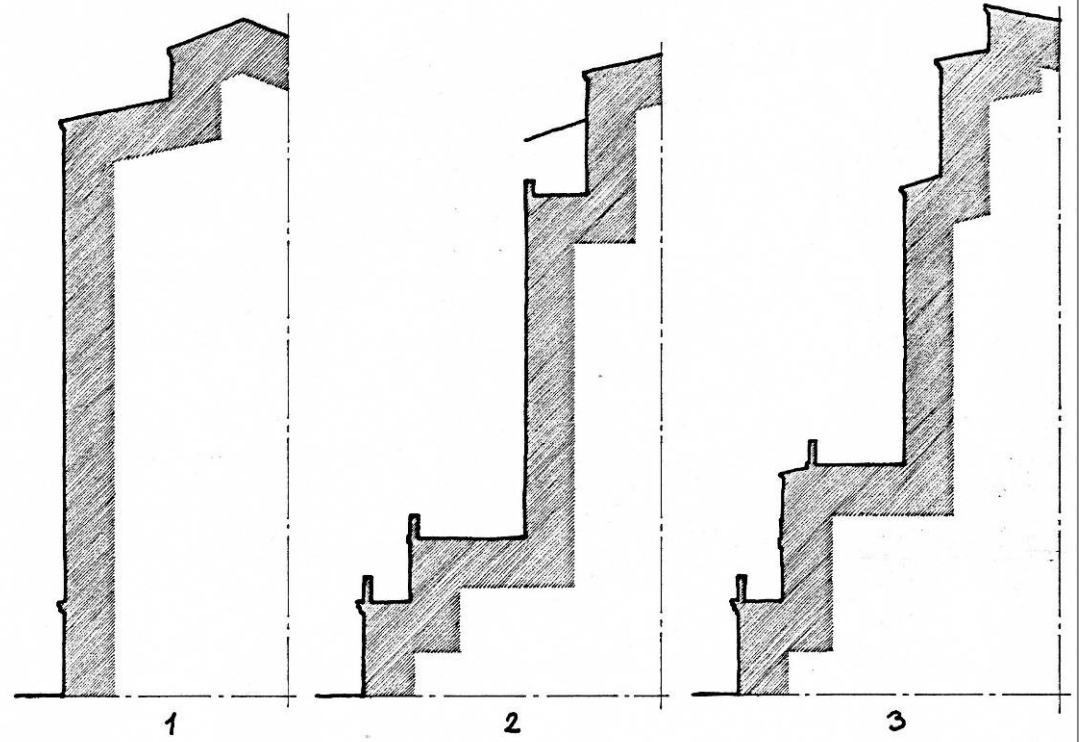
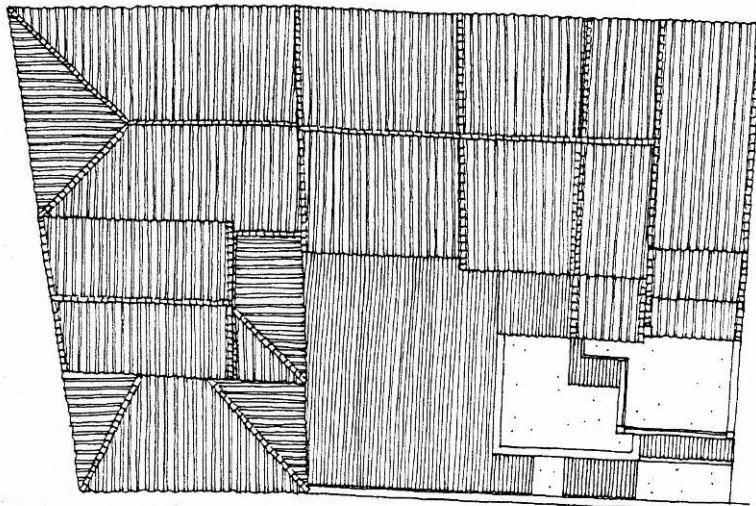
L'ANALYSE DU BATI  
Le bâtiment principal

PLANCHE 6  
La distribution horizontale  
La typologie d'escalier

MENTON  
SECTEUR SAUVEGARDE  
Elisabeth BLANC Daniel DUCHE  
Architectes Urbaniste



quai Bonaparte

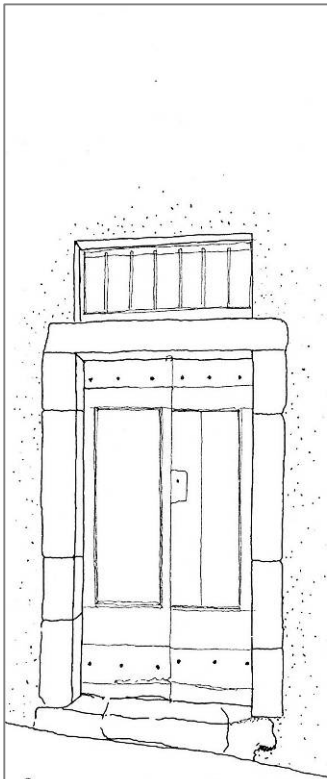


coupe 1: Plan vertical de la façade continu  
 coupe 2 et 3: Plan vertical de la façade comprend  
 des décrochements.

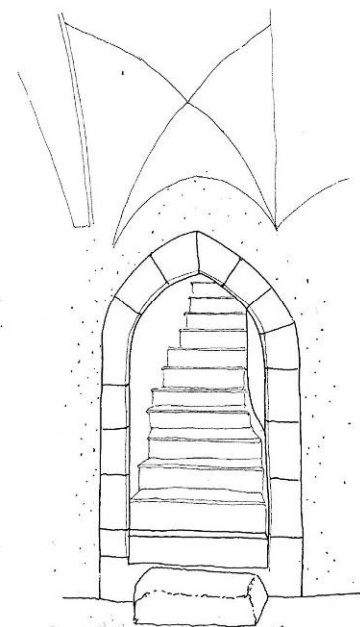
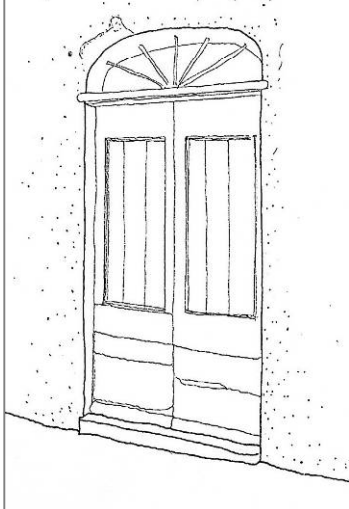
- NU DE FAÇADE -

L'ANALYSE DU BATI Le bâtiment principal
PLANCHE 7 Le nu de façade
MENTON SECTEUR SAUVEGARDE Elisabeth BLANC Daniel DUCHE Architectes Urbaniste

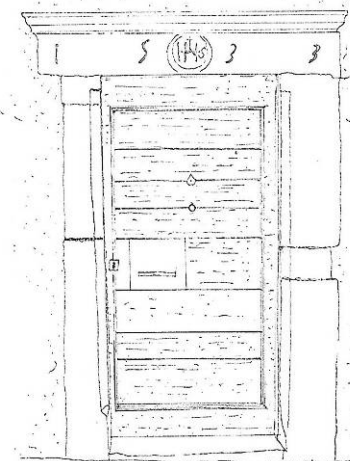




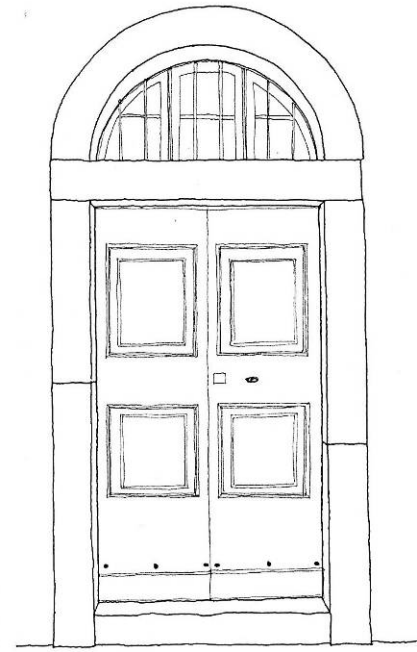
PORTES DE LA VIEILLE VILLE  
(planches croisées)



PORTE XV<sup>e</sup>, arc brisé, sans  
porte avec escalier direct

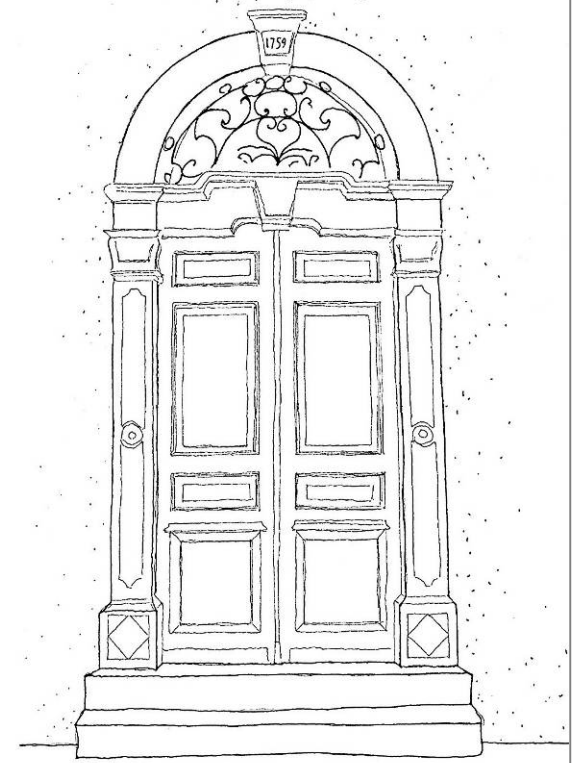


PORTE DE L'HOTEL PRETTI (XV<sup>e</sup>)<sup>82</sup>



PORTE XIX<sup>e</sup>

Porte : panneau bois  
encadrement pierre, arc plein cintre  
imposte vitrée avec ferronnerie simple  
linteau droit en pierre

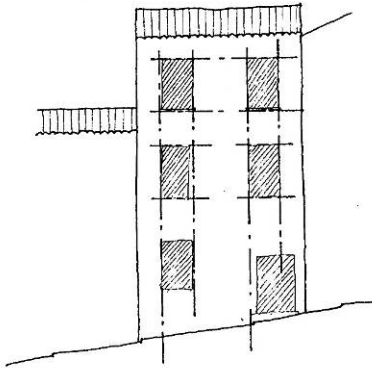


PORTE DU XVIII<sup>e</sup> siècle de  
grande qualité.

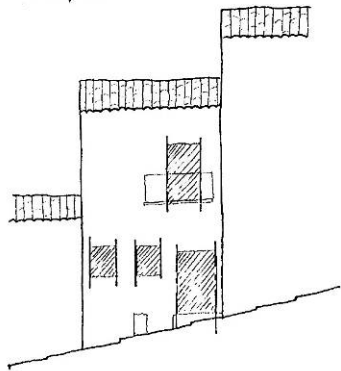
Encadrement pierre, arc plein cintre  
imposte en fer forgé ouvragé, linteau bois  
porte : panneaux bois

L'ANALYSE DU BATI Les façades
PLANCHE 8 Les portes anciennes
MENTON SECTEUR SAUVEGARDE Elisabeth BLANC Daniel DUCHE Architectes Urbaniste

FAÇADE RÉGULIÈRE



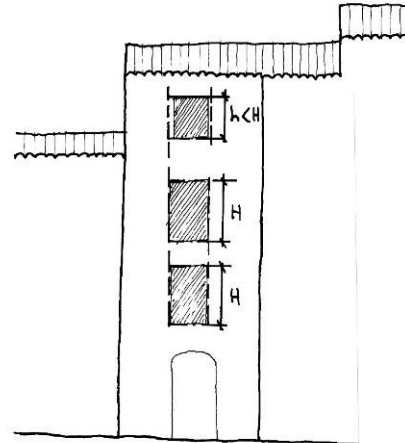
FAÇADE SANS ORDONNANCE



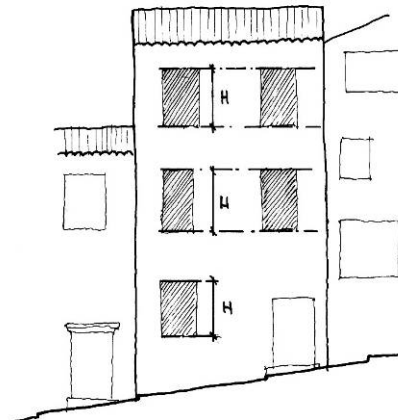
FAÇADE SYMÉTRIQUE



RYTHMIQUE DE LA FAÇADE

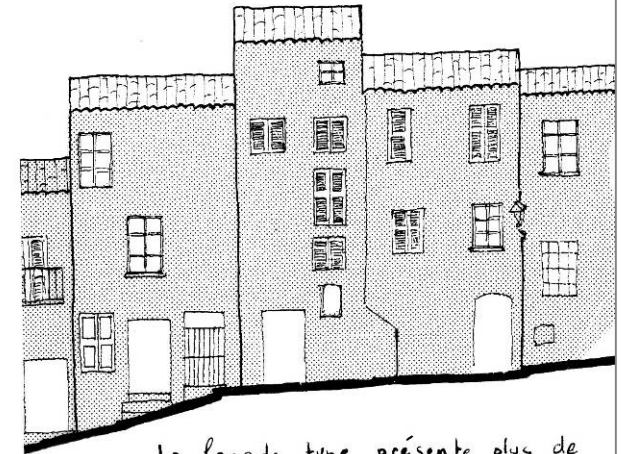


baie décroissante

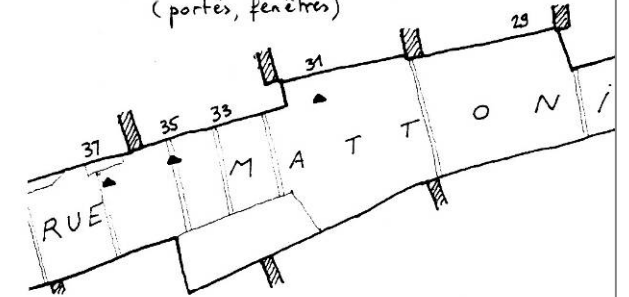


baies non-décroissantes

DECROISSANCE DES BAIES



La façade type présente plus de parties pleines que de parties vides (portes, fenêtres)



RAPPORTS PLEIN/VIDE

L'ANALYSE DU BATI

Les façades

PLANCHE 9

La rythmique

La décroissance des baies

Le rapport plein/vide

MENTON

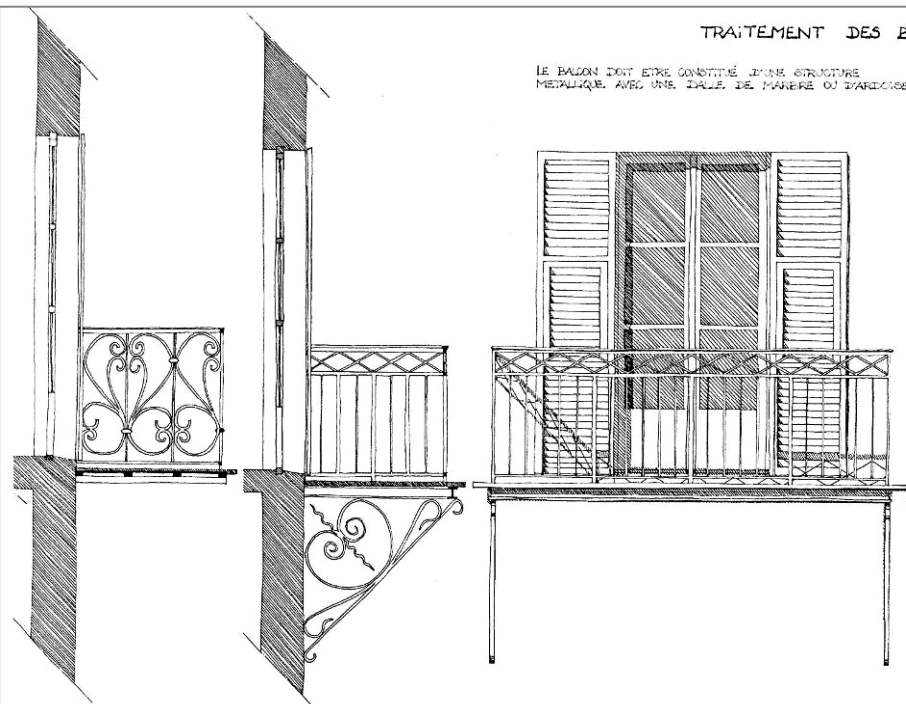
SECTEUR SAUVEGARDE

Elisabeth BLANC Daniel DUCHE  
Architectes Urbaniste

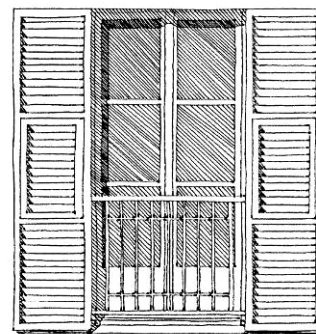


### TRAITEMENT DES BALCONS

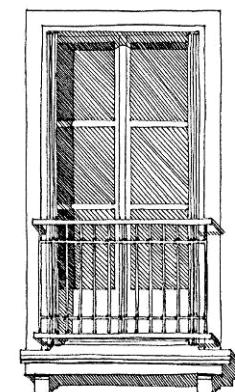
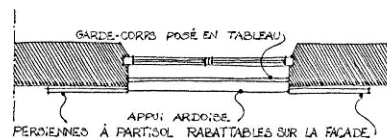
LE BALCON DOIT ÊTRE CONSTITUÉ D'UNE STRUCTURE MÉTALLIQUE AVEC UNE RAILLE DE MARBRE OU STERCOSE.



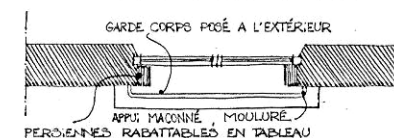
### TRAITEMENT DES GARDE-CORPS ET PERSIENNES



FAÇADE SIMPLE



FAÇADE COUVRÉE DU XIX<sup>ÈME</sup> SIÈCLE

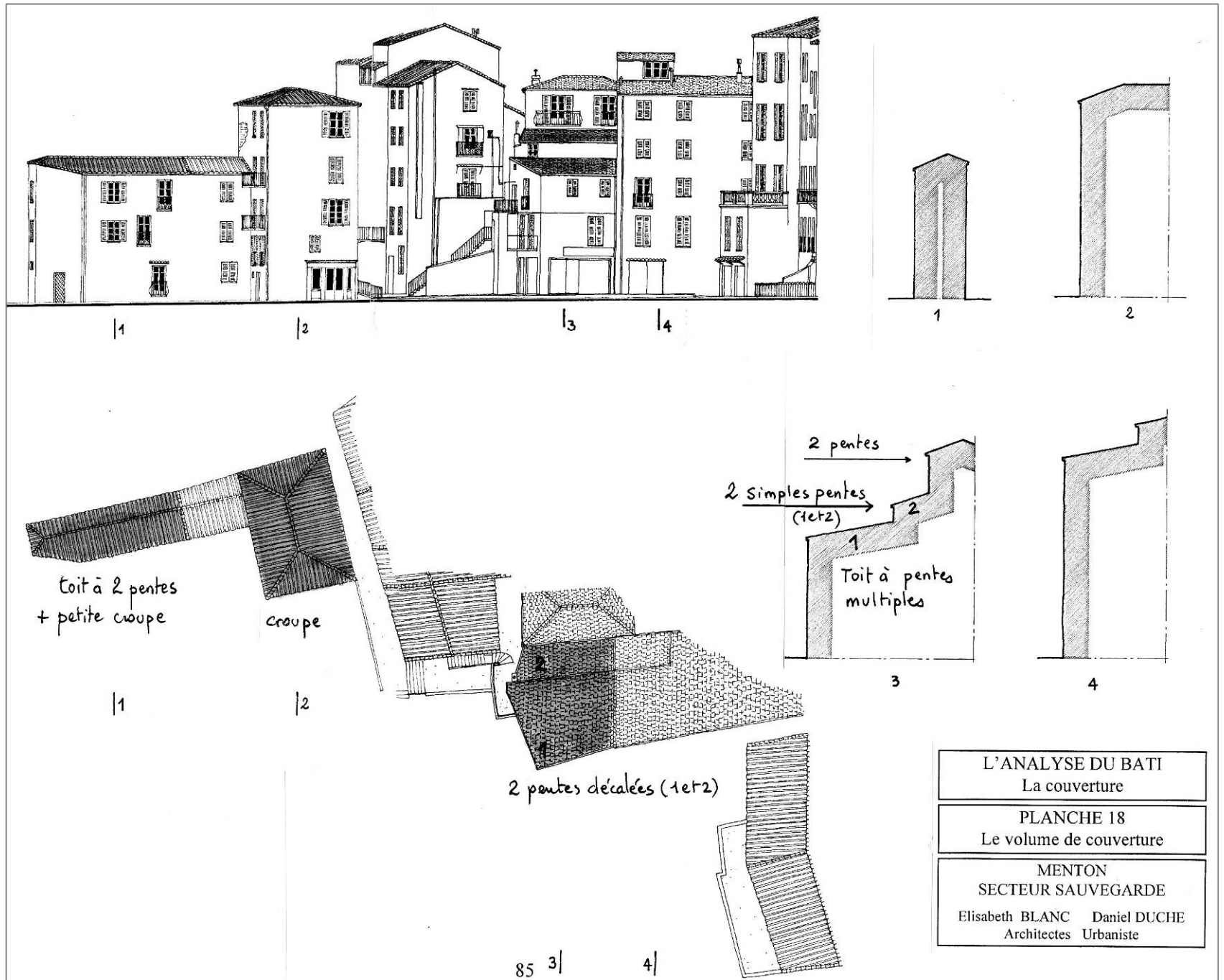


L'ANALYSE DU BATI  
Les façades

PLANCHE 10  
Le traitement des balcons,  
des gardes corps et des persiennes

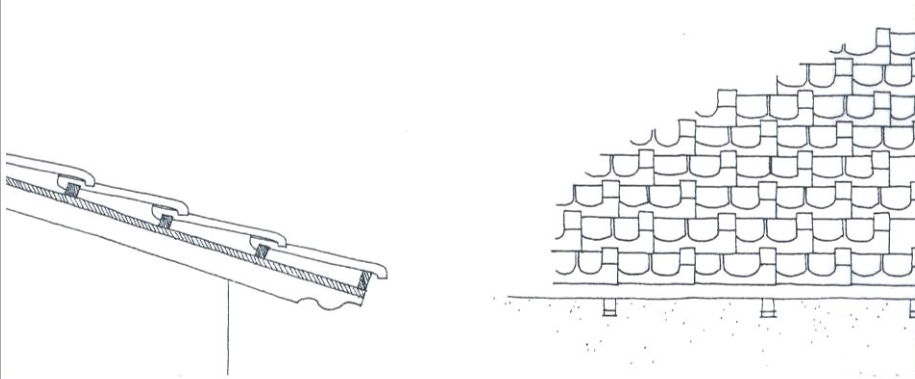
MENTON  
SECTEUR SAUVEGARDE  
Elisabeth BLANC Daniel DUCHE  
Architectes Urbaniste





## DEBORDS DE TOITURE EN QUEUE DE VACHE ET CORNICHES DECOREES

LES IMMEUBLES ET VILLAS DE LA FIN DU XIX<sup>ème</sup> SIECLE SONT COUVERTS EN TUILE MECANIQUE ROUGE (OU PLATE MARSEILLAISE).  
ON PEUT TROUVER SUR CE TYPE D'EDIFICES LA COMBINAISON : CORNICHE MOULURÉE + DEBORD SUR CHEVRONS.



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

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



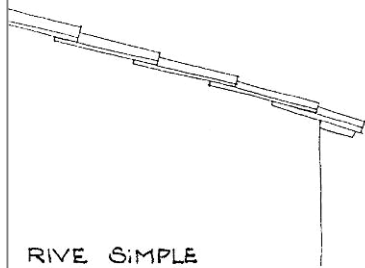
L'ANALYSE DU BATI  
La couverture

PLANCHE 19  
Les traitements du couronnement  
les débords de toiture

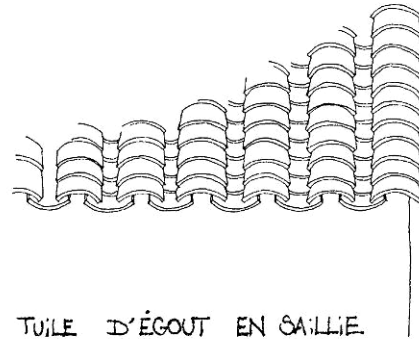
MENTON  
SECTEUR SAUVEGARDE  
Elisabeth BLANC Daniel DUCHE  
Architectes Urbaniste



TOITS:  
RIVES ET GENOISES

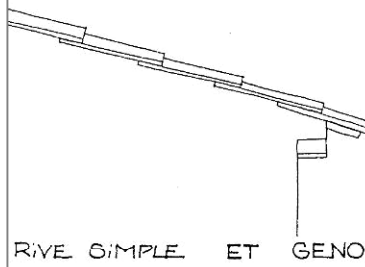


RIVE SIMPLE

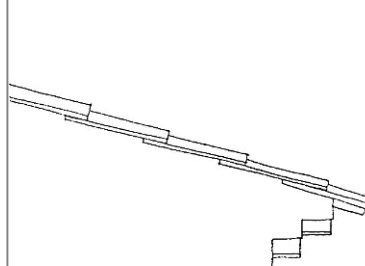
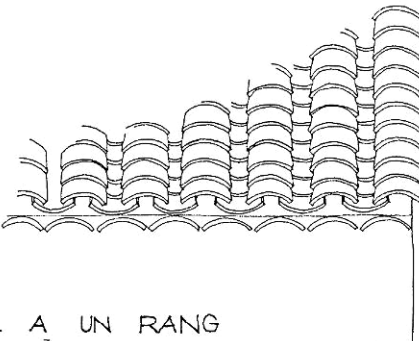


TUILE D'ÉGOUT EN SAILLIE

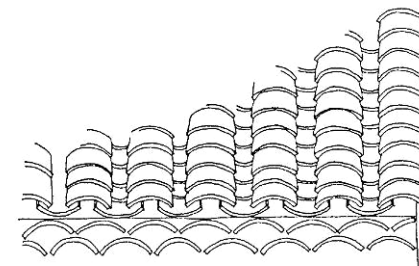
LES GENOISES:



RIVE SIMPLE ET GENOISE A UN RANG

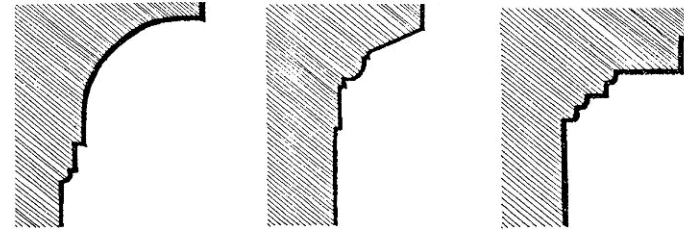


RIVE SIMPLE ET GENOISE A DEUX RANGS

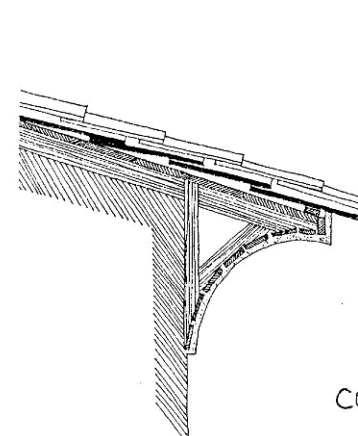


LES CORNICHES  
FILANTES

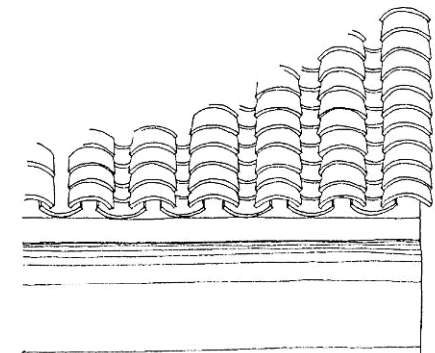
LES MAISONS DE QUALITÉ  
DU XVIII<sup>ème</sup> ET DU DEBUT  
DU XIX<sup>ème</sup> PEUVENT  
COMPORTER UNE  
CORNICHE EN PLÂTRE  
A L'ITALIENNE  
TIRÉE AU GABARIT  
SUR UN LATTIS,  
D'AUTRES SONT  
MOULURÉES AVEC UNE  
SAILLIE ASSEZ  
IMPORTANTE



CORNICHES MOULURÉES.



CORNICHE EN PLATRE A L'ITALIENNE



L'ANALYSE DU BATI  
La couverture

PLANCHE 20  
Les traitements du couronnement  
les corniches filantes

MENTON  
SECTEUR SAUVEGARDE  
Elisabeth BLANC Daniel DUCHE  
Architectes Urbaniste





## II - SYNTHÈSE DE L'ÉTUDE DU PARCELLAIRE ET DES IMMEUBLES

### A - LES QUARTIERS

Le secteur d'étude est divisé en îlots correspondant à ceux de l'INSEE établis pour les recensements.

La synthèse porte sur l'ensemble du secteur sauvegardé, elle est établie à partir des études détaillées par quartier.

#### 1 - LA VIEILLE VILLE

L'étude porte sur 240 immeubles répartis comme suit :

Ilots :	AX 53	AX 54	AX 57
	86	128	26

La Vieille Ville intra muros, s'étend de la porte Saint Antoine au sud, à la porte Saint Julien au nord, et du quai Bonaparte à l'est au cimetière du château à l'ouest. Les immeubles sont à vocation essentiellement résidentielle, seul le front bâti donnant sur le quai Bonaparte, et dans une moindre mesure, la rue Longue, comportent des commerces et des locaux d'activités.

On rencontre deux principaux types d'immeubles :

- . Des maisons et immeubles de ville, formant des îlots extrêmement denses, à l'architecture très sobre. Ceux-ci forment la part la plus importante de ce patrimoine bâti.
- . Quelques hôtels particuliers XVI<sup>e</sup> et XVII<sup>e</sup>, situés entre la rue Longue et le quai Bonaparte, ayant été très remaniés lors de l'ouverture coté mer de la façade ayant à l'origine, une vocation défensive.

#### 2 - LE QUARTIER DES PECHEURS

L'étude porte sur 85 immeubles répartis comme suit :

Ilots :	AX 34	AX 56	AX 58	AX 59
	4	16	15	32
	AX 60	AX 26		
	15	3		

L'étude porte sur sept îlots INSEE : 3 îlots couvrent l'entité la plus ancienne du quartier des Pêcheurs, du petit port à l'Ouest du bastion : AX 58, AX 59, AX 60; les îlots AX 56, AX 34, AX 35 et AX 26 sont situés entre la rue St Michel et la mer, au Sud.

L'îlot AX 35 ne comporte que le marché couvert, il ne fera donc pas partie de notre enquête à l'immeuble. Les autres îlots comptent des immeubles à vocation de commerce et de logement.

On rencontre deux principaux types d'immeubles du Secteur Sauvegardé :

- . Des maisons et immeubles de la vieille ville, formant des îlots extrêmement denses, à l'architecture très sobre. Ceux-ci forment la part la plus importante de ce patrimoine bâti.
- . Des immeubles de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, le long de la rue St Michel et de la Place Georges Clémenceau, au riche décor en relief.

#### 3 - LE QUARTIER DE BREA

L'étude porte sur 112 immeubles répartis comme suit :

Ilots :				
AY 12	AY 26 partiel	AX 38	AX 39	AX 40
8	6	18	5	8
AX 44 partiel	AX 48	AX 49	AX 51	
13	34	11	9	

Dans l'étude, les ilots AY 12, AY 26 sont partiellement pris en compte.

Cet ensemble couvre les extensions de la Vieille Ville intra muros, du XVIIème au XIXème siècle, de la porte Saint Antoine à l'est, à la place Clémenceau à l'ouest, la rue Saint Michel au sud, à la Montée du Souvenir au nord.

On rencontre deux principaux types d'immeubles :

. Des maisons et immeubles de ville, à l'architecture très sobre. On les trouve sur l'arrière de la colline du château, entre la montée du Souvenir et le Val de Menton, le long des rues de la Conception et du Palmier. Leur typologie est identiques à celle des immeubles de la vieille ville.

. Des hôtels particuliers construits entre le XVIIe et le XIXe siècle, situés entre la rue Saint Michel et la rue de Bréa. Ce quartier, urbanisé à l'époque classique, a été lotis selon les critères modernes, parcellaire large, les ilots épais comportent quelques jardins, à l'usage exclusifs de certains bâtiments.

#### 4 - LE QUARTIER SAINT JULIEN VICTORIA

L'étude porte sur 33 immeubles ou villas répartis comme suit :

Ilots :	AV 12	AV 13
	6	27

L'étude porte partiellement sur ces deux ilots INSEE.

Cet ensemble couvre les extensions de la Vieille Ville intra muros, de la fin du XIXe au début XXe siècle, de la Place du Cimetière et la Place Saint Julien au sud, au Square Victoria à l'est, au chemin du Trabuquet à l'ouest et au nord.

On rencontre deux principaux types d'immeubles :

. Des maisons et immeubles de ville. On les trouve aux abords de la rue Longue au niveau de la Place Saint Julien et bordant le Square Victoria. Leur typologie est en partie identique à celle de la vieille ville pour les immeubles situés sur la Place Saint Julien ouvrant sur la rue Longue. Ceux du square Victoria sont récents, ils correspondent à l'extension XIXe, vers le coteau de Garavan.

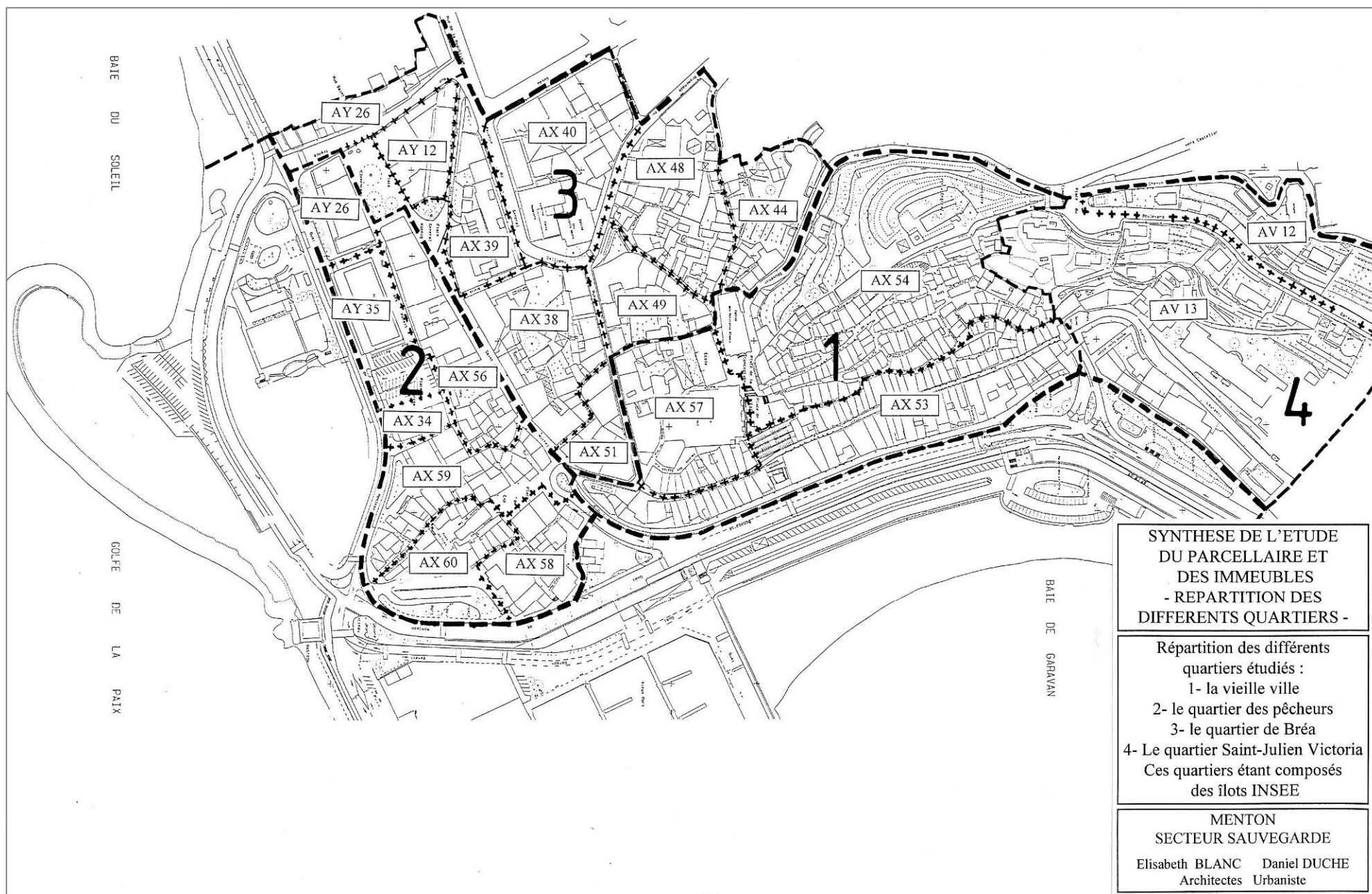
. Des villas construites entre la fin du XIXe siècle et le milieu du XXe siècle situées sur le Boulevard de Garavan et le chemin du Trabuquet. Ce quartier, urbanisé à l'époque de l'essor de la station balnéaire, a été lotis selon les critères modernes, parcellaire large, les ilots épais comportent quelques jardins, à l'usage exclusif de certaines villas.

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

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

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





## B - LES ANALYSES CONCERNANT LA PARCELLE

Ces données concernant la parcelle conduisent aux conclusions suivantes :

Pour la Vieille Ville, les ilots 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 ilots 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 m<sup>2</sup> 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 ilots 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 ilots 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 coeurs ilots libres ne profitent qu'à un nombre très limité d'immeubles, et même les hôtels particuliers ont rarement un jardin.

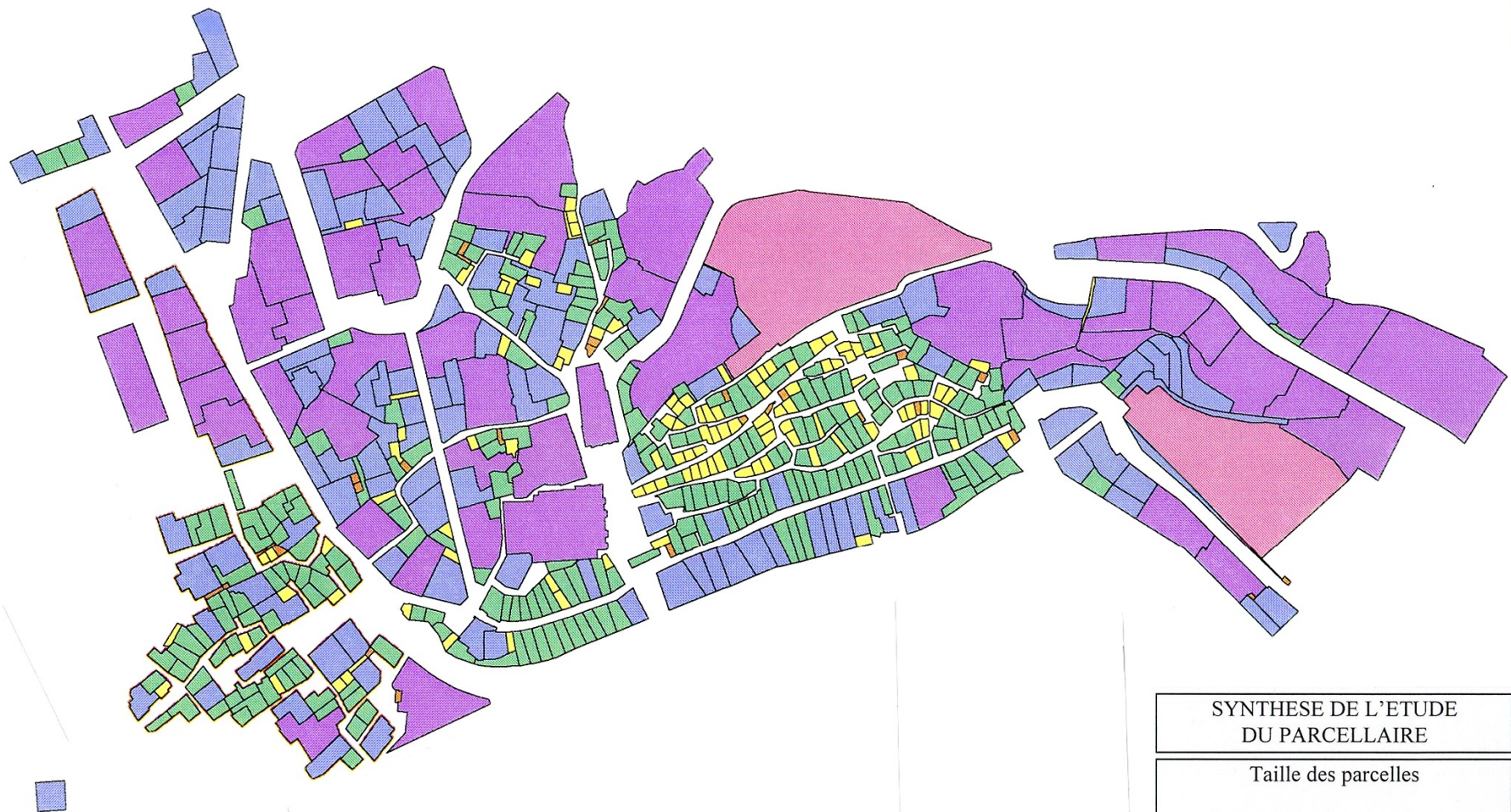
Cette état de fait peut être un handicap à la réutilisation des immeubles. Dans certains cas, il pourrait être envisageable de regrouper des parcelles, afin de réaliser une meilleure répartition des espaces libres, et l'ouverture des façades arrières d'immeubles enclavés.

La superficie des parcelles varient énormément, de 20 à 3720 m<sup>2</sup>. 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 Clémenceau, et les rues Trenca, Guyau, Galliéni et la Montée du Souvenir...) la superficie des parcelles est plus importante (on note beaucoup de parcelles de plus de 500 m<sup>2</sup>).

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 m<sup>2</sup> et plus), tissu essentiellement constitué de villa (dans la partie haute du secteur) accompagnée de jardins en terrasses.





SYNTHÈSE DE L'ÉTUDE  
DU PARCELLAIRE

Taille des parcelles

**Superficie des parcelles en m<sup>2</sup>**

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

MENTON  
SECTEUR SAUVEGARDE

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 1er, seigneur de Monaco et de Menton au XVe siècle, agrandi en 1650 par Honoré II.
  - . Au n° 43, 45, l'hôtel Pretti, édifié en 1533, dont la façade a été remaniée au XVIIe siècle
- Enfin, dans la catégorie édifice religieux est répertorié l'église Saint Michel.

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

On trouve quatre hôtels particuliers :

- . l'hôtel Adhémar de Lantagnac, 24 rue Saint Michel, construit au début du XVIIIe siècle, dont l'ancien jardin est occulté par des constructions parasites.
- . la maison Morelli di Popolo-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 XVIIIe siècle par l'agent de finances de la principauté de Monaco. Une partie de l'immeuble est vendue en 1857 à la Compagnie des Filles de la Charité de Saint Vincent de Paul. Elle abrite aujourd'hui la Maison du Patrimoine.

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

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

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

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

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

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

## 2 - LES ACCES

Le niveau des accès des constructions :

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

La répartition géographique indique que c'est dans la partie la plus escarpée de la Vieille Ville, et la plus dense des quartiers des 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, donnant sur une rue haute et une rue basse, avec parfois une désolidarisation totale des surfaces : desserte des niveaux bas par la rue basse, et des niveaux supérieurs par la rue haute.

### 3 - NOMBRE DE NIVEAUX ET VOLUME DES BATIMENTS

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

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

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

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

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

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

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





#### 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 cœur 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'éclairage, 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-chaussée 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.







## 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 située au niveau haut. Ces escaliers sont très raides, et sont assimilables à des échelles de meuniers. Leur maintien risque parfois d'être difficilement possible, lors de réaménagements.

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

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

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

Pour le quartier Saint Julien Victoria, les escaliers ont une distribution centrée dans trois quarts des cas (hôtels particuliers et grands immeubles), un quart est implanté sur l'une des mitoyennetés.

Les escaliers sont en majorité (63%) rampe sur rampe, c'est à dire constitués de deux volées accolées, desservant des paliers droits.

On trouve quelques escaliers à cage vide.

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

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

## 6 - LES FACADES PRINCIPALES

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

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

- . historiquement, elle s'ouvre sur la voie majeure de la Vieille Ville, la façade quai Bonaparte étant battue par les flots, et ayant un caractère défensif.
- . Le quai Bonaparte a fait l'objet d'une étude graphique très fine, permettant la gestion précise de son devenir, qui sera annexée aux documents du Secteur Sauvegardé.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





## 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<sup>e</sup> 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.

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

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

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

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

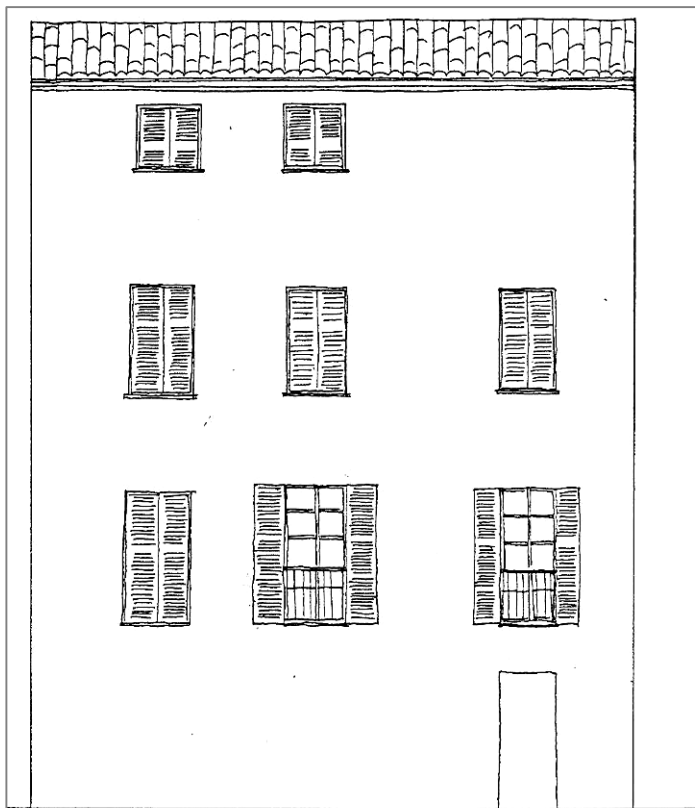


Les fenêtres sont de taille identique. Dans tous les cas, les proportions des baies n'ont pas été modifiées, seuls ont été réalisés quelques bouchements de baies.

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

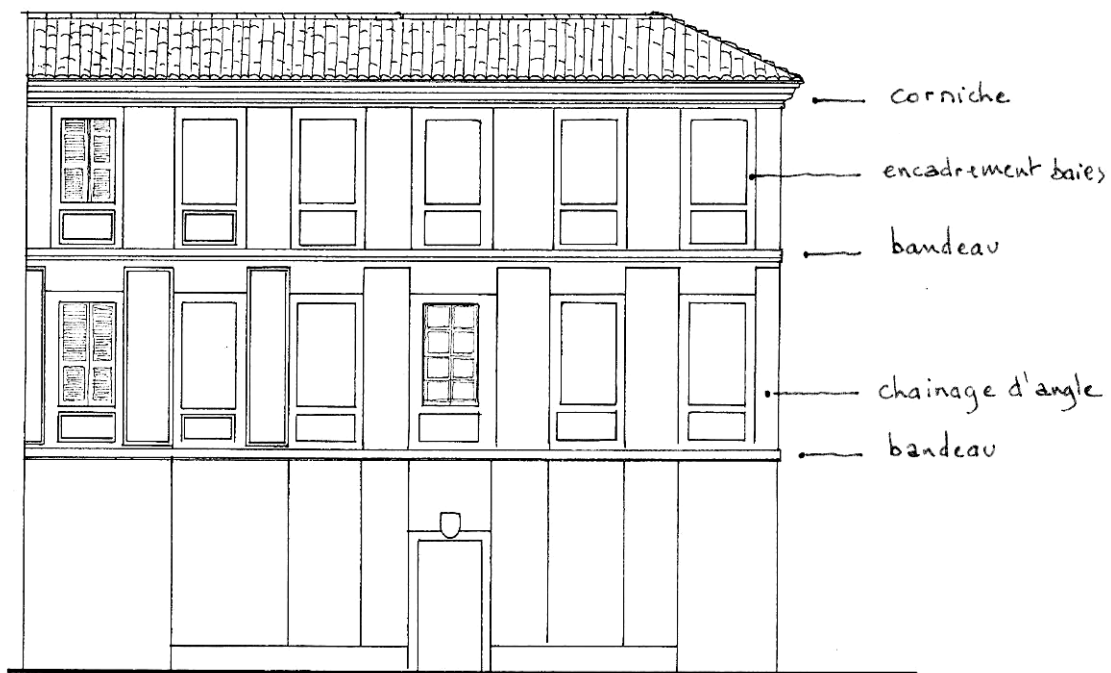






### LA FAÇADE SIMPLE

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



### LA FAÇADE OUVRAGÉE

Présentent des façades principales enduites à la modénature de qualité (corniches ou génaises, encadrements de baies, bandeau, chaînes d'angles ou mitoyennes ...).

## 8 - LE TRAITEMENT DU REZ-DE- CHAUSSEE

Nous ne traitons pas ici des devantures commerciales dans leurs détails. Elles feront l'objet d'une étude spécifique sur l'ensemble du Secteur Sauvegardé, prenant en compte l'ensemble des devantures.

Une façade se lit du sol au bord du toit. Le rez-de-chaussée ne doit pas être dissocié de l'ensemble et être en harmonie avec les étages.

Le type de traitement rencontré est dépendant de l'occupation.

Pour la Vieille Ville, hors quai Bonaparte, seulement 9% de façades comportent une ou plusieurs devantures commerciales

Les quartiers des Pêcheurs et de Bréa comptent un quart d'immeubles avec commerces, regroupés dans les rues de l'hypercentre actif.

Pour le quartier Saint Julien Victoria, les commerces sont regroupés coté mer.

L'intégration des rez-de-chaussée à la façade est très bonne lorsqu'il n'y a pas d'occupation commerciale, et que les travées de percement se retrouvent au rez-de-chaussée; très médiocre en cas de devanture commerciale, en particulier dans les rues les plus actives.

Il ressort de cette analyse que les rez-de-chaussée non commerciaux représentent la grande majorité, et qu'ils sont en harmonie avec le reste de la façade. Les règles du Secteur Sauvegardé doivent permettre de maintenir cet équilibre, en étant particulièrement vigilant sur le traitement des devantures des futurs commerces ou activités, ou la reconversion des caves et dépôts en parties communes d'immeubles.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les menuiseries :

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

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

L'occultation des baies est traditionnellement réalisée par des persiennes à partisol (dans plus de trois quarts 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 permet 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 occultant la cour de l'hôtel Adhémar de Lantagnac, la désaffectée et le garage Opel. Deux terrasses de restaurants, rattachées à des immeubles, appartiennent également à cette catégorie.

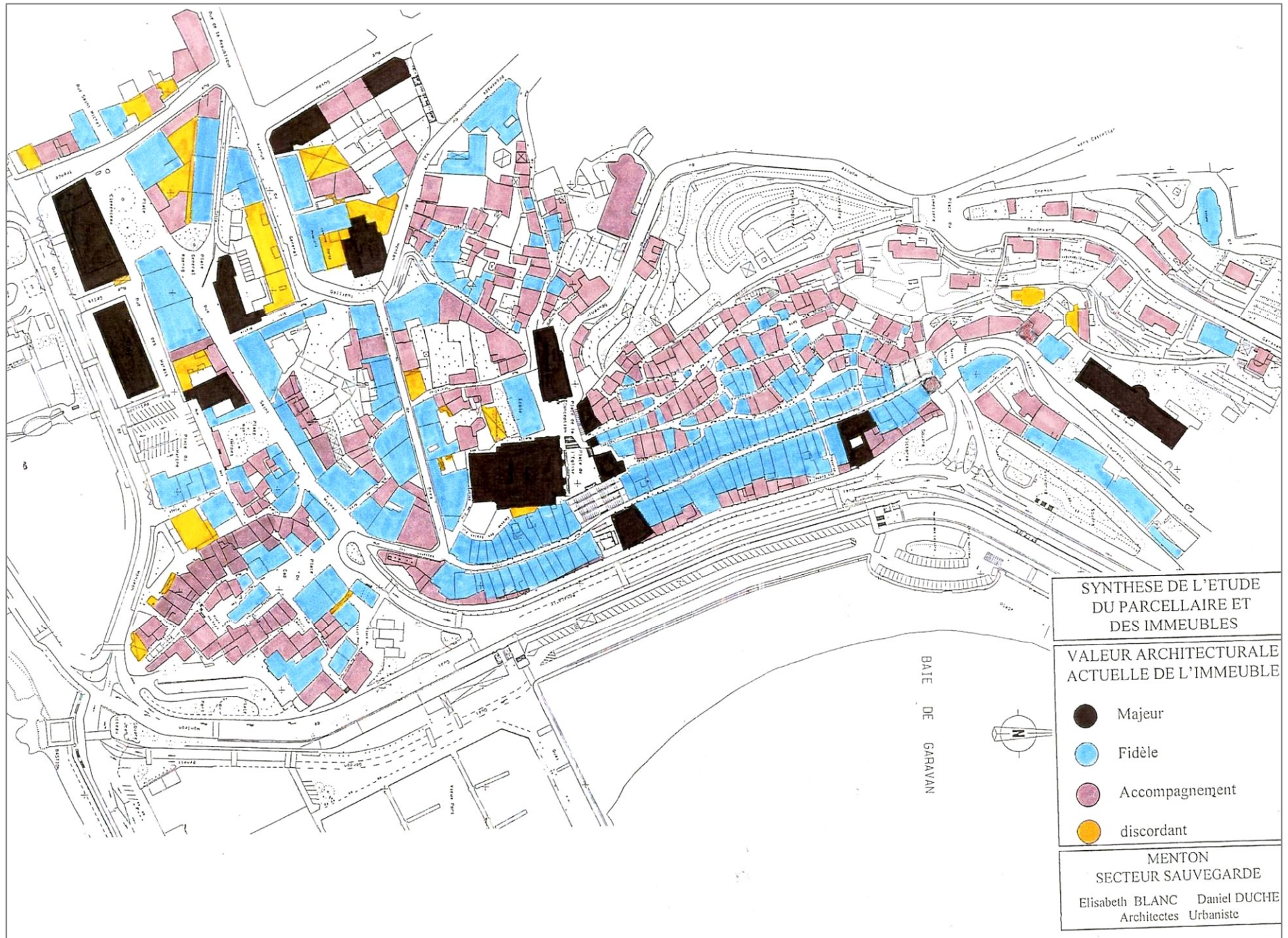
On trouve trois édifices majeurs : la maison Trenca de Monléon, le marché couvert et l'hôtel Adhémar de Lantagnac.

Dans le quartier de Bréa, plus de 50% des immeubles sont classés en "accompagnement", près de 37% en "fidèle" et 6% "discordant". Les édifices les plus marquants, hôtels particuliers et grands immeubles de la rue de Bréa, représentent 4 % des immeubles.

Dans le quartier Saint Julien Victoria, 70% des immeubles sont classés en "accompagnement", près de 21% en "fidèle", et 6% "discordant". Un seul édifice est réellement marquant : l'ancien hospice Saint Julien situé sur l'avenue Laurenti.

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

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





La valeur architecturale potentielle :

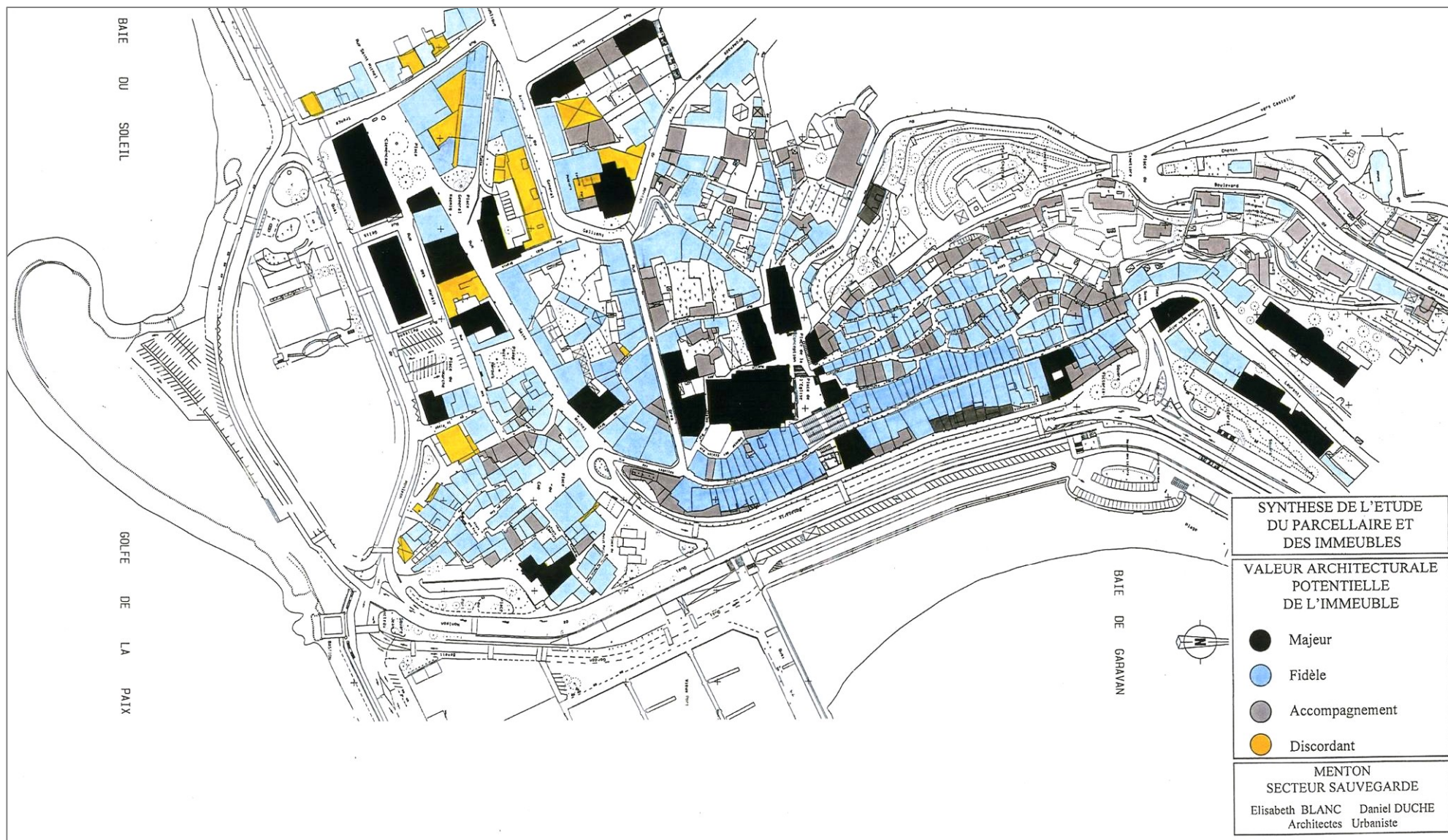
Après interventions sur le bâti, il apparaît que dans la Vieille Ville, les quartiers des Pêcheurs et de Bréa, entre 65% et 70% des bâtiments peuvent devenir "fidèles", cette proportion est de 35% pour le quartier Saint Julien Victoria.

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

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

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

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







## CHAPITRE V : L'APPROCHE SOCIO-ECONOMIQUE

## I - LA POPULATION

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

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

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

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

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

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

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

La répartition par quartier est intéressante :

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

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

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

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

Les ouvriers et employés représentent les 2/3 de la population active, plus concentrée ici que sur l'ensemble de la commune, et les 3/4 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 logements vacants, soit 19%.

Les chiffres concernant les logements vacants sont à nuancer, une enquête des services fiscaux faisant apparaître un taux de vacance d'environ 5 % seulement. La moyenne s'établirait donc à environ 10%. Le taux de propriétaires est majoritaire dans la vieille ville, avec 54,8 %. Les personnes âgées sont majoritairement propriétaires.

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

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

Au sens INSEE du terme, 83 % des logements bénéficient du confort, contre 79 % pour le reste de la commune. Le pourcentage se répartit comme suit : résidences principales : 83,4 %, résidences secondaires : 81,5 %, logements vacants : 84,7 %

Ce chiffre n'est pas représentatif de la réalité, les éléments de confort de l'INSEE ne correspondant plus aux critères actuels. 20% des logements ont des problèmes d'isolation thermique, 32% d'isolation phonique, 44% d'humidité, 28% des logements 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.

La ville s'est engagée dans deux OPAH entre 1998 et 2001 et entre 2003 et 2007. Le bilan est positif, compte tenu des difficultés inhérentes à ces villes du sud difficiles d'accès, sans copropriétés constituées et à l'état sanitaire médiocre.

La première OPAH a concerné 207 propriétaires subventionnés parmi lesquels 115 occupants et 92 bailleurs. 45 propriétés ont bénéficié d'une aide pour le ravalement des façades. Le total des aides communales a été de 33 500 €.

La seconde OPAH a concerné 40 propriétaires subventionnés dont 26 occupants, soit 90 logements. 29 copropriétés ont bénéficié d'une aide pour le ravalement des façades. Le total des aides communales est de 200 000 €. La région a pris en charge 1/3 des aides communales, soit 178 300 €.

La ville, au cours de ces deux OPAH, a maintenu et créé une offre locative pour les actifs locaux. La difficulté rencontrée par la ville et l'équipe d'animation porte sur la mobilisation des propriétaires, notamment pour la réhabilitation des logements vacants en loyer maîtrisé et, comme dans de nombreux centres historiques, l'organisation des propriétés.

L'équipe d'animation et la ville ont sensibilisé 12 copropriétés à se structurer juridiquement (8 syndic professionnels et 4 syndic bénévoles).

Pour l'essentiel, des réhabilitations lourdes portant sur des logements vacants (depuis 18 ans pour certains) ou inoccupés mais concernant aussi des propriétaires occupants qualifiés de sociaux ou de très sociaux.



En 2005, 6 propriétaires bailleurs sur 7 se sont engagés à maîtriser leurs loyers de sortie pendant 9 ans et 7 logements en loyer intermédiaires ont été produits, ces chiffres sont pour Menton non négligeables car les loyers privés sont ici très élevés. L'impact social de ces logements à prix modéré, remis sur le marché, n'est pas négligeable même s'il paraît modeste au regard de villes où la mixité urbaine et la villégiature sont moins prégnantes.

Les deux OPAH ont engendré des actions d'accompagnement comme les rampes saint Michel, la place du Cap, la rue des Logettes, la place Lampedose et la rue Guyau. Les deux OPAH ont eu un effet d'entraînement non négligeable auprès de propriétaires privés mais aussi sur les copropriétés communales où un accompagnement renforcé est effectué par les techniciens afin d'engager des travaux de copropriété. Les commerçants se sont lancés dans une requalification et une dynamisation grâce à une opération FISAC engagée pour trois ans depuis 2004 par le conseil municipal.

### 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, déqualifié et ne permet plus la lecture du bâti et des perspectives.

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

- § la réhabilitation des devantures commerciales,
- § l'engagement d'un dialogue avec l'union des commerçants du secteur sauvegardé pour améliorer l'usage de l'espace public,
- § la lutte contre le stationnement sauvage,
- § la reconquête de la place du marché après la démolition de la station service désaffectée
- § assurer la sécurité des piétons dans les rues mixtes ou traversantes,
- § la démolition des bâtiments incongrus et leur intégration essentielle dans un aménagement d'espace public,
- § le toilettage, la réparation ou la recomposition d'espaces publics, qui ont oblitéré la fonction urbaine au profit de traitement aux références galeries commerciales ou supermarché.

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

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



## IV - 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 représente environ 1.500 logements. 130 de ces immeubles, repérés dans le cadre de l'enquête OPAH, correspondent à 500 logements réhabilitables et à remettre aux normes.

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

## II - JUSTIFICATION DES OPTIONS PRISES DANS LE PLAN DE SAUVEGARDE

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

- Un document graphique "le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur" concrétisation de l'ensemble des études analytiques et prospectives. C'est le document synthétique d'aménagement du dossier, réalisé à l'échelle 1/500ème.
- Le règlement complétant ce document graphique. Il précise les conditions dans lesquelles est assurée la mise en valeur des immeubles et du cadre urbain dans lesquels ils se trouvent. Le règlement a pour but de codifier les dispositions adoptées et de leur conférer une valeur légale et réglementaire.

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

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

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

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

#### 1 - LA CLASSIFICATION DES IMMEUBLES

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

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

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

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

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

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

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



### **3 . LES IMMEUBLES OU PARTIES D'IMMEUBLES CONSTITUTIFS DE L'ENSEMBLE URBAIN, A CONSERVER, DONT LA MODIFICATION POURRA ETRE AUTORISEE ( DOUBLE HACHURE LARGE ET FINE SUR LE PLAN)**

Pour ces immeubles, on retient essentiellement la valeur d'ensemble, c'est à dire qu'ils comptent dans le paysage urbain, par leur juxtaposition à d'autres immeubles du même type.

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

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

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

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

Les immeubles correspondent aux types suivants :

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

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

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

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

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

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

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

### **6 . PEUVENT FIGURER SUR LE BATI LES LETTRES M, E ET S**

correspondant aux interventions suivantes :

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

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

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

- . Le Secteur Sauvegardé représente : 600 immeubles, soit 100%
- . Les immeubles classés ou inscrits à l'Inventaire sont au nombre de : 8 soit 1,3%

- . Les immeubles en grosses hachures (dit gris foncé) sont au nombre de : 385, soit 64%
- . Les immeubles en doubles hachures larges et fines (dit gris moyen) sont au nombre de : 20, soit 20%
- . Les immeubles en hachures fines (dit gris clair) sont au nombre de : 70, soit 11,7%
- . Les immeubles en jaune sont au nombre de : 17, soit 3%

## **2 - LES REGLES PARTICULIERES DANS LE REGLEMENT**

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

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

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

### **2 - LES PIGNONS DES IMMEUBLES FERMANT LA PLACE DU GENERAL KOENING**

pour lesquels une façade comportant des percements organisés sera reconstituée.

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

Sur le quai Gordon Benett et le long de la promenade de la Mer, pour lesquels des prescriptions particulières seront données. Sur le linéaire, on distingue trois séquences :

#### **a - sur le quai de Gordon Benett, devant le port**

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.

#### **b - Sur le quai Gordon Benett, entre les deux escaliers d'accès à la plage (voûtes sous le quai Bonaparte)**

Elle fait l'objet d'un points particuliers traités dans le chapitre « Les objectifs de la révision » du présent dossier.

#### **c - le long de la promenade de la Mer, de l'escalier à l'extrémité du quai Bonaparte, jusqu'à la limite nord-est du secteur sauvegardé.**

Le large trottoir de l'avenue de la Porte de France sert de couverture à des locaux associatifs donnant sur la promenade de la Mer, 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) et 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 :

L' article 10 : Hauteur des constructions

L' article 11 : Aspect des constructions.

Dans ce dernier, les thèmes suivants seront abordés :

. Règles générales d'aspect et d'exécution de travaux de restauration

. Servitudes d'architecture concernant les immeubles existants, traitement de façades, ouvertures, toitures, façades commerciales, enseignes, clôtures

. Règles concernant les constructions neuves, établies de façon à laisser une marge de manœuvre à la création architecturale, tout en favorisant l'intégration des constructions nouvelles dans le milieu existant.

Afin d'étayer et d'explicitier 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, et en particulier, les aménagement en sous-sol.

### 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.

#### A . PRESCRIPTIONS GENERALES

Les espaces libres concernés se répartissent de la façon suivante :

- . doubles hachures biaisées noires : espaces libres à caractère minéral à conserver ou à améliorer.
- . doubles hachures biaisées vertes : jardins ou espaces verts 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....

#### B. CAS PARTICULIERS DES ESPACES PUBLICS A CARACTERE URBAIN

Doubles hachures biaisées noires : espaces libres à caractère minéral à conserver ou à améliorer.

Ces espaces font l'objet de points particuliers traités dans le chapitre « Les objectifs de la révision » du présent dossier. Toutefois les principes généraux édictés dans le PSMV d'origine, restent d'actualité. C'est pourquoi ils ont été maintenus dans cette partie du document.

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

Le grand principe qui doit dicter les aménagements est de retrouver à terme, les relations ville/mer. Il s'agit de réduire l'emprise de la plage des Sablettes, de libérer l'espace du quai Bonaparte pour les piétons, 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.

#### 1 - LE SECTEUR SUD DU MARCHE, ENTRE LA RUE TRENCA ET LE QUAI BONAPARTE

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, il est nécessaire de réfléchir à la reconquête future de ces espaces par la mer.

Les grands principes d'aménagement sur ces espaces porte sur :

### **Le traitement des abords immédiats de l'équipement culturel à créer et du parking situé au-dessous, (emprise A définie au plan par un semi de cercles rouges)**

La réalisation de l'équipement culturel au sud du marché et devant l'immeuble Clémenceau devra permettre la requalification de l'espace et des ouvrages situés en sous-sol et notamment le parking de 91 places, concédé par la commune.

Cet espace supporte actuellement à une accumulation de fonctions implantées au gré des besoins. Cependant la végétation prend une place importante dans la perception et notamment les arbres de haute tige entre le carrefour de la rue Trenca et la place du marché.

Dans le cadre du projet, il sera nécessaire de respecter cette spécificité.

Dans l'emprise constructible définie au plan, les abords de l'équipement culturel seront composés de façon à mixer le minéral, le végétal et les plantations d'arbres de haute tige dans les conditions définies dans le règlement du secteur sauvegardé (épaisseur de 1m50 de terre végétale sur 50% de la surface non bâtie de l'emprise).

On profitera aussi de la réalisation de ce projet pour retraiter l'ensemble du parc de stationnement, en fonction des besoins liés à cet équipement et à l'ensemble du quartier. Cependant, la réalisation d'un parc de stationnement enterré est liée aux possibilités techniques et financières conditionnées par la géomorphologie et l'hydrologie de ce secteur. Il s'agit comme le montrent les plans des différentes époques d'une vaste zone de remblais posés sur le rocher, comme l'ont révélé les travaux de la station d'épuration il y a quelques années. Cet emplacement constituait la berge est du Fossan, rivière canalisée se jetant dans la mer au droit de la rue Trenca.

Bien que l'idée générale ne soit pas de supprimer tout le stationnement aux abords du marché il convient cependant d'améliorer notablement la sécurité et le confort des piétons en requalifiant l'ensemble des espaces publics du quartier.

Une attention particulière devra être apportée au traitement des accès et sorties de ce parc de stationnement. Les émergences telles que ascenseur et escalier seront intégrées dans le projet d'équipement culturel et éventuellement, au nord du quai de Monléon si l'on souhaite créer une liaison directe entre le stationnement enterré et les abords immédiats du marché couvert.

### **Le traitement de la place du Marché et du parking au dessus de la station d'épuration, jusqu'au rond point**

Le traitement de l'espace devra permettre à terme, la suppression des véhicules en stationnement.

Sur la place du Marché et autour de celui-ci, l'extension à l'extérieur des étals, décollés des façades sera privilégiée.

Il convient également de favoriser les liaisons piétonnes nord/sud entre la place aux Herbes, la place du marché et la mer, et ouest-est, entre la promenade du Soleil, le futur équipement, le bastion, le port et le quai Bonaparte.

Cet espace sera largement végétalisé, avec notamment une dominante d'arbres de hautes tiges.

### **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.

## **2 - LE PORT ET LE QUAI GORDON BENETT ENTRE LE QUAI DE L'IMPERATRICE ET LE BASTION**

Le port a été créé en 1890, avec la construction de la première jetée. Le port actuel correspond aux aménagements réalisés entre 1958 à 1964 : création de la contre jetée, de la plage des Sablettes, élargissement du quai Monléon entre la rue Saint Michel et les Bastion. Aujourd'hui, ces espaces sont très déqualifiés, et doivent par ailleurs, faire l'objet de mises aux normes.

Les grands principes suivant d'aménagement doivent être envisagés :

- . l'aménagement du quai Gordon Benett, en supprimant la circulation et le stationnement
- . l'aménagement des terrasses de cafés et de restaurants
- . la mise aux normes du chantier naval
- . le déplacement des étals de pêcheurs.

La mise en œuvre de ces principes est définie à l'article 13-3 du règlement, selon l'emprise portée au plan dans la légende « emprises faisant l'objet d'un règlement spécifique »

### 3 - LE QUAI BONAPARTE ET LE QUAI GORDON BENETT, ENTRE LES DEUX ESCALIERS (VOUTES SOUS LE QUAI BONAPARTE)

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.

#### Le quai Bonaparte

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.

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.

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.

Les dysfonctionnements portent sur :

§ Une circulation trop importante le long de la côte sur la RN7

§ Une mauvaise lecture de l'espace :

- . La route joue le rôle d'un écran imperméable entre le centre ancien, le port, les plages.
- . Les espaces prolongeant la voie apparaissent comme des délaissés urbains et non comme des places ou des lieux d'urbanité (place du Petit port, square Victoria).
- . Les rampes St Michel, point d'orgue de la composition urbaine, buttent sur un trottoir de 1,50m, une voie très circulée et du stationnement en épis.
- . L'occupation de l'espace, très hachée, en fait un lieu de rejet et non de convivialité : terrasses de restaurants, circulation piétonne sur une voie bombée, vitesse importante des véhicules, stationnement perpendiculaire, promenade réduite à un trottoir de dimension restreinte....
- . L'aménagement routier de part et d'autre du tunnel, favorise la circulation en bord de mer. La promenade, le monument de la Reine Victoria, la façade de ville, ne sont que des accessoires dans cet espace banalisé.

Les grands principes suivant d'aménagement doivent être envisagés :

- . l'aménagement de la circulation et du stationnement
- . l'aménagement d'une promenade piétonne
- . le traitement des terrasses de cafés et restaurants
- . la liaison entre la plage et les rampes saint Michel



La mise en œuvre de ces principes est définie à l'article 13-3 du règlement, selon l'emprise portée au plan dans la légende « emprises faisant l'objet d'un règlement spécifique »

#### **Le quai Gordon Benett entre les deux escaliers (voûtes sous le quai Bonaparte)**

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 l'ouvrage d'art. 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 perceptibles depuis le quai mais aussi des plages.

Les grands principes suivant d'aménagement doivent être envisagés :

- . le maintien de la lecture du soubassement sur la totalité de la longueur entre les deux escaliers
- . la suppression du parking et l'aménagement de l'espace entre les voûtes et la plage, en conférant à ce lieu un aspect moins urbain.

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 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.

La mise en œuvre de ces principes est définie à l'article 13-3 du règlement, selon l'emprise portée au plan dans la légende « emprises faisant l'objet d'un règlement spécifique »

#### **4 - LA PROMENADE DU BORD DE MER DE L'ESCALIER A L'EXTREME DU QUAI BONAPARTE, JUSQU'A LA LIMITE NORD-EST DU SECTEUR SAUVEGARDE**

Cette promenade a été créée entre 1958 et 1964, lors de l'aménagement d'ensemble de la baie est. Elle est bordée par des plages privées et clubs de loisirs, possédant des locaux sous le trottoir de l'avenue de la Porte de France. A l'aplomb de la sortie du tunnel, il existe un parking.

Les grands principes suivant d'aménagement doivent être envisagés :

- . la suppression du parking
- . le réaménagement de l'espace entre la façade et la plage

#### **5 - LE TERRE-PLEIN DE LA STATION D'EPURATION, GAGNE SUR LA MER**

Au fil du temps, en avant du marché couvert et de la place du Marché, la terre a gagné sur la mer, les derniers aménagements consistant en la réalisation d'une station de dépollution enterrée.

En surface, cet espace nommé esplanade Palméro, a été traité, selon deux principes :

- . du quai de Monléon à la voie de contournement : un parc de stationnement aérien paysager et aménagé. L'ensemble du terre-plein n'a pas été entièrement traité. Au nord des aménagements nouveaux, subsistent la station service désaffectée et des locaux associatifs. Ces bâtiments sont portés en jaune sur le plan de sauvegarde.
- . de la voie de contournement à la mer, un jardin arboré

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

Les grands principes suivant d'aménagement, doivent être envisagés :

. la requalification du secteur compris entre la promenade du Soleil et le bastion d'une part, et entre la place Clémenceau et la mer d'autre part  
. à l'emplacement de la station service désaffectée et des locaux associatifs, implantation d'un équipement public. Ses abords devront être traités en harmonie avec les espaces bâtis et non bâtis du secteur sauvegardé.

#### *C - CAS PARTICULIERS DES ESPACES PUBLICS A CARACTERE PAYSAGER*

Doubles hachures biaisées vertes : jardins ou espaces verts à conserver ou à améliorer,

##### *1 - LE CIMETIERE DU VIEUX CHATEAU*

Le cimetière de Menton est remarquable à divers titres.

. C'est un site dominant, implanté sur le versant des la dernière crête des Alpes plongeant dans la mer.

. C'est un point de vue sur l'ensemble des paysages montagneux, maritimes et urbains.

- C'est un site archéologique et historique puisqu'il correspond à l'ancienne emprise du château qui dominait la ville close.

Le cimetière de l'ancien château mérite une protection forte dans sa globalité car il constitue la réponse végétale à l'environnement maritime qui entoure 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.

### *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 Monléon.

### 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 et de surface, 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 ".

### IV - LES ALIGNEMENTS

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

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

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

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

Les alignements maintenus sous condition d'imposer la mise en valeur des accotements dans le règlement : maintien du CD au gabarit de 8 mètres route de Castellar et Promenade du Val de Menton, Gabarit de 8 mètres boulevard de Garavan jusqu'à la place du Cimetière et 12 mètres jusqu'à la Frontière.



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

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

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

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

### A - AMENAGEMENTS URBAINS

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

- . de diminuer la vitesse des véhicules traversant le centre historique
- . d'éviter autant que faire se pourra la transmission des bruits dans les immeubles par une infrastructure routière dure allant de façade à façade.

Les techniciens devront proposer des solutions de corps de chaussée plus souple, décollé des façades des immeubles, des revêtements même traditionnels posés sur une couche souple, absorbant les bruits, tel qu'un lit de sable par exemple. On s'efforcera de rechercher et d'adapter les solutions anciennes de réalisation des voiries. Dans le cas de remplacement pour des raisons économiques ou esthétiques, des matériaux traditionnels, pavés ou dalle par des matériaux roulés, désactivés, coulés en place, les techniciens intégreront l'impact auditif du produit proposé.

### B - DIMINUTION DES BRUITS TRANSMIS DANS LES BATIMENTS

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

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.

Pour les fenêtres conservées, les joints assurant l'étanchéité ne devront pas être visibles côté extérieur.

Dans les cas où les embrassements le permettent, la solution du double fenestrage est envisageable.

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.

L'isolation par l'intérieur pourra être envisagée à condition qu'elle soit compatible avec le maintien d'un éventuel décor intérieur.

Les constructions neuves ou réhabilitations lourdes portant sur les façades, devront intégrer dès la conception le respect de la loi du 31 décembre 1992.

## *VI - LA PREVENTION DES RISQUES NATURELS*

### *a. Risques d'inondations*

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

### *b. Risques de mouvements de terrains*

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

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

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

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

## *VII - COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME*

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

- . Le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) de l'agglomération de Menton, approuvé par arrêté du préfet de Région le 23 Décembre 1977. Ce SDAU est en cours de révision.
- . Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPR), en cours d'élaboration, soumis à enquête publique entre le 10 Octobre 1999 et le 10 Novembre 1999.
- . La loi n° 86.2 du 3 Janvier 1986, relative à l'aménagement et à la protection du littoral.

## *VIII - LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE*

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

## V - LES OBJECTIFS DE LA REVISION



## I - LA COMMANDE DE LA VILLE

La commande de la municipalité, concernant la révision du secteur sauvegardé est formulée de la façon suivante :

« Le P.S.M.V. de Menton a été approuvé par arrêté du ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer et du ministre de la culture et de la communication, en date du 30 juin 2003.

Pourquoi un P.S.M.V. à Menton ?

Face à une entité urbaine dotée d'un patrimoine architectural de qualité mais vidée de la substance nécessaire pour l'animer en terme d'habitat, de commerce et d'activités, la municipalité de Menton a sollicité de l'Etat la création d'un Secteur Sauvegardé.

Cette procédure s'avérait la plus adaptée pour répondre aux problématiques de conservation, réhabilitation et sauvegarde du patrimoine associées à celles portant sur l'économie, les facteurs sociaux et humains.

Pour dynamiser le centre historique de Menton et y introduire une vie urbaine, la municipalité s'est fixée, à travers le P.S.M.V., les objectifs suivants :

- . restaurer et mettre en valeur le patrimoine bâti et les espaces libres,
- . maintenir et renforcer l'activité commerciale,
- . organiser l'accueil touristique en lui donnant une dimension culturelle

L'axe fédérateur du Plan de sauvegarde et de mise en valeur repose sur le respect du caractère propre à chaque lieu. Cela passe par une unité de traitement tout en évitant la banalisation et en préservant les particularités que lui confère le paysage urbain. Les opérations ne portent pas uniquement sur l'aspect visuel et esthétique des espaces mais sur la promotion d'un cadre de vie de qualité.

La promenade de la Mer et la plage des Sablettes ne présentent pas l'aménagement paysager digne du site exceptionnel dans lequel elles s'inscrivent.

L'automobile est omniprésente au détriment du piéton. Seul un trottoir est aménagé au pied des voûtes et à partir duquel les vues vers la vieille ville et vers la mer sont masquées respectivement par le mur de soubassement et les véhicules en stationnement. Le piéton se trouve donc marginalisé dans un espace « étriqué ».

Le mobilier urbain, par ailleurs hétérogène, nuit à l'environnement, pollue la lisibilité des lieux. Il est en parfaite inadéquation avec l'espace balnéaire dans lequel il est implanté. Enfin, le sol est couvert d'une signalétique routière, également inadaptée au site.

Il convient donc d'améliorer ces aménagements sur la frange littorale au pied du centre urbain historique d'une qualité exceptionnelle et d'étendre ces travaux à l'amélioration de la qualité des plages (réseau pluvial des douches, stockage du matériel de secours, sanisettes, information touristique...) et de permettre l'installation de structures démontables et légères pour mieux assurer les activités balnéaires en secteur US2. On s'attachera à favoriser les relations avec la mer, la limite entre la mer et la ville ne pouvant évoluer que dans le sens de la mer gagnant sur la ville.

Dans le P.S.M.V., le secteur US2 décrit des principes d'aménagement à long terme. « 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 ».

*Outre les propositions d'aménagement concernant l'homogénéité du soubassement, il faut porter une attention particulière sur l'occupation de l'espace public et sur la perception que l'on peut avoir de celui-ci depuis la mer et les quais. « 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 de l'ensemble ».*

*Si, pour des raisons de fonctionnement, le stationnement est toléré dans cet espace, il serait nécessaire d'en atténuer l'impact visuel.*

*Enfin, le secteur US2 fait apparaître deux types d'espaces définis dans le plan et le règlement du Plan de sauvegarde et de mise en valeur comme des espaces inconstructibles figurés en blanc, et des espaces soumis à prescriptions particulières.*

*Les espaces figurés en blanc (la plage des Sablettes) sont inconstructibles. Seuls sont autorisés des éléments techniques ou d'accompagnement de l'architecture définis dans le règlement*

*Les espaces soumis à prescriptions particulières (des voûtes à la plage des Sablettes) correspondent à des 'espaces libres à caractère minéral à conserver ou à améliorer. Le traitement de ces espaces doit être conforme aux prescriptions générales d'aménagement qui seront définies par la révision du P.S.M.V. Il faudra répondre aux besoins identifiés :*

*Réponses aux besoins identifiés :*

*Pour permettre d'atteindre les objectifs d'aménagement, il convient d'ajuster quelques articles du règlement ainsi que le zonage de la zone US2 du P.S.M.V.*

*La révision du P.S.M.V. participera à la dynamisation du centre historique de la ville en y introduisant une vie urbaine. Elle permettra de restaurer et de mettre en valeur les espaces publics, de maintenir et renforcer l'activité commerciale et culturelle et de mieux organiser l'accueil touristique et répondre aux attentes des habitants en matière de stationnement*

*Il faudra faire disparaître les véhicules à la surface de l'espace balnéaire, le site retrouvera un caractère plus proche de son état originel.*

*Les ajustements du règlement du P.S.M.V. devront, en plus, permettre l'association d'un complexe Musée/parkings avec le stationnement enterré.*

*La révision intégrera les prescriptions techniques relatives au bon fonctionnement des futurs équipements publics. »*

## II - LES POINTS DE LA REVISION

Selon les objectifs définis dans la commande, la révision porte sur trois points principaux :

1. **L'aménagement de la partie est du secteur sauvegardé, entre la Vieille ville et la plage des Sablettes**, afin d'y implanter un équipement public et de restructurer l'ensemble des abords, entre le bastion et le square Victoria.

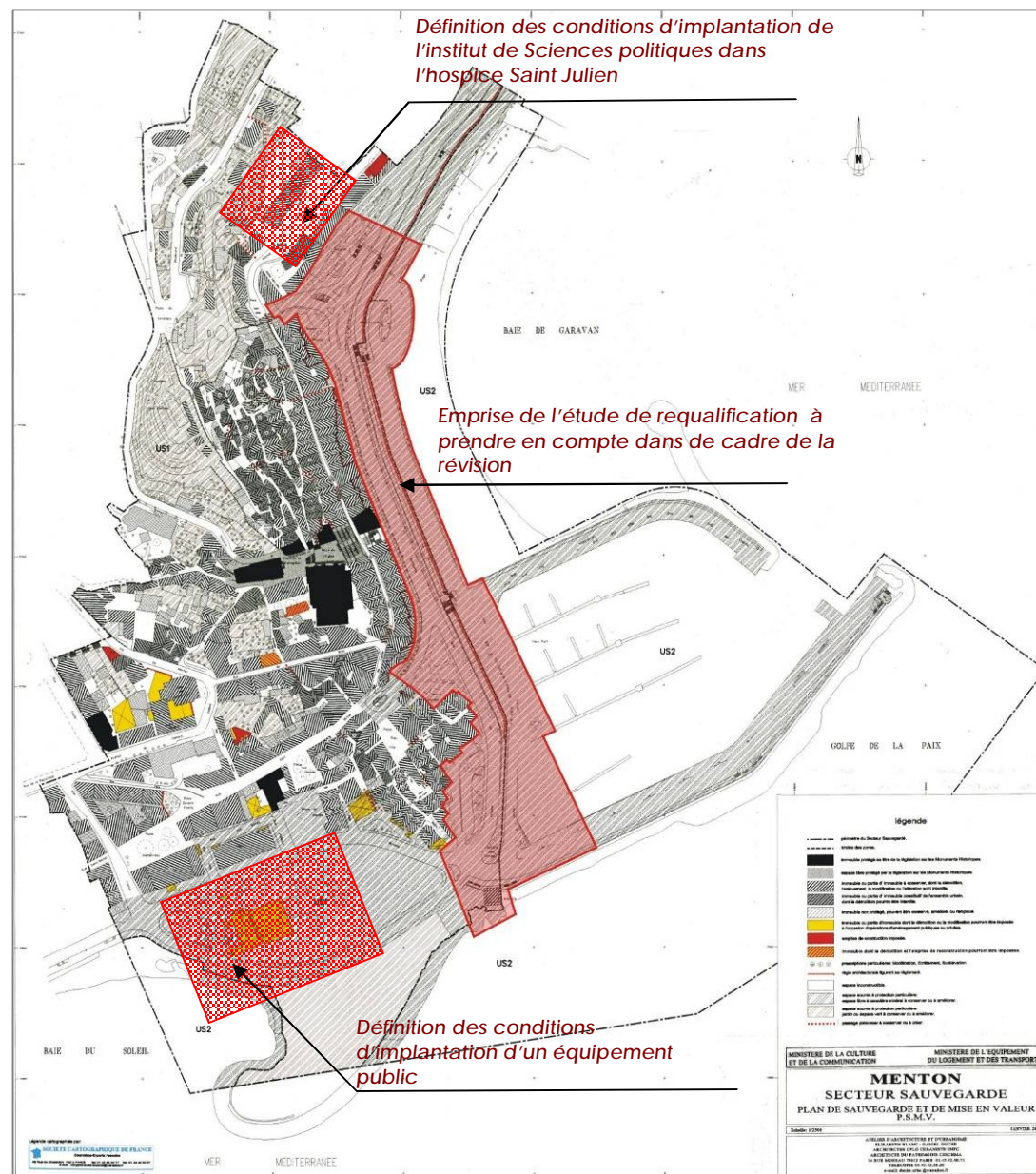
2. **Permettre la requalification de l'hospice Saint Julien**, en fixant les compatibilités entre le bâtiment, son jardin et le programme de l'institut de sciences Politiques.

3. **Toiletter et remettre à jour ponctuellement le plan** dont certaines parcelles et immeubles ont fait l'objet de requalification ou présente des difficultés d'interprétation du règlement de la légende.

Ce dernier point correspond à la vie quotidienne d'un document d'urbanisme. On profite de la révision pour améliorer les conditions de gestion, et réaliser des adaptations mineures relevant soit de la modification, soit de l'adaptation.

Le second point ne présente pas de difficulté sur le fond. Le principe d'adaptation du bâtiment est acquis dès les premières études du PSMV. Le programme actuel, implique une réhabilitation extension.

La révision doit favoriser une requalification et une mise en conformité du document d'urbanisme ; les visites sur place avec les élus, les services de la ville et de l'Etat, ont permis de définir les conditions de l'extension, en fonction de la topographie du jardin en terrasses, des propriétés mitoyennes en surplomb et du belvédère du château, présentant des vues directes sur la parcelles et les arrières du bâtiment.





Le premier point correspondant à la commande plus spécifique de la ville, a nécessité une étude de fond portant sur l'histoire, sur l'évolution du site, sur ses atouts et ses dysfonctionnements, sur ses potentialités d'évolution en terme de projet. Il s'agit de requalifier l'ensemble du bord de mer en menant une réflexion sur la restructuration urbaine du front est de la ville. Plusieurs éléments de programme ont été envisagés :

- . la création du musée Jean Cocteau, collection Séverin Wundermann
- . la création d'un parc de stationnement sous la voirie et le parking bas longeant la plage des Sablettes
- . La requalification des quais et de la cale du port, à mettre aux normes européennes
- . La piétonisation partielle afin de créer deux promenades de bord de mer, une haute sur le quai Bonaparte et une basse le long de la plage des Sablettes.
- . La réalisation d'une liaison directe entre la Vieille Ville et la mer, entre la basilique saint Michel et la plage des Sablettes, dans la continuité des rampes.

Il est à noter que le rapport de présentation du secteur sauvegardé, portait, dès l'origine, l'ensemble de cette restructuration.

Au cours de l'étude, il est apparu qu'un autre site méritait une réflexion d'ensemble, et pourrait, autour d'un projet, fédérer une requalification. Il s'agit du front sud, entre le quartier du marché et la mer. Ces espaces, depuis le XIXe siècle, sont en constante évolution, selon des besoins exprimés au coup par coup, sans vision globale. Comme pour le front est, le projet d'un équipement public permettrait de toiletter, de réorganiser et mettre en valeur l'ensemble du quartier et plus particulièrement les espaces non bâtis, qu'ils soient urbains ou paysagers.

La révision du secteur sauvegardé de Menton doit permettre de mieux répondre aux souhaits des habitants dans le domaine de l'entretien amélioration, et de permettre à la collectivité de proposer une meilleure adéquation entre le développement économique et le site d'exception qu'est Menton. Le secteur sauvegardé est un document d'urbanisme qui inscrit le patrimoine architectural, urbain et paysager dans des projets actuels et qualifiants.

### III - RAPPELS DE CADRAGE

#### A - DE LA VILLE MEDIEVALE A LA STATION BALNEAIRE

Menton, située à l'extrême sud-est du littoral de la côte d'Azur ; est une ville ligure comme sa voisine Vintimille. Elle est rattachée à la France depuis 1860.

A la fin du siècle dernier, le tout Saint Petersbourg, Berlin, Londres et Paris se côtoie dans les jardins de la Riviera, et plus particulièrement à Menton à partir de 1869, date de l'arrivée du chemin de fer. A partir de cette époque, la ville franchit ses limites anciennes et part à la conquête du bord de mer et des collines, qui étaient constituées de planches cultivées en terrasses, de plantations d'agrumes et d'oliviers. Cette activité agricole, avec la pêche et le transport vers l'arrière pays, firent, avant le développement du tourisme, la richesse de Menton.

Le plan de 1862 correspond, dans sa partie est, à l'emprise du secteur sauvegardé. Sur ce document, la structure de la ville médiévale et les quartiers des XVIIe, XVIIIe et du début du XIXe siècles se lisent très nettement, ainsi que l'urbanisation récente le long du littoral.



plan de 1862

La commune a une superficie de 1405 hectares. Elle est passée de 25 000 habitants en 1984 à 29 000 aujourd'hui. Eu égard à l'importance des résidences secondaires, et à la présence de retraités, elle compte en réalité près de 40 000 habitants en hiver et de 80 000 à 90 000 en période estivale. La structure par âges fait apparaître une proportion de 30% de personnes de plus de 60 ans contre 17% en moyenne nationale.

## B - UNE VILLE AU DEVELOPPEMENT CONTRAINT

Implanté entre mer et montagne, avec trois vallées de configuration plus ou moins ouvertes, le site de Menton est extrêmement contraint. Aujourd'hui, la quasi-totalité des parties accessibles du territoire communal sont urbanisées, entraînant d'importantes difficultés de gestion, liées à la très forte pression foncière.

La vie économique, culturelle et sociale s'est beaucoup développée dans la partie sud-est. Dans le futur, les nouveaux équipements de centre ville dont la commune a besoin, devront s'insérer dans des espaces extrêmement contraints ou sur les terrains libres gagnés sur la mer.

De ces spécificités, et malgré les contraintes fortes, Menton, au fil du temps, a su en faire des atouts, concrétisés par la création d'un secteur sauvegardé, consacrant sa grande qualité urbaine et architecturale.



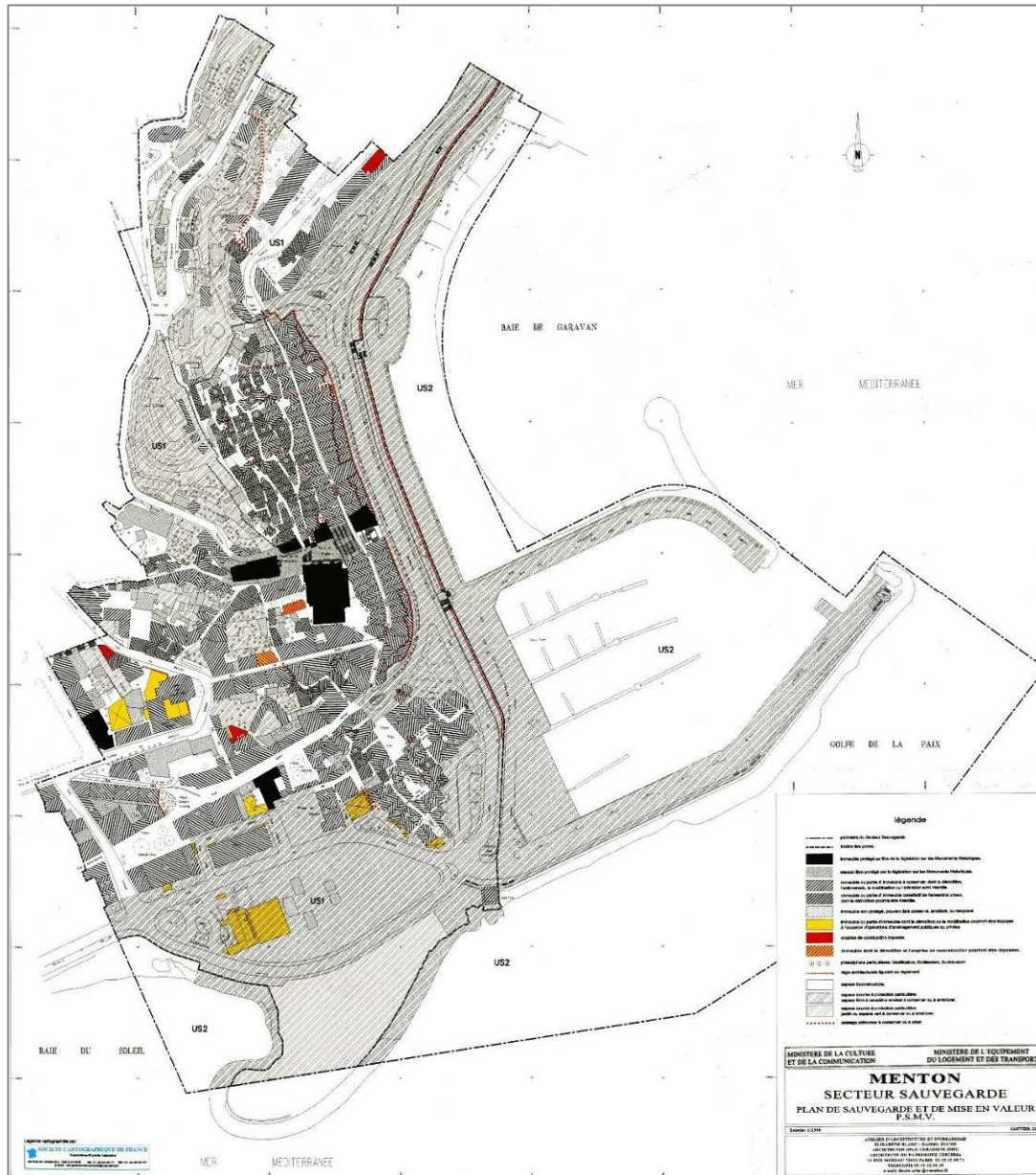


















## C - LE PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

Le secteur sauvegardé a été créé le 25 mai 1993, et approuvé en juin 2003, suite à une phase d'étude qui s'est déroulée entre 1992 et 1996. Il porte sur 35 hectares, il compte 463 immeubles, 1730 logements dont 980 résidences secondaires et environ 2500 habitants. 57% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire. Les enquêtes du PSMV et de l'OPAH, vers 1995, avaient révélé 11 à 12% de vacance, les logements étaient confortables à 83% suivant les enquêtes de l'INSEE.

Le travail de terrain réalisé entre 1992 et 1995, dans le cadre des études du secteur sauvegardé avait révélé de nombreux dysfonctionnements, qui ont alertés les élus qui se sont engagés dans deux OPAH successives, terminées respectivement en décembre 2001 et mars 2006. Compte tenu des spécificités du parc immobilier (très forte proportion de résidences secondaires), le bilan de la première OPAH a été très positif. 207 propriétaires ont été subventionnés, à hauteur de 25 à 75% en fonction du type de travaux engagés. 95 logements loués ont été mis sur le marché, avec des montants de loyers inférieurs de 25 à 30% par rapport à ceux du marché libre.

De nombreux aménagements d'espaces publics ont été réalisés, comme la rue Saint Michel, la rue de Bréa, le jardin mentonais au débouché de la rue Saint Michel et dernièrement, les rampes Saint Michel, classées au titre des monuments historiques. La rue Longue, traversant la Vieille Ville du sud au nord, est en cour de réaménagement.



-  périmètre du Secteur Sauvegardé.
-  limites des zones.
-  immeuble protégé au titre de la législation sur les Monuments Historiques.
-  espace libre protégé par la législation sur les Monuments Historiques.
-  immeuble ou partie d' immeuble à conserver, dont la d moltion, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdites.
-  immeuble ou partie d' immeuble constitutif de l'ensemble urbain, dont la d moltion pourra être interdite.
-  immeuble non protégé, pouvant être conservé, amélioré, ou remplacé.
-  immeuble ou partie d'immeuble dont la d moltion ou la modification pourront être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées.
-  emprise de construction imposée.
-  Immeuble dont la d moltion et l'emprise de reconstruction pourront être imposées.
-  prescriptions particulières: Modification, Ecrêtement, Surélévation
-  règle architecturale figurant au règlement.
-  espace inconstructible.
-  espace soumis à protection particulière: espace libre à caractère minéral à conserver ou à améliorer.
-  espace soumis à protection particulière: jardin ou espace vert à conserver ou à améliorer.
-  passage piétonnier à conserver ou à créer.

## IV - LES POINTS MAJEURS DE LA REVISION

### A - L'AMENAGEMENT DE L'ANCIEN HOSPICE SAINT JULIEN

Le premier point de la révision du secteur sauvegardé porte sur la réhabilitation de l'ancien hospice Saint Julien, situé sur le coteau nord du secteur sauvegardé, dominant la baie est. Cet ensemble immobilier est propriété de la commune. Plusieurs usages avaient été envisagés lors de l'élaboration du secteur sauvegardé.

Aujourd'hui, le département Moyen-Orient Méditerranée de l'école des Sciences politiques doit s'y installer. Le programme, très dense au regard des surfaces disponibles dans le bâtiment actuel, nécessite quelques extensions du bâtiment existant, afin de créer en particulier, des circulations cohérentes, conformes aux réglementations en vigueur, ainsi que des salles enterrées. Ceci implique une adaptation du plan de sauvegarde et du règlement, notamment en permettant la constructibilité, sous conditions clairement définies.

Le bâtiment étant classé, dans la légende du plan de sauvegarde, comme « immeuble à conserver, dont la démolition, la modification ou l'altération sont interdits ». Il est nécessaire de compléter l'information donnée pour ce bâtiment, en précisant, dans le règlement, les conditions dans lesquelles il pourrait être modifié très partiellement.



Plan de situation

Il s'agit :

- . d'autoriser la dépose et le stockage pour emploi de l'escalier extérieur ajouté au XXe siècle pour accéder à la galerie depuis la terrasse inférieure. La façade retrouvera sa lecture originelle, avec le soubassement filant sur la longueur du bâtiment.
- . d'autoriser la dépose et le stockage pour emploi de l'escalier intérieur placé dans le pavillon sud du bâtiment. Il s'agit de l'un des escaliers de service situé aux extrémités du bâtiment, d'une facture assez ordinaire. Les paliers existants seront prolongés afin de créer une pièce à chaque niveau, attenante aux salles de cours. Cette modification intérieure est sans incidence sur la façade

Dans la légende du plan de sauvegarde et de mise en valeur, les parties laissées en blanc sont inconstructibles, en élévation. Par contre, il est stipulé que les émergences sont autorisées, donc implicitement, que les constructions enterrées sont possibles. La rédaction du règlement sur ce point pouvant prêter à confusion, il est proposé de préciser, dans le cadre de la révision, que le blanc est inconstructible sur la partie visible en élévation, et constructible en sous-sol.



Dans le cas de l'hospice Saint Julien, une visite a permis de mesurer la potentialité d'implantation de locaux enterrés, à l'arrière du bâtiment, sous les terrasses en pleine terre, à la condition que la dalle supérieure reçoive une épaisseur de 1,50 mètres de terre, afin de reconstituer un jardin. Sur la partie concernée, dans le cadre du projet, par ces aménagements, soit ¼ de la longueur du bâtiment, les arbres existants ne sont pas des sujets majeurs, et certains sont malades comme les néfliers par exemple.

Les photos et schémas ci-dessous explicitent le projet.



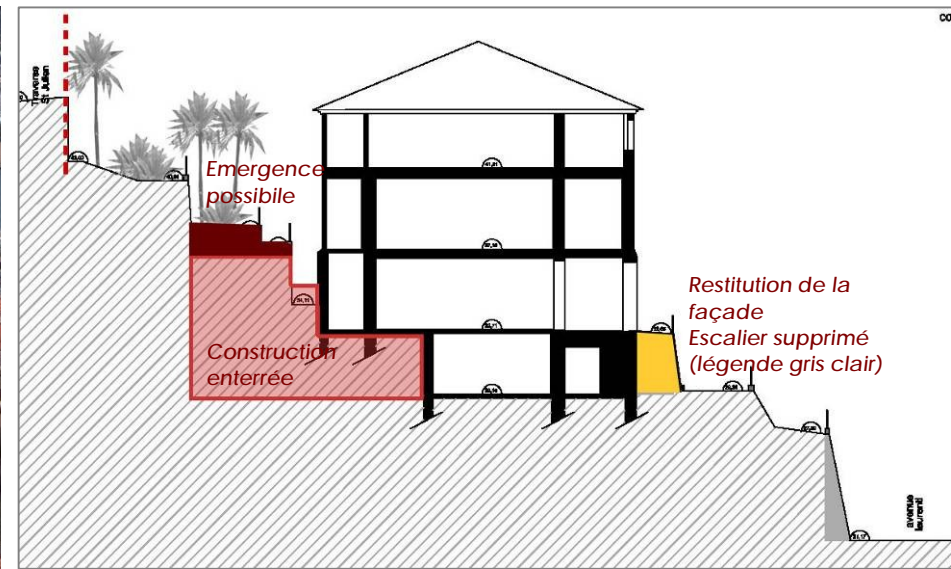
Saint Julien depuis le quai Bonaparte en 1903



Saint Julien depuis le quai Bonaparte en 2006



Vue plongeante sur la parcelle depuis le belvédère du château



Le projet : coupe de principe



## B - L'AMENAGEMENT DE LA PARTIE EST DU SECTEUR SAUVEGARDE

Suivant les objectifs du rapport de présentation, la partie est du secteur sauvegardé devait, à terme, être réaménagée.

Dans le rapport de présentation, sont clairement affirmés des objectifs de requalification du quai Bonaparte d'une part, constituant historiquement, le dernier socle de la ville ; et du bord de mer d'autre part, depuis le bastion au sud, jusqu'à la limite nord du secteur sauvegardé, vers l'Italie. Ces espaces correspondant aux dernières interventions de reconquête d'espace maritimes, avec la création du port et de la plage des Sablettes, de 1958 à 1964.

En 1994, la commission locale du secteur sauvegardé s'était prononcée en faveur de l'enterrement de la route nationale 6, afin de libérer le quai Bonaparte de la circulation de transit qu'il supporte, et de créer une réelle promenade en balcon sur la mer.

Il était également envisagé de retraiter la partie basse, en libérant de ses voitures l'esplanade située entre les voûtes supportant le quai Bonaparte et la plage des Sablettes et de créer un parking souterrain, à l'usage des habitants de la Vieille Ville et des touristes.

Cet ambitieux projet ne fit, à l'époque, pas l'unanimité au sein des services de l'Etat et de la ville, en particulier au regard de son coût et du bouleversement dans le fonctionnement des lieux qu'il impliquait. Le parti, pris dans le secteur sauvegardé a, in fine, été de permettre d'assurer la gestion courante des lieux, en partant du principe qu'une révision serait envisagée, dès lors qu'un véritable projet urbain, de préférence soutenu par un élément d'aménagement structurant, serait à l'ordre du jour, ce qui est donc la situation actuelle.



Plan de situation



## 1 - LA REQUALIFICATION DU SITE AUTOUR D'UN GRAND EQUIPEMENT PUBLIC

L'opportunité de créer le musée Jean Cocteau, collection Séverin Wundermann, au cœur du secteur sauvegardé a donc suscité une réflexion sur les potentialités d'implantation de grands équipements publics sur les espaces libres « en devenir », gagnés sur la mer.

Placés dans une logique de projet, il devenait évident de porter la réflexion sur l'ensemble du secteur quai Bonaparte, port, plage des Sablettes.

Les aménagements suivants sont envisagés :

- . La rationalisation de la circulation générale de desserte, en favorisant l'accès au tunnel, afin de réduire la circulation du quai Bonaparte.
- . La mise aux normes européennes de la cale du port et le réaménagement des points de vente des pêcheurs.
- . L'implantation d'un parc de stationnement souterrain en partie basse pour dégager totalement les espaces aujourd'hui voués au stationnement aérien, entre le bastion et le square Victoria.
- . La desserte de la Vieille Ville, par ascenseurs accessibles à partir du parc de stationnement souterrain, et débouchant place Saint Michel.
- . L'aménagement de promenades haute (quai Bonaparte) et basse (devant la plage des Sablettes), dès lors que la place de la voiture deviendra minime.
- . L'implantation d'un équipement public, par exemple le musée Jean Cocteau, collection Séverin Wundermann, sous l'ouvrage d'infrastructure supportant le quai Bonaparte, constitué d'une série de voûtes s'ouvrant sur la plage des Sablettes, avec une extension en avancée.

L'implantation de l'équipement public, en extension sur le parking actuel, permet de créer une promenade haute de largeur constante entre la rue saint Michel et le square Victoria, comme elle existe de part et d'autre.

Cette hypothèse a fait l'objet d'une étude fine, visant à mesurer sa faisabilité, dont les grandes lignes sont présentées ci-dessous.



*Baie de Garavan avec la Vieille Ville en arrière plan*

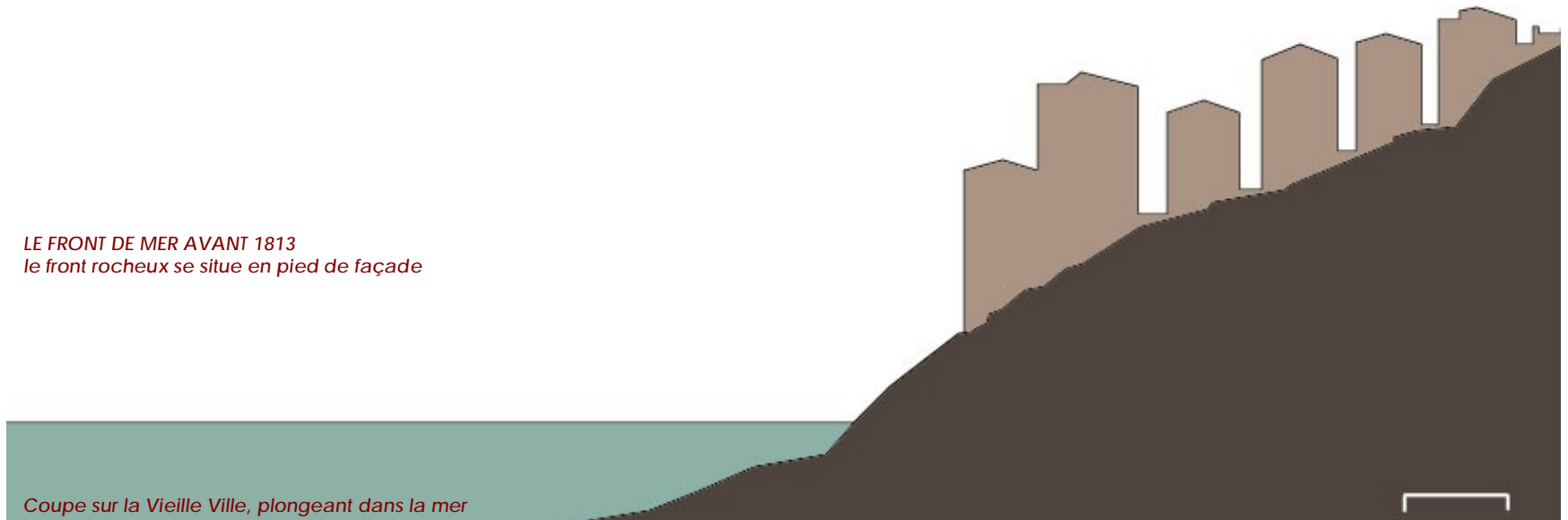
## 2 - L'ANALYSE DE L'EVOLUTION DU SITE

**Les aménagements de 1813 à 1859 :** Jusqu'au début du XIXe siècle, la rue Longue, traversant la Vieille Ville, est l'axe de circulation vers l'Italie. La mer lèche le soubassement rocheux de la Vieille Ville.



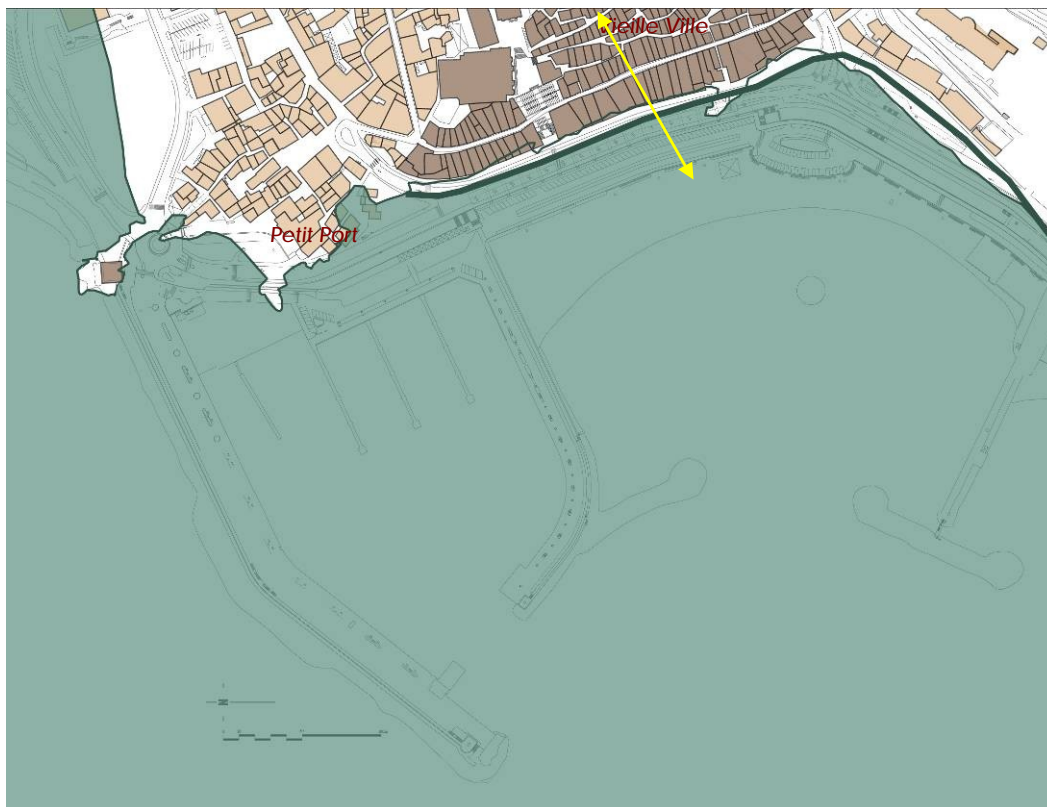
*Cette représentation date de 1850, le quai Bonaparte est déjà construit. Elle illustre l'opacité des façades sur la mer*

**LE FRONT DE MER AVANT 1813**  
*le front rocheux se situe en pied de façade*



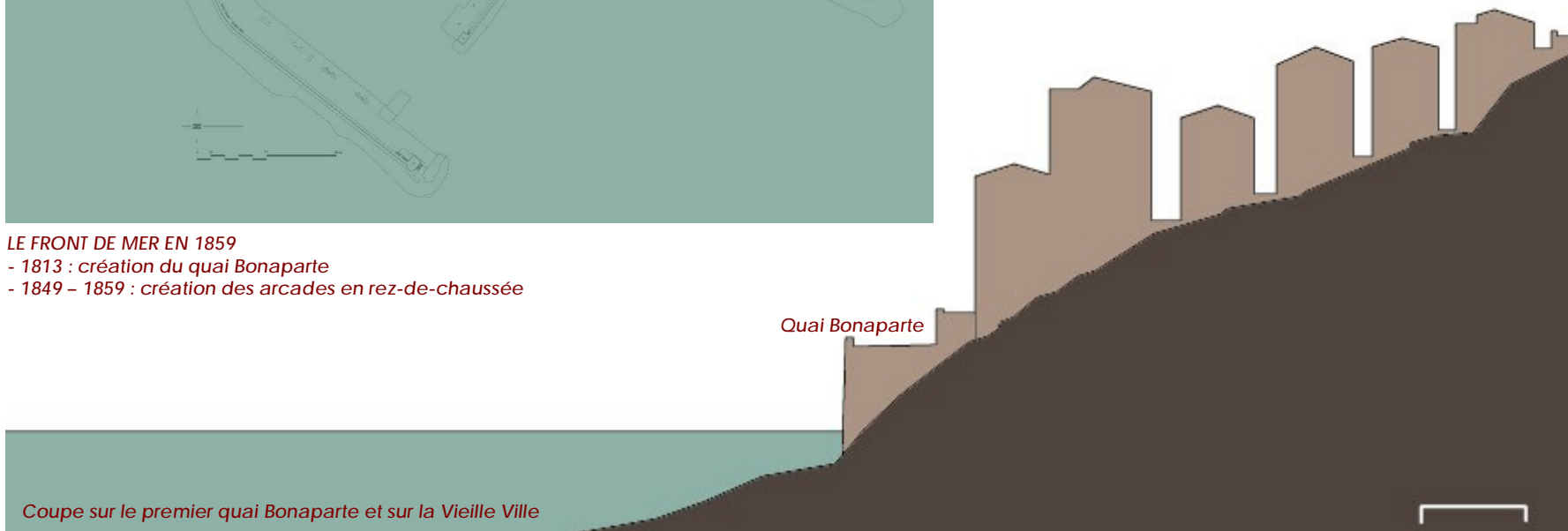
*Coupe sur la Vieille Ville, plongeant dans la mer*

Le premier quai Bonaparte est construit en 1813. Au milieu du XIXe, un soubassement constitué d'arcades unifie le front bâti. Les façades arrières des maisons de la rue Longue, à l'origine très peu percées, car elles constituaient un front de fortification, deviennent dès lors des façades principales qui, au fil du temps, s'ouvrent sur la mer.



LE FRONT DE MER EN 1859

- 1813 : création du quai Bonaparte
- 1849 - 1859 : création des arcades en rez-de-chaussée



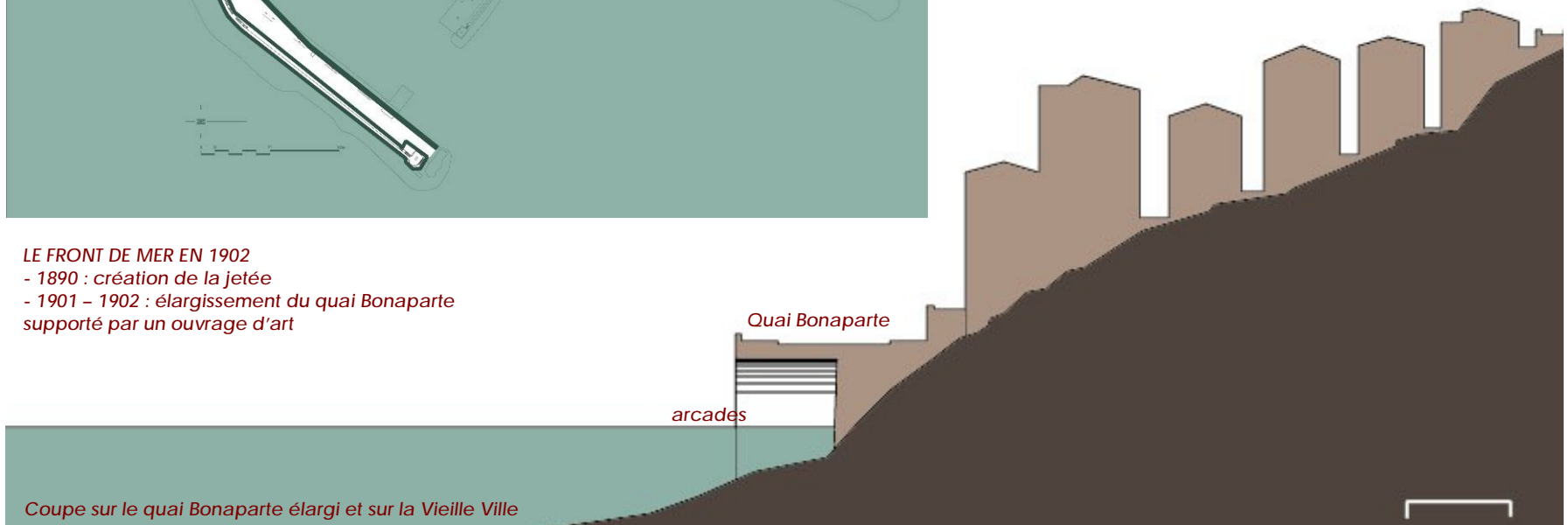
Coupe sur le premier quai Bonaparte et sur la Vieille Ville



**Les aménagements de 1890 à 1902 :** La jetée, créée en 1890, abrite le Petit Port et la baie est. Le quai Bonaparte est élargi, il est supporté par un ouvrage d'art, constitué d'arcades plongeant dans l'eau. Le bastion, constituant jusqu'alors une presqu'île, est rattaché à la côte.



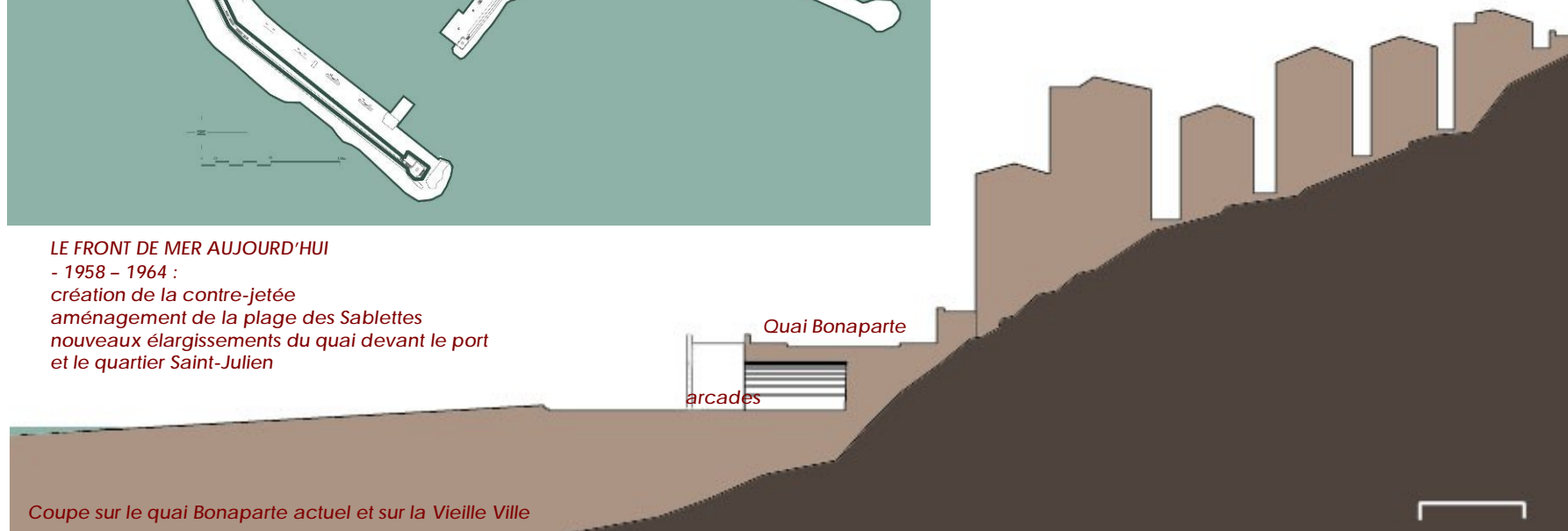
**LE FRONT DE MER EN 1902**  
- 1890 : création de la jetée  
- 1901 – 1902 : élargissement du quai Bonaparte supporté par un ouvrage d'art



**Les aménagements de 1958 à 1964 :** La dernière phase de conquête sur la mer remonte aux années 1950/1964. Avec la création de la contre jetée, le port est définitivement aménagé, ainsi que la plage des Sablettes. Sa création a impliqué un remblaiement important, les arcades supportant le quai Bonaparte sont hors d'eau.



**LE FRONT DE MER AUJOURD'HUI**  
- 1958 - 1964 :  
création de la contre-jetée  
aménagement de la plage des Sablettes  
nouveaux élargissements du quai devant le port  
et le quartier Saint-Julien



Coupe sur le quai Bonaparte actuel et sur la Vieille Ville










### 3 - LES DYSFONCTIONNEMENTS ET LES ATOUTS DU SITE

#### LES DYSFONCTIONNEMENTS



Les évolutions du site depuis le début du XIXe siècle, ont permis, lors de chacune des phases de grands travaux, de créer des aménagements qualitatifs et fonctionnels. Toutefois, au fil du temps et de l'évolution des besoins, la cohérence initiale a disparu.

Des conflits d'usage grèvent aujourd'hui le site, dont les potentialités sont énormes. Ce schéma met en lumière les principaux dysfonctionnements rencontrés.

-  zone bitumée vouée à la circulation et au stationnement
-  cale à bateaux non -conforme
-  extension commerciale à harmoniser
-  axe routier - carrefour dangereux
-  promenade de bord de mer à requalifier
-  rétrécissement de la promenade haute devant la vieille ville
-  liaison plage -vieille ville peu évidente





*Extensions commerciales hétérogènes*



*Pas de liaison entre les rampes Saint-Michel et la plage*



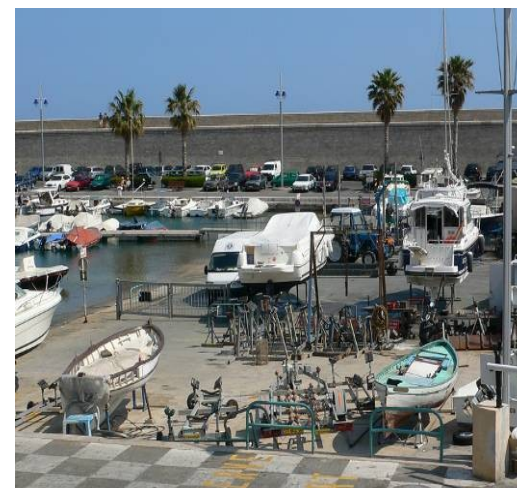
*Promenade haute avant le rétrécissement*



*Promenade haute très étroite devant la vieille ville*



*Stationnements derrière la plage – pas de promenade basse*



*Cale vétuste*



## LES ATOUS



Malgré d'importants dysfonctionnements, le site recèle d'atouts très importants qu'il convient de valoriser.

Ils résident essentiellement dans :

- . la présence d'un port de plaisance et d'une plage très abritée au cœur de la ville
- . des promenades et des points de vue remarquables
- . des activités commerciales très dynamiques
- . un environnement bâti de très grande qualité, favorisant le tourisme culturel et urbain.





*La Vieille Ville accessible depuis le quai Bonaparte par les rampes Saint-Michel*



*La promenade haute du quai Bonaparte dans sa partie la plus large*



*La plage des Sablettes, abritée, fréquentée en toutes saisons*



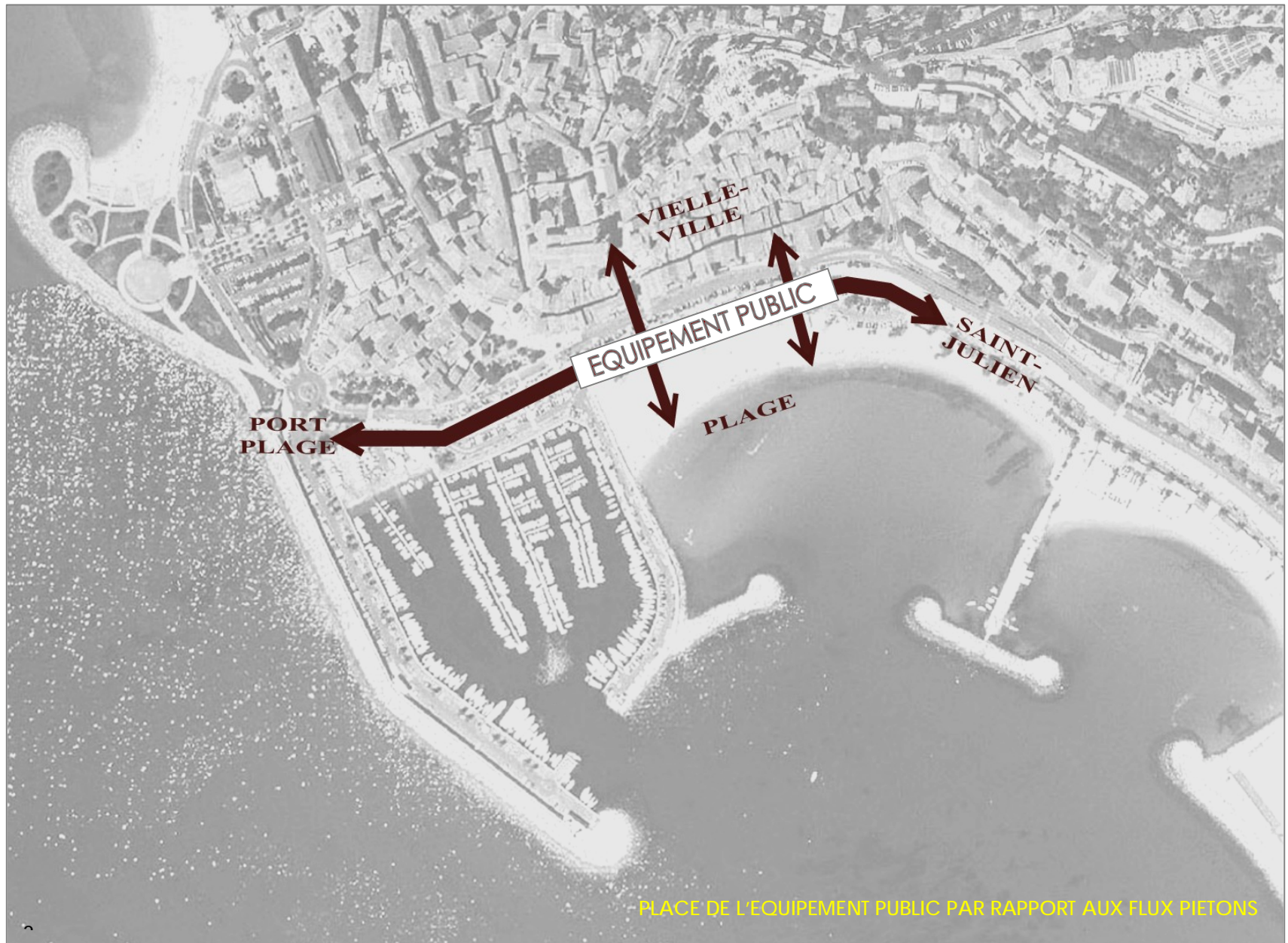
*Les activités du port et la promenade sur la jetée, offrant un point de vue remarquable sur la Vieille Ville*



*Les étals des pêcheurs : une activité participant à l'animation du port*

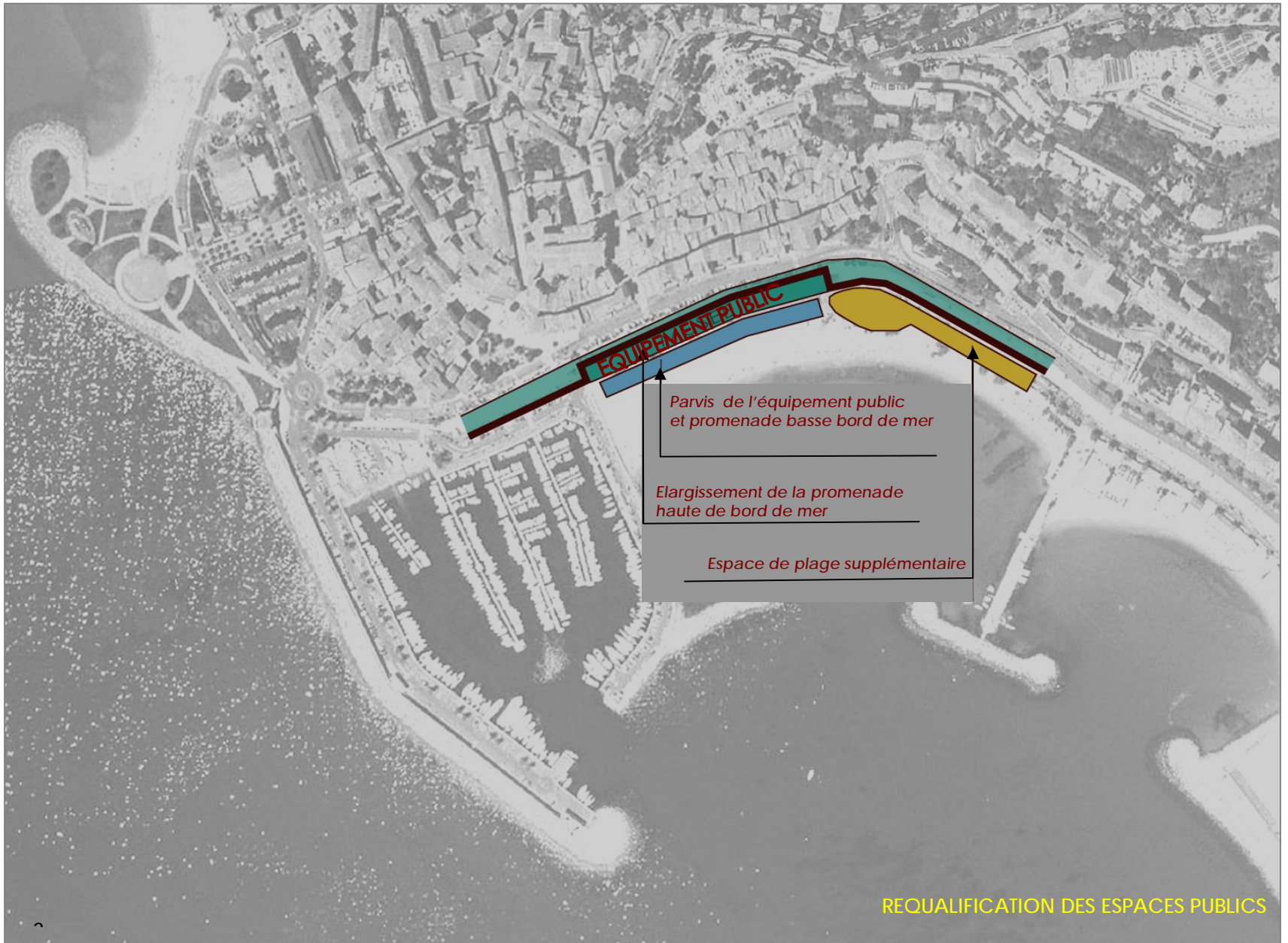


D - LES POSSIBILITES D'AMENAGEMENT ENVISAGEES



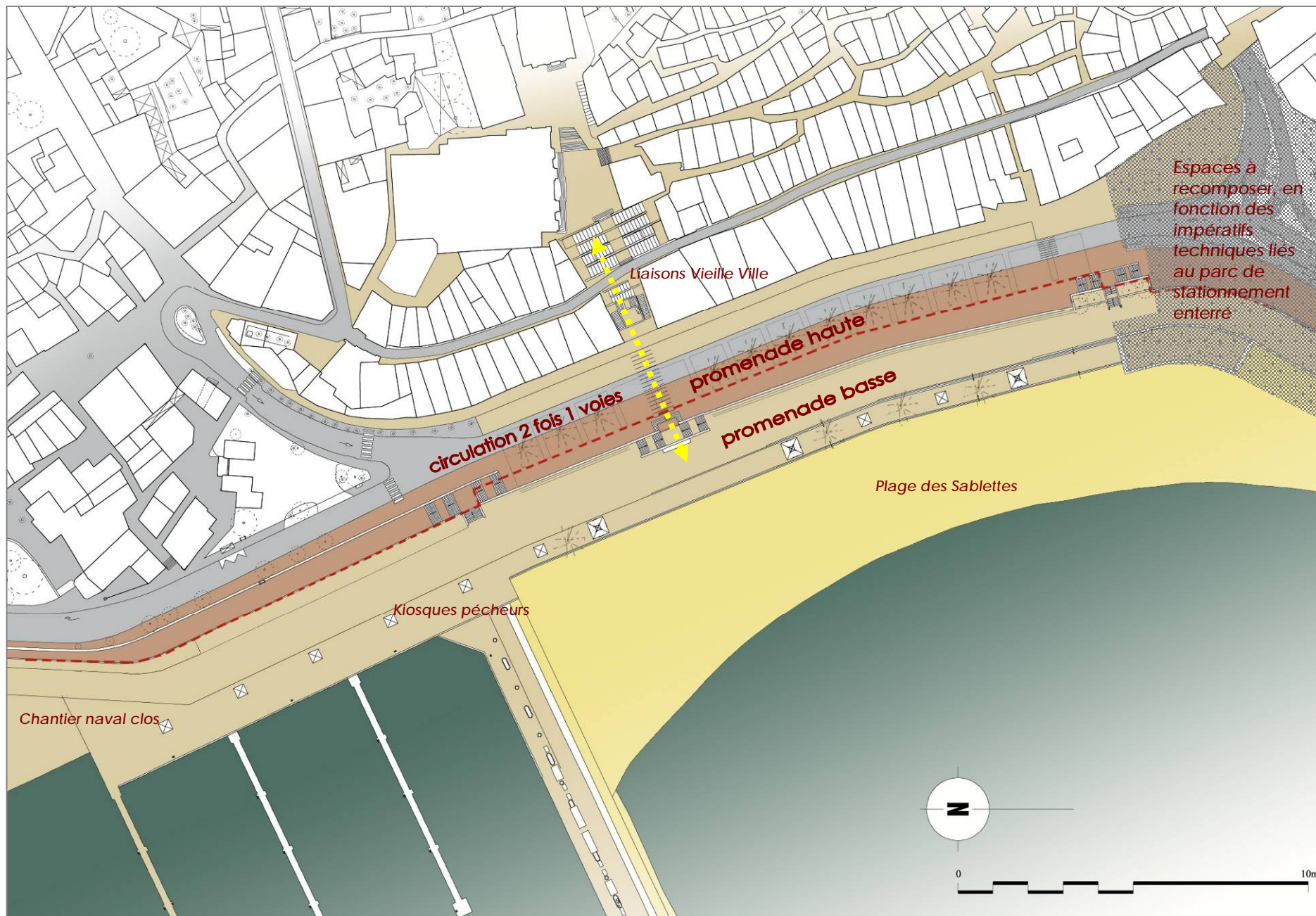






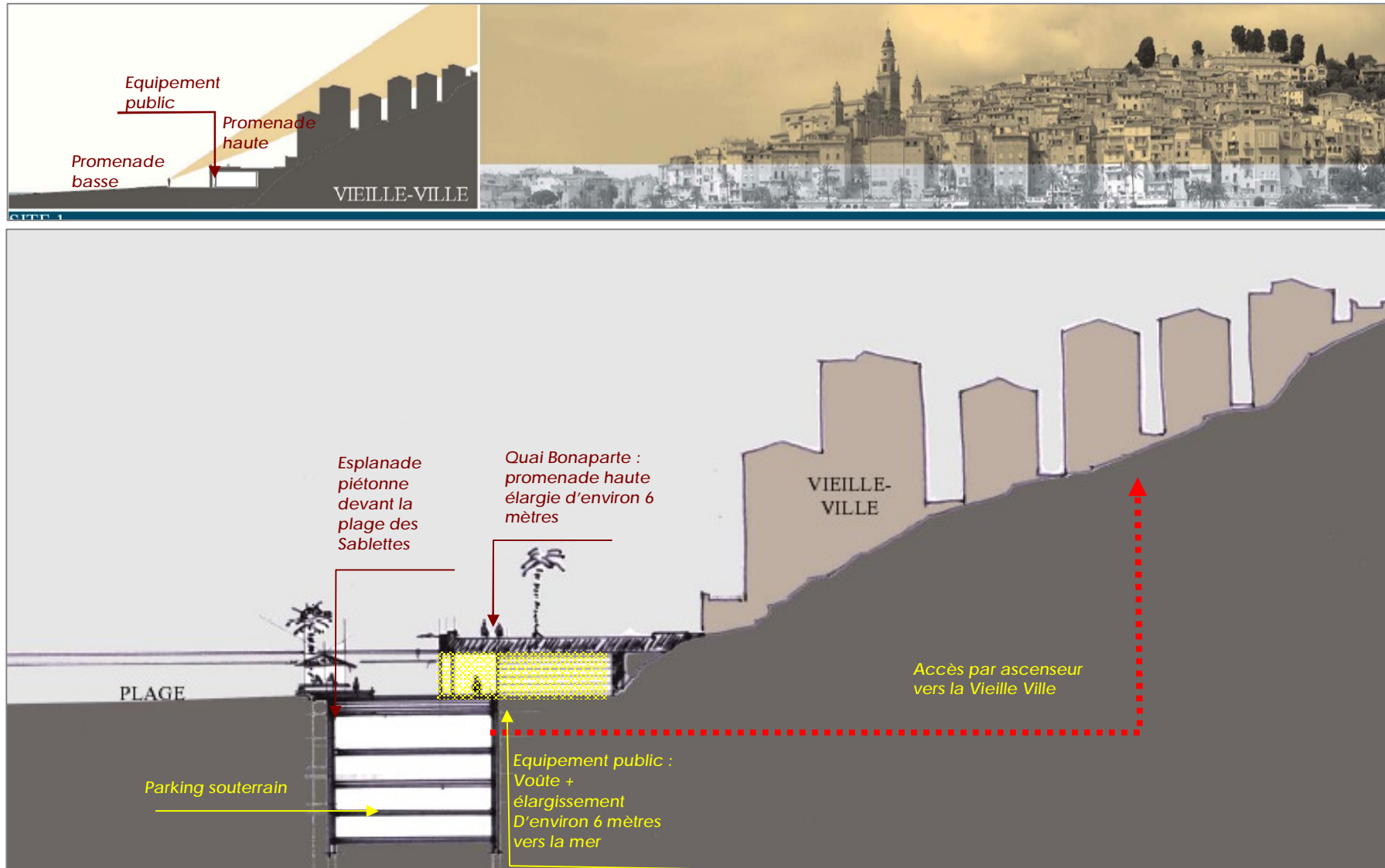


## E - LES GRANDS PRINCIPES DU PROJET DE REQUALIFICATION : VUE EN PLAN



## VUES EN COUPES

Depuis le parvis de l'équipement public dégagant tout l'espace devant les « voûtes » actuelles et la plage, les vues des piétons sur la Vieille Ville sont maintenues, comme le montre le schéma ci-dessous. Le faisceau teinté correspond à l'angle de vue futur.





## C - LA PARTIE SUD DU CENTRE HISTORIQUE, ENTRE LA PROMENADE DU SOLEIL ET LE BASTION

Ce second site, potentiellement utilisable pour implanter un équipement public d'importance, a également fait l'objet d'une étude de faisabilité.

Devant le marché couvert, entre la promenade du Soleil et le bastion, d'une part, le marché et l'esplanade Palméro d'autre part, l'espace est occupé par une station service désaffectée, des jeux de boules et un bâtiment appartenant à l'association bouliste comprenant une buvette et le local associatif. Il existe également un parking aérien, une « promenade plantée » reliant la place du Marché à l'esplanade Palméro et enfin en sous-sol, un parking de 80 places ainsi que la station d'épuration, dont les émergences sont intégrées à l'aménagement de l'espace public.

Entre ville, jardin et mer, cet espace est occupé par des fonctions multiples, nuisant à sa lecture et à son intégration à la ville. Il constitue aujourd'hui une barrière étanche entre cette dernière et la mer.

En l'absence de programme et au regard des occupations existantes, dont la suppression ou le déplacement n'était, à l'époque pas envisageable, cet espace avait reçu une double hachure biaise dans le plan de sauvegarde et de mise en valeur. Cette légende correspond à la possibilité de créer un aménagement à dominante minérale, sans construction.

La fin de la concession de la station service a permis d'engager une réflexion d'ensemble sur cet espace.

Aujourd'hui, la vision sur cet espace a évolué. La commune, au site très contraint, se trouve dans une situation très difficile sur le plan foncier. A Menton, les terrains sont rares et souvent grevés de fortes contraintes. D'autre part, la ville se trouve confrontée à la nécessité d'implanter de nouveaux équipements publics d'importance majeure. Il a donc été envisagé de mener une réflexion sur les potentialités d'aménagement de ces terrains, pour y implanter un équipement public. Dans ce but, le plan et le règlement du secteur sauvegardé doivent être modifiés.



*De la mer ou de l'esplanade Palméro : vue sur la ville s'étageant à flanc de colline, en premier plan, le marché et l'immeuble Clémenceau*



# 1 - L'ANALYSE DE L'EVOLUTION DU SITE ENTRE 1859 ET 2007



plage de halage

le site avant 1859



aménagement  
de la prome-  
nade du midi  
(1859-1863)

le site en 1863







construction du marché  
(1898)

élargissement de la promenade du midi - création du quai Monléon  
(1901)

le site entre 1901 et 1958



création du parking enterré et de l'enrochement  
(1958-1964)

le site en 1964







le site aujourd'hui



création de la station d'épuration et de l'esplanade Palmero

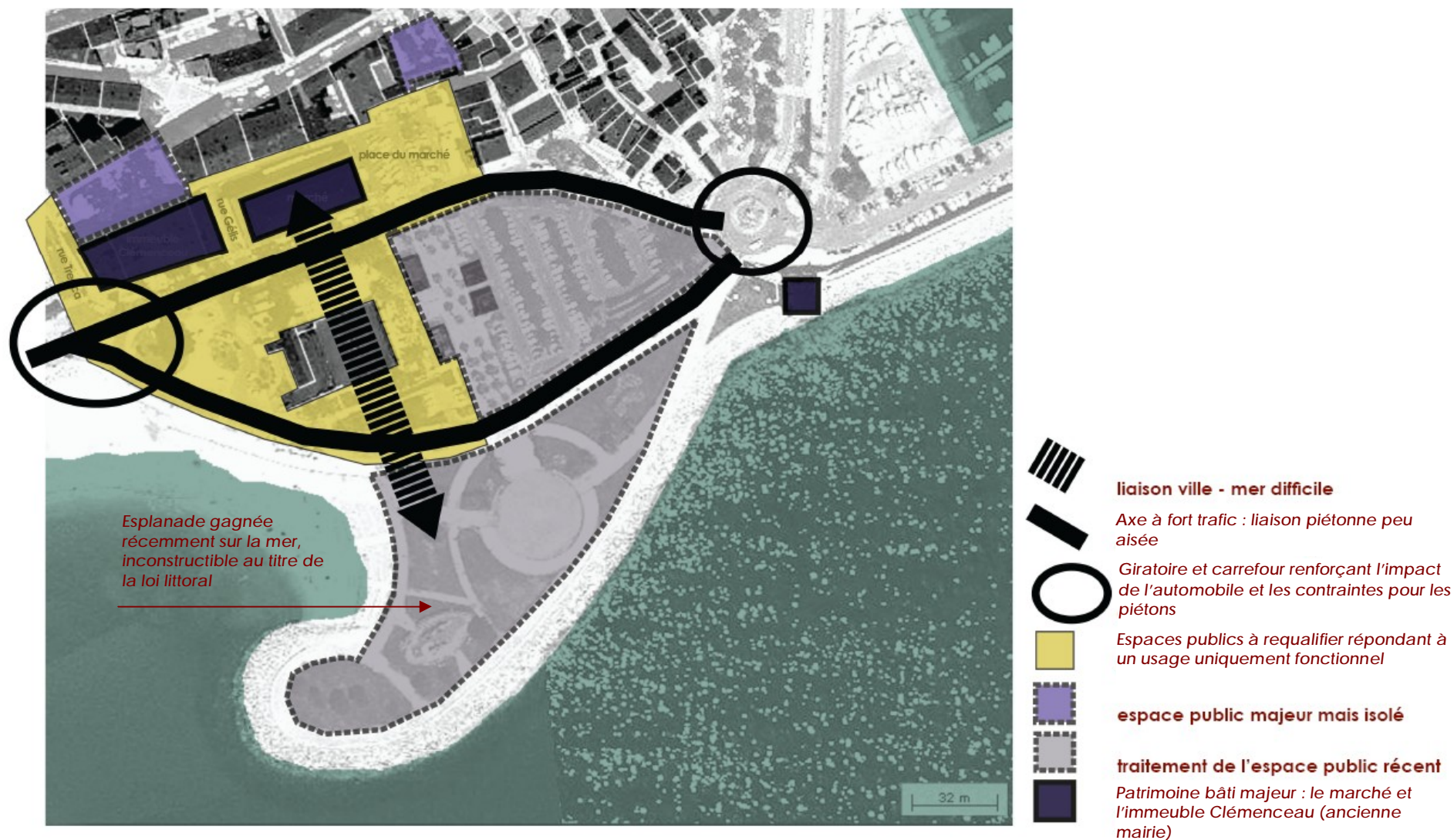
élargissement de l'encochement et création du jardin





## 2 - LES DYSFONCTIONNEMENTS ET LES ATOUS DU SITE

### LES DYSFONCTIONNEMENTS





## LES DYSFONCTIONNEMENTS DU SITE



1. place du marché à usage de stationnement et liaison vers la place aux Herbes peu valorisée *et encombrée*



2. axe à fort trafic - liaison piétonne et visuelle entre la mer et la ville peu aisée - îlot central isolé



3. espaces publics non traités autour du parking enterré et du marché



4 et 5. carrefour complexe - station service, entrée et toit du parking peu valorisants



3. route à double sens devant le marché couvert limitant l'espace du piéton



## LES ATOUTS DU SITE



1. le marché couvert - patrimoine majeur



2. l'immeuble Clémenceau  
patrimoine intéressant



3. place aux herbes et portique vers la place du marché



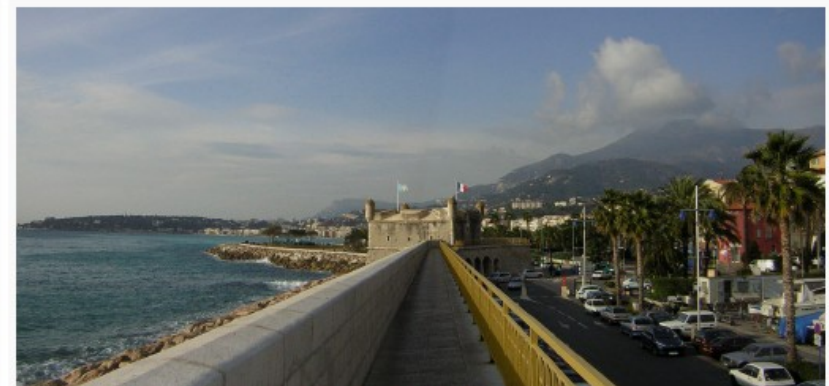
4. place Clémenceau



5. esplanade Palmero



6. vue sur le grand paysage depuis le jardin



7. la jetée et le bastion Vauban - patrimoine majeur



### 3 - LES GRANDS PRINCIPES DU PROJET DE REQUALIFICATION

La révision du secteur sauvegardé a pour objectif de proposer une requalification de ce secteur compris entre la promenade du Soleil et le bastion d'une part, et entre la place Clemenceau et la mer d'autre part.

A l'emplacement de la station service désaffectée et des locaux associatifs du club de boulistes, un équipement public pourrait aisément être implanté. Ces abords devraient s'inscrire dans un projet d'aménagement global, en harmonie avec le bâti et les espaces libres à valeur patrimoniale existants.

Il s'agit dans ce secteur :

- . du marché couvert qui mériterait d'être inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques,
- . de l'immeuble Clémenceau, ancienne mairie de Menton
- . des places Clémenceau aux Herbes et du Marché
- . du jardin méditerranéen entre la voie sud et la mer.



### L'insertion dans le grand site et dans l'environnement urbain

Le bâtiment public, doit accompagner le paysage constituant le fond de vue et préserver depuis les jardins, la mer, la promenade du Soleil et le bastion, la lecture de ce patrimoine. Il s'agit du front bâti, qui, jusqu'à la fin du XIXe siècle, donnait directement sur la plage (marché couvert et immeuble Clémenceau, bâtiments bordant la place aux Herbes), ainsi que du moutonnement des toits de la Vieille Ville dont émergent les clocher des églises Saint Michel et de la Conception.

Cette hiérarchie des plans, en profondeur et en élévation doit être préservé. Dans ce but, le nouvel équipement, implanté en avancée, sur des espaces historiquement libres, ne pourra s'inscrire que discrètement dans le site, dans l'esprit d'un soubassement, assurant l'assise de « tableau urbain » existant. Sa hauteur sera modérée, ses volumes et de sa composition seront simples, voire rigoureux,

Le bâtiment nouveau devra assurer la continuité de la trame urbaine, en constituant un îlot respectant les alignements, en particulier à l'est et au nord. Les autres façades, en relation directe avec la promenade du Soleil et le jardin méditerranéen pourront être d'une composition plus souple.

Dans l'axe de la rue Gélis, une percée visuelle vers la mer sera préservée.

Il est à noter que l'angle du quai de Moléon et de la rue Trenca est particulièrement visible depuis la promenade du Soleil et peut donc constituer un appel visuel très fort.

### Emprise et gabarit enveloppe et aspect architectural

L'emprise constructible, d'une surface de 5 000 m<sup>2</sup>, est constituée à l'est, et à l'aplomb du marché couvert, d'un rectangle surmonté à l'ouest d'un trapèze rectangle dont la petite base constitue le fond de vue de la promenade du Soleil. 60% de la surface de l'emprise constructible pourra être construite, soit 3 000m<sup>2</sup>.

Sur 15% de la surface construite, un volume unique, clos et couvert, pourra être implanté en couverture du volume général, dont il sera indépendant. Ses façades et sa couverture seront traitées avec le même soin que celles du bâtiment principal.

Ce volume sera situé au minimum à 5 mètres en retrait de l'aplomb des façades afin d'en minimiser l'impact depuis l'espace public.

Aucune autre émergence ne sera autorisée en couverture.

La hauteur hors tout du bâtiment est fixée au maximum à 4m50. Le volume unique abritant l'émergence pourra atteindre une hauteur hors tout de 7 mètres, le point 0 étant pris au niveau du trottoir existant du quai Monléon au droit du marché couvert.

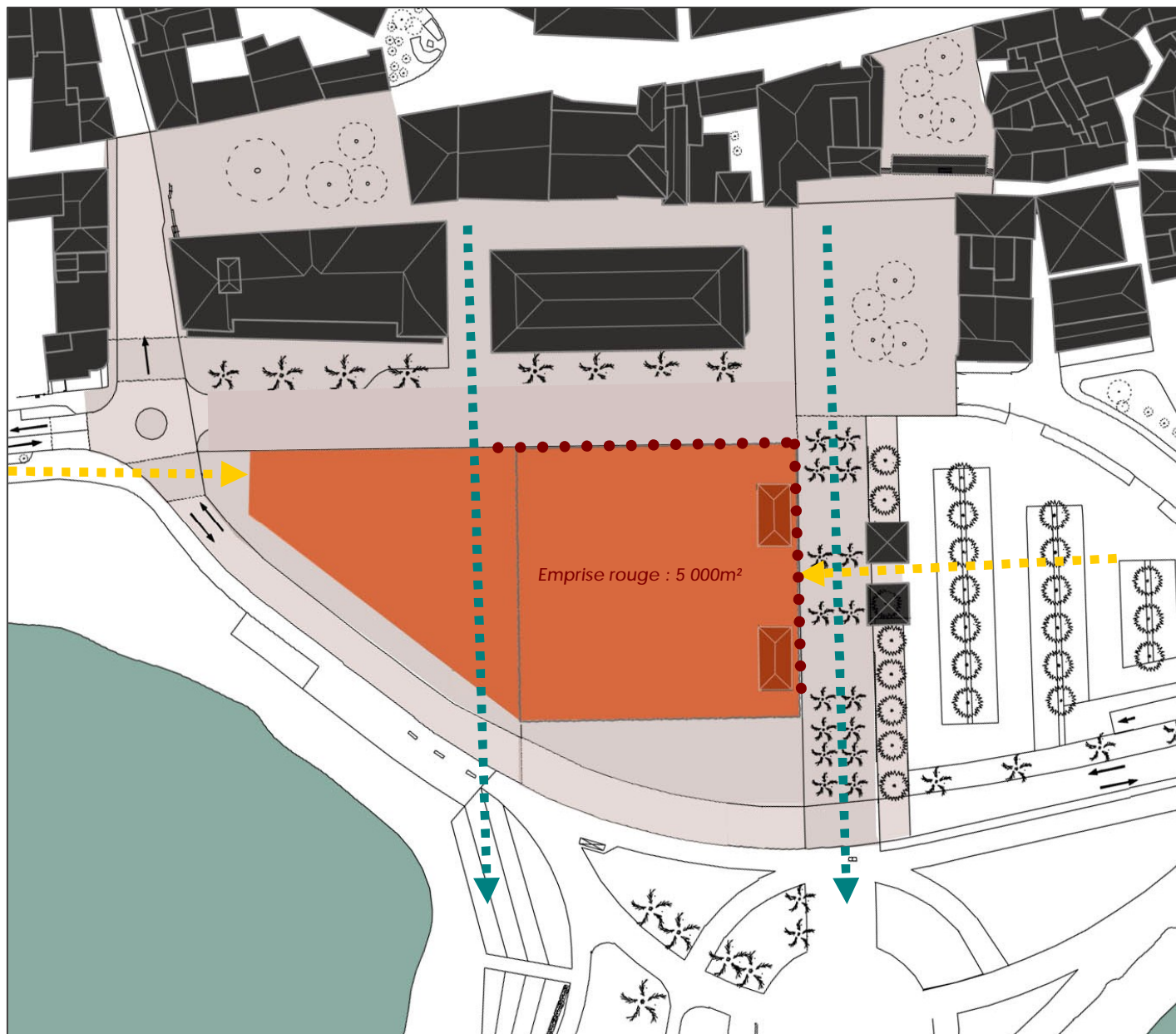
La couverture du bâtiment sera très visible depuis les immeubles environnants de la Vieille Ville et à partir du cimetière du château constituant un belvédère. Afin de minimiser son impact visuel, elle pourra être végétalisée.

Afin d'offrir une certaine élévation à l'ouest ou au sud (le piéton ayant plus de recul), il est possible de réaliser, en excavation, un parvis ou un jardin en terrasse permettant d'augmenter considérablement la hauteur de la façade.

Le bâtiment sera d'écriture actuelle, en harmonie avec les architectures classiques environnantes.



## 4 - LES PRINCIPES DE CONSTRUCTIBILITE DEVANT LE MARCHÉ COUVERT



### GABARIT ENVELOPPE

#### EMPRISE MAXIMUM CONSTRUCTIBLE :

. 60% de l'emprise rouge (5000m<sup>2</sup>) soit 3 000m<sup>2</sup>

. Emergence un seul volume d'emprise maximale de 15% de la surface construite, soit 450m<sup>2</sup> maximum  
Elle sera située en retrait de 5 mètres minimum de l'aplomb des façades.

. sur 50% minimum de la surface non bâtie : espaces végétalisés et arborés en pleine terre (1,50m minimum de terre végétale)

#### HAUTEURS

MAXIMUM : 4,50 mètres pour l'ensemble du bâtiment  
sauf émergence : 7 mètres

#### CONTRAINTES DU SITE A INTEGRER



Emergences station d'épuration à intégrer ou traiter avec le bâtiment

●●●●● Alignement imposé

Inscrire la construction future dans la rigueur d'implantation des deux bâtiments majeurs : l'immeuble Clemenceau et le marché couvert.  
Composition orthogonale sur les fronts est et nord obligatoire, selon le linéaire défini sur le plan par des triangles rouges et précisé dans le règlement dans le chapitre « règle architecturale figurant au règlement ».

#### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

■ ■ ■ ■ ■ Assurer la perméabilité visuelle

■ ■ ■ ■ ■ Vues vers le bâtiment à privilégier

■ Espace à aménager et piétonniser, en tenant compte du fonctionnement du marché (livraison, stationnement des marchands)



## V - LES POINTS MINEURS DE LA REVISION

Le PSMV de Menton, tout en protégeant le patrimoine architectural, urbain et paysager, a permis à la ville de s'engager dans la requalification d'espaces libres et aux particuliers dans celles de leurs immeubles, en particulier au travers des deux OPAH.

Ces opérations ont eu, de façon non négligeable, un effet d'entraînement auprès de propriétaires ou promoteurs privés, soit dans le cadre de l'entretien/amélioration, soit pour la réalisation de constructions neuves. Des interventions multiples ont été réalisées, nécessitant aujourd'hui une remise à jour du plan de sauvegarde. C'est l'un des objectifs de la révision.

### A - LES MODIFICATIONS PORTANT SUR LES BATIMENTS

#### 1 - LES MODIFICATIONS ISSUES DE LA « VIE DU SECTEUR SAUVEGARDE »

Les opérations impliquant une modification du plan sont listées ci-dessous :

A - La réalisation d'un immeuble à l'angle de la promenade du Val de Menton et de l'escalier Léopold Bernstamn, inscrit dans le document initial dans la légende « emprise de construction imposée », à inscrire dans la légende « immeuble non protégé, pouvant être conservé, amélioré ou remplacé ».

B - La suppression de bâtiments inscrits dans la légende « immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition ou la modification pourront être imposées à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées ». Il s'agit de l'extension coté quai de Monléon de l'immeuble « Clémenceau » et d'un petit bâtiment précaire à droite du concessionnaire auto donnant sur la rue de la plage et le quai de Monléon.

C - Par ailleurs, afin d'améliorer le paysage urbain et l'habitabilité de certains bâtiments, il est envisagé de permettre la surélévation d'immeubles construits en fond de cour, adossés à des pignons ou murs mitoyens, beaucoup plus hauts et aveugles. Dans le cadre de cette révision, il est proposé de considérer que lors de travaux, puisse être considéré comme une adaptation mineure la surélévation de ces immeubles de second rang dans la limite de la hauteur la plus basse des immeubles et murs mitoyens et sans atteindre la hauteur du bâtiment principal ou de premier rang implanté sur la parcelle. Cette adaptation ne serait envisageable que pour les immeubles correspondant à la légende « immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition ou la modification pourront être imposées à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées ».

D - Enfin, certains immeubles, dont la valeur sanitaire s'est dégradée depuis les enquêtes de 1993 ne sont plus réhabilitables à des coûts raisonnables et devront pouvoir être remplacés. Il s'agit de l'immeuble situé au n° 15 traverse de Bréa, pour lequel la surélévation au niveau des héberges voisines est envisageable.

## 2 - LES MODIFICATIONS ISSUES DE L'ADAPTABILITE AUX CONTRAINTES ACTUELLES

Les immeubles doivent être adaptés aux modes de vie actuels. Dans ce but, ils peuvent être équipés de locaux communs pour vélos, poussettes, déchets et être rendus accessibles aux personnes à mobilité réduite. Ces équipements devront, autant que faire se peut, prendre place dans les volumes bâtis existants. Toutefois, pour des raisons techniques, patrimoniales ou esthétiques, il peut y avoir incompatibilité entre les nouveaux besoins et l'existant. Si le pétitionnaire apporte la preuve de cette incompatibilité, ou qu'il s'agit d'une décision des cogestionnaires, il peut être envisagé de réaliser des volumes techniques sur les espaces inconstructibles, à condition que soit requalifié l'ensemble de l'espace concerné (démolition des bâtiments parasites, suppression des réseaux aériens, ravalement des façades et pignons, etc.) et que toutes les façades, pignons et toitures restent accessibles pour assurer leur entretien.

## 3 - LES DISPOSITIFS LIES AUX ECONOMIES D'ENERGIE ET A LA CLIMATISATION

Le secteur sauvegardé de Menton n'avait pas pris en compte de façon explicite le développement durable et les économies d'énergie. Aujourd'hui, ces thèmes doivent faire parti de la réflexion de ce document d'urbanisme, en prenant toujours comme préoccupation majeure, la protection et la mise en valeur du patrimoine. Certaines techniques ou matériels peuvent donc être interdits, dans la mesure où ils nuisent au patrimoine, tant sur le plan esthétique que technique.

La « carte postale » de Menton est constituée de deux types de vues majeures, les vues plongeantes depuis l'ancien château, le cimetière haut ou le jardin des Colombières par exemple ; les vues larges sur les façades est et sud depuis les plages ou la mer. La lecture des toits est donc majeure.

Le secteur sauvegardé avait largement pris en compte cette notion et avait interdit toute altération des couvertures, et en particulier les défoncés de toit pour réaliser des terrasses ou des « tropéziennes ». Dans la même logique, il convient d'interdire les climatiseurs, les panneaux solaires ou photovoltaïques sur tous les toits ainsi que sur les façades visibles depuis les espaces publics.

Ces dispositifs sont autorisés dans les cours et dans les jardins clos, non visibles depuis les espaces publics et les propriétés mitoyennes. Dans les immeubles en copropriété et dans les cours cernés par d'autres immeubles ayant des vues directes, l'autorisation des riverains sera exigée avant toute analyse de l'impact du projet sur l'environnement et le maintien de la valeur patrimoniale globale.

## B - LES MODIFICATIONS PORTANT SUR LES ESPACES LIBRES

La vieille ville de Menton est implantée sur un escarpement rocheux. Les bâtiments se développent sur plusieurs niveaux, accessibles par une rue basse et une rue haute. Les jardins en pleine terre ou en terrasse peuvent se situer dans la partie supérieure. Le plan de sauvegarde, dans sa légende, indique que les espaces laissés en blanc sont inconstructibles. La présente révision précise que l'inconstructibilité ne concerne que la partie haute, occupée par un jardin ou une cour selon les cas.

Sous ces espaces non bâtis, la création de stationnements, de locaux de services ou d'extensions de locaux existants est envisageable, sous réserve du respect des conditions suivantes :

- . Que soit conservée une hauteur de terre végétale assez conséquente (de l'ordre de un mètre) permettant de maintenir des plantations végétales et arborées en pleine terre,
- . Que ces locaux soient desservis directement depuis la voie inférieure à la parcelle.
- . Que ne soient réalisées en élévation que les émergences répondant à des exigences techniques : ventilation, escalier, ascenseur, dont l'emprise sera limitée à ces seuls usages.