

MINISTERE DE LA CULTURE ET DE LA COMMUNICATION
MINISTERE DE L'EGALITE DES TERRITOIRES ET DU LOGEMENT
PREFECTURE DES ALPES-MARITIMES

M E N T O N

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

R E G L E M E N T

PIECE N°2

2014



S O M M A I R E

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	5
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU PLAN.....	7
ARTICLE 2 : DIVISION DU SECTEUR SAUVEGARDE EN ZONES.....	7
ARTICLE 3 : CLASSIFICATION DES IMMEUBLES.....	7
TITRE II : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU PSMV	11
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	13
ARTICLE US - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS.....	13
ARTICLE US - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	14
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	15
ARTICLE US - 3 : ACCES ET VOIRIE.....	15
ARTICLE US - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	15
ARTICLE US - 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	16
ARTICLE US - 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	16
ARTICLE US - 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	17
ARTICLE US - 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	17
ARTICLE US - 9 : EMPRISE AU SOL.....	18
ARTICLE US - 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	19
ARTICLE US - 11 : QUALITE ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS ET TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS	23
QUALITE ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS (ARTICLES 11-1 A 11-17)	24
TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS (ARTICLES 11-18 A 11-25)	44
ARTICLE US - 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	50
ARTICLE US - 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	51
SECTION III : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL	53
ARTICLE US - 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	53
ANNEXES	55
ANNEXE 1 : ELEMENTS GRAPHIQUES	57
ANNEXE 2 : LES ENSEIGNES	65
ANNEXE 3 : LES ALIGNEMENTS	69

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP TERRITORIAL D'APPLICATION DU PLAN

Le territoire du secteur sauvegardé de la commune de Menton est délimité par arrêté du Ministre de l'Équipement, des Transports et du Tourisme en date du 25 Mai 1993.

La limite du secteur sauvegardé est figurée par un tireté noir épais sur le plan au 1/1.000ème.

ARTICLE 2 : DIVISION DU SECTEUR SAUVEGARDE EN ZONES

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

Pour la zone US1, aux espaces bâtis composés :

- . des quartiers historiques d'origine médiévale de la Vieille Ville et des Pêcheurs
- . des extensions du XVIIe au XXe siècle comprenant les quartier de Bréa (XVII et XVIIIe) et de Saint Julien (fin XIXe et début XXe)
- . des espaces libres nouveaux engendrés par la construction de la station d'épuration, en continuité directe avec la ville.

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

Ces deux zones sont traitées dans un même corps de règle, avec une différenciation dans les articles le nécessitant.

Les espaces dont la liste suit font l'objet de prescriptions particulières, telles que définies dans le rapport de présentation, dans le présent règlement et sur les éléments de légende du plan : « emprise non bâtie faisant l'objet d'un règlement spécifique » et « règle architecturale figurant au règlement ».

- . Le square Victoria entre le tunnel et le quai Bonaparte,
- . Le quai Bonaparte entre le square Victoria et la rue Saint Michel,
- . La promenade de la mer entre le quai Gordon Benett et les escaliers menant au square Victoria et au quai Bonaparte,
- . Le quai Gordon Benett entre le quai de l'Impératrice Eugénie et le Bastion,
- . Au sud de la place du Marché, l'îlot délimité par le quai Monléon, la route nationale, la rue Trenca et la rue du Bastion,
- . L'ancien hospice Saint Julien, avenue Laurenti
- . Le quai de Monléon entre la rue Saint Michel et le carrefour du Bastion, la rue Lepante et la place Fontana (place du port).

ARTICLE 3 : CLASSIFICATION DES IMMEUBLES

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

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

3-1 - CLASSIFICATION DES CONSTRUCTIONS

3-1-1 - CONSTRUCTION PROTEGEE AU TITRE DE LA LEGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES en application de l'article 9 de la loi du 31 Décembre 1913 (figuré en noir sur le plan).

Ces édifices, parties d'édifices ou éléments relèvent de la compétence du ministre chargé des monuments historiques, qui fixe les règles de restauration et de transformation les concernant.

3-1-2 - CONSTRUCTION A CONSERVER, DONT LA DEMOLITION, L'ENLEVEMENT, LA MODIFICATION OU L'ALTERATION SONT INTERDITS

en application de l'article L.313-1 du code de l'urbanisme (figuré en hachures noires larges sur le plan).

Pour ces constructions, les mesures de conservation édictées par le plan de sauvegarde s'étendent aux éléments d'architecture intérieurs tels que les escaliers, rampes, limons, encorbellements, lambris, vantaux de portes, cheminées, ainsi qu'aux motifs sculptés et tous éléments décoratifs appartenant à l'immeuble par nature ou par destination. Leur maintien en place et leur restauration devront être assurés dans les mêmes conditions que des éléments extérieurs.

Toute démolition, enlèvement, altération ou modification de ces bâtiments ou parties de bâtiments sont interdits sauf dans le sens d'une restauration, d'une mise en valeur ou d'une restitution de l'édifice, conformément à l'article L.313-1 du code de l'urbanisme, des dispositions du présent règlement, et des modifications pouvant figurer dans les fiches d'inventaire par immeuble, annexées au présent dossier. Seront en particulier autorisées les interventions visant à supprimer les altérations ou les adjonctions, afin de redonner au bâtiment son caractère original.

3-1-3 - CONSTRUCTION CONSTITUTIVE DE L'ENSEMBLE URBAIN, A CONSERVER, DONT LA MODIFICATION POURRA ETRE AUTORISEE

(figuré en hachures noires larges et fines alternées sur le plan).

Ces constructions ou parties de constructions présentent une valeur d'ensemble, et constituent un patrimoine urbain.

Elles seront conservées ; néanmoins, des modifications intérieures, voire du volume extérieur pourront être autorisées, conformément aux dispositions du présent règlement, si elles contribuent à une mise en valeur de l'édifice et de l'ensemble urbain dont il fait partie.

3-1-4 - CONSTRUCTION POUVANT ETRE CONSERVEE, AMELIOREE OU REMPLACEE

en application de l'article L.313-1 du code de l'urbanisme (figuré en hachures noires fines sur le plan).

Ces constructions ou parties de constructions peuvent être maintenues ou améliorées conformément aux dispositions du présent règlement ou démolies et remplacées, ou démolies et non remplacées lorsqu'elles ne sont pas en limite de voie ou d'espace public.

3-1-5 - CONSTRUCTION DONT LA DEMOLITION TOTALE OU PARTIELLE POURRA ETRE IMPOSEE A L'OCCASION D'OPERATIONS D'AMENAGEMENT PUBLIQUES OU PRIVEES

en application de l'article L.313-1 du code de l'urbanisme (figuré en jaune sur le plan).

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

Si au jaune se superposent des doubles hachures biaisées (n°16 de la légende), l'espace libre après démolition sera traité dans les conditions énoncées par le règlement.

3-1-6 - CONSTRUCTION DONT LA DEMOLITION POURRA ETRE IMPOSEE ET L'EMPRISE DE RECONSTRUCTION IMPOSEE

en application de l'article L.313-1 du code de l'urbanisme (figuré en hachures jaunes et rouges sur le plan).

Pour ces constructions, la démolition est subordonnée à une reconstruction respectant l'emprise de construction imposée.

3-1-7 - EMPRISE DE CONSTRUCTION IMPOSEE

en application de l'article L.313-1 du code de l'urbanisme (figurée en rouge sur le plan).

Les limites des emprises de constructions sont imposées, et la construction doit occuper la totalité de l'assiette pochée en rouge.

3-1-8 - EMPRISE CONSTRUCTIBLE FAISANT L'OBJET D'UN REGLEMENT SPECIFIQUE

(figurée par un semi de cercles rouges)

L'emprise de construction autorisée est limitée au maximum à la surface indiquée. Lorsque cette légende s'applique sur une parcelle, celle-ci est affranchie des règles d'implantations générales du règlement, sur l'unité foncière concernée. Elle peut toutefois être complétée par la légende « règle architecturale figurant au règlement » traduite par un alignement de triangles rouges, (Voir article 11).

Dans le cas où cette légende n'est pas mise en œuvre, l'espace sera traité en continuité de l'espace non bâti dans lequel il s'insère (doubles hachures biaisées noires ou vertes).

3-1-9 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : « M » : MODIFICATION, « E » : ECRETEMENT OU « S » : SURELEVATION

en application de l'article L313-1 du code de l'urbanisme (figurées par un M, un E et un S sur le plan).

La modification, l'écrêtement ou la surélévation des constructions pourra être imposée par l'autorité administrative à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées. La liste des constructions concernées et la description des interventions sont annexées au présent règlement.

3-1-10 - REGLE ARCHITECTURALE FIGURANT AU REGLEMENT

en application de l'article L.313-1 qui fait référence au L.123-1 du code de l'urbanisme (figurée par un alignement de triangles rouges sur le plan).

Une règle particulière peut être édictée, soit au cas par cas, soit pour une zone.

3-2 - CLASSIFICATION DES ESPACES

3-2- 1- ESPACE LIBRE PROTEGE PAR LA LEGISLATION DES MONUMENTS HISTORIQUES

en application de l'article 9 de la loi du 31 décembre 1913 (figuré par des points noirs espacés sur le plan).

Ces espaces relèvent de la compétence du ministère chargé des monuments historiques, qui fixe les règles de restauration et de transformation les concernant.

3-2- 2- ESPACE SOUMIS A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

en application des articles L.123-1-7 et L.313-1 du code de l'urbanisme (figuré par des hachures biaisées fines sur le plan).

Les espaces figurés en doubles hachure biaisées sont inconstructibles, à l'exception des cas particuliers indiqués dans l'article US-9-3.

Leur traitement sera déterminé selon les prescriptions du présent règlement (article 13).

Une différence de couleur précise la nature de la prescription :

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

Toute excavation du sol ou du sous sol est interdite.

- **Doubles hachures noires** : espace libre à dominante minérale à conserver, à améliorer ou à créer.

Toute excavation du sol ou du sous sol est interdite sauf pour les lieux nommés à l'article 2 ci-dessus.

3-2- 3- EMPRISE NON BATIE FAISANT L'OBJET D'UN REGLEMENT SPECIFIQUE

(figurée par un semi de points rouges)

Leur traitement sera défini précisément selon les prescriptions du présent règlement (article 11-24).

3-2-4 - PASSAGE PIETONNIER A CONSERVER OU A CREER

en application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme (figuré en petits cercles rouges pleins sur le plan).

Pour les passages privés, l'ouverture au public doit être maintenue ou recherchée, mais n'est pas une obligation.

3-2-5 - ESPACE FIGURES EN BLANC

Les espaces figurés en blanc sont inconstructibles, toute excavation du sol et du sous-sol est interdite, à l'exception des cas particuliers indiqués dans l'article US-9.
Toute excavation du sol ou du sous sol est interdite.

TITRE II : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU PSMV

SECTION I

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

ARTICLE US - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

1-1 - CAS GENERAL

1-1-1 - ZONE US1

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

- . les constructions à usage d'habitation
- . les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- . les constructions à usage d'équipements collectifs
- . les constructions à usage de bureaux et de services
- . les constructions à usage de stationnement collectif, enterrées ou de surface
- . les aires de stationnement collectif de surface, sous réserve de s'inscrire dans un projet de requalification de l'espace
- . les lotissements comprenant les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans la zone
- . les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- . les équipements techniques enterrés liés à la station d'épuration (nouvelle unité biologique et chimique)...
- . l'amélioration et le confortement de la digue enrochée, en particulier l'aménagement autour du bastion, visant à lui redonner son caractère originel (les pieds dans l'eau)
- . les constructions à usage de commerce et d'artisanat, à condition qu'elles n'excèdent pas une superficie de plancher hors œuvre nette de 300m²
- . les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux constructions admises dans la zone
- . les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes et pour les biens.

1-1-2 - ZONE US2

Dans l'ensemble de la zone US2, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- . les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- . les installations classées directement liées aux activités admises dans la zone
- . les équipements d'infrastructure liés à l'activité du port : postes d'eau et d'électricité, casiers des pêcheurs, étals à poissons, chantier naval...
- . l'amélioration et le confortement de la digue, en particulier l'aménagement autour du bastion, visant à lui redonner son caractère originel (les pieds dans l'eau), et la réalisation d'ouvrages nécessaires pour assurer la sécurité des biens et des personnes
- . les occupations du sol directement liées et nécessaires aux activités nautiques et balnéaires.

1-2 - CAS PARTICULIER DES EMPRISES CONSTRUCTIBLES

Devant le marché couvert (emprise A définie par le semi de cercles rouges), seul sera admis :

- . en élévation la réalisation d'un équipement public à vocation culturelle
- . en sous-sol, la réalisation d'un équipement public à vocation culturelle et un parc de stationnement.

En avant des voûtes du quai Bonaparte (emprise B définie par le semi de cercles rouges), seul sera admis la réalisation d'équipements publics.

Sur la parcelle de l'ancien hospice Saint Julien (emprise C définie par le semi de cercles rouges), seul seront admis les locaux affectés à un équipement universitaire ou de formation.

Sur le quai de Monléon dans sa partie située entre la rue Saint Michel et le carrefour du Bastion, la rue Lepante et la place Fontana (place du port), seuls seront admis des aménagements de surface et en sous-sol liés à la réalisation des entrées et sorties d'un parc de stationnement public enterré.

ARTICLE US - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble des zones US1 et US2, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article US1 sont interdites.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE US - 3 : ACCES ET VOIRIE

3-1 - CONSTRUCTIBILITE

3-1-1 - ZONE US1

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

3-2 - ACCES EXISTANTS

3-2-1 - ZONE US1

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

3-2-2 - ZONE US2

Les accès existants doivent respecter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Un accès de terre plein à partir du rivage sera assuré par un ouvrage insubmersible.

ARTICLE US - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

4-2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable, conformément à la réglementation en vigueur.

4-3 - LES RESEAUX

L'ensemble des réseaux tels que canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone ou de câblage, à l'exception des descentes d'eaux pluviales, devront être invisibles des espaces libres publics ou privés. Les traversées de rue devront être dans tous les cas enterrées.

Les compteurs EDF et GDF seront placés à l'intérieur des parties communes des bâtiments, en rez-de-chaussée.

Les postes de transformation et armoires de distribution ne seront pas apparents.

Les installations nouvelles d'antennes et paraboles sont interdites pour des raisons esthétiques (perceptions très importantes des toits).

Les antennes ou paraboles existantes, ainsi que tous les fils courants sur les façades et les toitures, seront déposés dès que des travaux seront envisagés dans les bâtiments.

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

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

4-5 - BORNES A INCENDIE

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

ARTICLE US - 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

6-1 - CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Pour les constructions existantes protégées, est considéré comme alignement le nu extérieur du mur de façade du bâtiment.

6-2 - CONSTRUCTIONS NOUVELLES

6-2-1 - EN ELEVATION

6-2-1-1 - LEGENDE DU DOCUMENT GRAPHIQUE : « EMPRISE DE CONSTRUCTION IMPOSEE »

L'implantation des constructions nouvelles en élévation est définie par l'emprise de construction imposée.

6-2-1-2 - LEGENDE DU DOCUMENT GRAPHIQUE : « EMPRISE CONSTRUCTIBLE »

Un alignement continu est imposé pour les parties désignées au titre des règles architecturales figurant au document graphique :

. **Pour l'emprise A, devant le marché couvert** : sur les cotés est et nord (partiellement) de l'emprise constructible.

. **Pour l'emprise B, en avant des voûtes du quai Bonaparte donnant sur le quai Gordon Benett** : exception faite de la construction d'un ascenseur qui ne pourra s'implanter au-delà d'une distance de 5 mètres des voûtes du quai Bonaparte, tout projet devra respecter l'avancée linéaire par rapport à la façade actuelle, d'un escalier à l'autre.

6-2-2 - EN SOUS-SOL

Les constructions nouvelles pourront s'implanter à la limite ou en retrait des voies et emprises publiques.

6-3 - LES RECONSTRUCTIONS

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

6-4 - LES SAILLIES

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

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

7-1 - CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Sans objet pour les constructions existantes protégées.

7-2 - CONSTRUCTIONS NOUVELLES

7-2-1 - EN ELEVATION

7-2-1-1 - LEGENDE DU DOCUMENT GRAPHIQUE : « EMPRISE DE CONSTRUCTION IMPOSEE »

L'implantation des constructions nouvelles est définie par l'emprise de construction imposée.

7-2-1-2 - LEGENDE DU DOCUMENT GRAPHIQUE : « EMPRISE CONSTRUCTIBLE »

. **Pour l'emprise A, devant le marché couvert** : sans objet.

. **Pour l'emprise B, en avant des voûtes du quai Bonaparte donnant sur le quai Gordon Benett** : exception faite de la construction d'un ascenseur, l'avancée linéaire par rapport à la façade actuelle sera obligatoirement réalisée d'un escalier à l'autre.

. **Pour l'emprise C, sur la parcelle de l'ancien hospice Saint Julien** : sans objet.

7-2-2 -EN SOUS-SOL

Sans objet.

7-3 - LES RECONSTRUCTIONS

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

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

8-1 - CONSTRUCTIONS NOUVELLES

8-1-1 - EN ELEVATION

8-1-1-1 - LEGENDE DU DOCUMENT GRAPHIQUE : « EMPRISE DE CONSTRUCTION IMPOSEE »

L'implantation des constructions nouvelles est définie par l'emprise de construction imposée.

8-1-1-2 - LEGENDE DU DOCUMENT GRAPHIQUE : « EMPRISE CONSTRUCTIBLE »

Pour l'emprise B, la construction d'un ascenseur lié à un parking souterrain est autorisée.

8-1-2 -EN SOUS-SOL

Sans objet.

8-2 - LES RECONSTRUCTIONS

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

ARTICLE US - 9 : EMPRISE AU SOL

9-1 - CONSTRUCTIONS NOUVELLES

9-1-1 - EN ELEVATION

9-1-1-1 - LEGENDE DU DOCUMENT GRAPHIQUE: « EMPRISE DE CONSTRUCTION IMPOSEE »

L'implantation des constructions nouvelles est définie par l'emprise de construction imposée. La construction nouvelle doit occuper la totalité de l'emprise imposée.

9-1-1-2 - LEGENDE DU DOCUMENT GRAPHIQUE: « EMPRISE CONSTRUCTIBLE »

. **Pour l'emprise A, devant le marché** : l'emprise maximum constructible est limitée à 3 000m², soit 60% de l'emprise constructible qui est de 5 000m²,

. **Pour l'emprise B, en avant des voûtes du quai Bonaparte donnant sur le quai Gordon Bennett**, l'emprise de construction autorisée est limitée au maximum à la surface indiquée au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. Les trémies d'escalier liées à la construction d'un parking souterrain et la construction d'un ascenseur en élévation seront autorisées.

. **Pour l'emprise C, sur la parcelle de l'ancien hospice Saint Julien** : l'emprise de construction autorisée est limitée au maximum à la surface indiquée au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

9-1-2 - POUR LES CONSTRUCTIONS REALISEES EN SOUS-SOL

Une épaisseur de terre de 1,50 mètre minimum sera prévue au-dessous du niveau du sol fini, à l'exception de l'emprise du parking prévu sous le quai Gordon Bennett ».

9-2 - LES RECONSTRUCTIONS

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

9-3 - AUTRES EMPRISES CONSTRUCTIBLES

Pourront être autorisés, dans les conditions définies ci-dessous :

. L'implantation à l'extérieur de la construction d'ascenseurs et d'escaliers de secours rendus nécessaires par l'application des normes en vigueur, si les dispositions architecturales le permettent.

. De petits édicules, abritant des services : kiosques, tonnelles... sur les aires des stationnements de surface, et dans les jardins, dans la mesure où ils sont intégrés dans un aménagement d'ensemble.

. Les petits équipements d'infrastructure liés à l'activité du port : les postes d'eau, d'électricité et les étals à poissons et les caveaux des pêcheurs.

La surface de ces édicules sera inférieure à 10 m², la hauteur totale inférieure à 3m et le nombre limité à 1 par tranche de surface inférieure ou égale à 1000 m².

Pourront être autorisées, sur les espaces listés ci-dessous, les trémies liées au fonctionnement des parcs de stationnement souterrains : ascenseurs, et à condition de rester découverts les escaliers ou rampes d'accès.

Ceci concerne :

. Le square Victoria entre le tunnel et le quai Bonaparte,

. Le quai Bonaparte entre le square Victoria et la rue Saint Michel,

. La promenade de la mer entre le quai Gordon Bennett et les escaliers menant au square Victoria et au quai Bonaparte,

. Au sud de la place du Marché l'ilôt délimité par le quai Monléon, la route nationale, la rue Trenca et la rue du Bastion,

. L'emprise B.

9-4 - CAS PARTICULIER : ECOLE PARCELLE N°534, AU 5 MONTEE DU SOUVENIR

Sur l'emprise des espaces libres de la parcelle, il pourra être autorisées les extensions à rez-de-chaussée des volumes existants, nécessaires aux besoins fonctionnels et de mise aux normes de l'école.

ARTICLE US - 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10-1 - REGLES GENERALES

La hauteur d'une façade est mesurée entre le niveau du sol existant, au point le plus bas avant aménagement et le niveau de l'égout de toit.

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

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

10-2 - CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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

10-2-1 - ECRETEMENTS

Les bâtiments trop hauts repérés au plan de sauvegarde par le symbole E (voir liste en fin de document) devront être écrêtés dans les conditions définies sur la fiche d'enquête à l'immeuble, annexée au présent règlement.

L'obtention d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux pourra être conditionnée à l'écêtement de l'immeuble.

10-2-2 - SURELEVATIONS

Les bâtiments trop bas repérés au plan de sauvegarde par le symbole S pourront être surélevés dans les conditions définies sur la fiche d'enquête à l'immeuble.

L'obtention d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux pourra être conditionnée à la surélévation de l'immeuble.

10-3 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

10-3-1 - HAUTEUR RELATIVE DES CONSTRUCTIONS POUR LES CAS GENERAUX

La hauteur des constructions nouvelles est définie :

. **Pour les constructions se substituant aux bâtiments pouvant être remplacés**

. **Pour « l'emprise de construction imposée »**

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

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

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

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

a - dans le cas où 2 bâtiments encadrant le nouveau ont des lignes d'égout au même niveau :

Le ou les égouts des façades sur voies ou emprises publiques du nouvel immeuble seront compris entre plus ou moins 0,50 mètre de l'égout des de bâtiments existants.

b - dans le cas où 2 bâtiments encadrant le nouveau ont une différence de niveau d'égout

inférieure ou égale à 0,80 mètre :

Le ou les égouts des façades sur voies ou emprises publiques du nouvel immeuble seront compris entre :

- . moins 0,30 mètre de l'égout le plus bas
- . plus 0,30 mètre de l'égout le plus haut.

c - dans le cas où 2 bâtiments encadrant le nouveau ont une différence de niveau d'égout comprise entre 0,80 m. et 1,50 m. :

Le ou les égouts des façades sur voies ou emprises publiques du nouvel immeuble seront compris entre ceux des constructions limitrophes.

d - dans le cas où 2 bâtiments encadrant le nouveau ont une différence de niveau d'égout supérieure à 1,50 mètre :

Le ou les égouts des façades sur voies ou emprises publiques du nouvel immeuble seront situés dans une bande de 1,50 mètre partagée de part et d'autre de la ligne équidistante entre les deux égouts existants.

e - dans le cas où l'immeuble nouveau ne jouxte qu'un immeuble existant :

Le ou les égouts des façades sur voies ou emprises publiques du nouvel immeuble seront situés dans une bande de 1,50 mètre partagée de part et d'autre de la ligne équidistante entre les deux égouts existants.

f - dans le cas où l'immeuble nouveau ne jouxte aucun immeuble existant, et dans le cas où cet immeuble ne jouxte pas une voie ou une emprise publique :

Sa hauteur s'inscrira dans la volumétrie de l'immeuble préalablement démoli.

10-3-1-2 - HAUTEUR DES LIGNES DE FAITAGE

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

10-3-2 - LEGENDE DU DOCUMENT GRAPHIQUE : « EMPRISE CONSTRUCTIBLE FAISANT L'OBJET D'UN REGLEMENT SPECIFIQUE »

. **Emprise A, devant le marché couvert :** la hauteur sera limitée à 4,50 mètres.

Une émergence unique en un seul volume pourra avoir une hauteur maximale de 7 mètres. Sa surface sera limitée à 15% de l'emprise construite (soit 450m² maximum), elle sera obligatoirement implantée à 5 mètres minimum de l'aplomb des façades.

. **Emprise B, en avant des voûtes du quai Bonaparte donnant sur le quai Gordon Benett :** à l'exception d'un ascenseur permettant de relier le quai Gordon Benett au Quai Bonaparte dont la hauteur totale NGF ne pourra dépasser + 11,10 m, la hauteur sera égale à celle du trottoir du quai Bonaparte, qui doit constituer le couverture.

. **Emprise C, sur la parcelle de l'ancien hospice Saint Julien :** Les hauteurs finies des constructions correspondent aux altimétries suivantes :

- **Pour les constructions enterrées :** 37,15 mètres NGF maximum pour la partie supérieure du couverture des locaux enterrables dans le jardin situé à l'ouest du bâtiment. Cette dalle de couverture sera surmontée d'une hauteur de terre végétale de 1,50 mètre, afin de reconstituer les plantations arborées, et un jardin méditerranéen. La hauteur du sol fini de l'espace végétalisé et aménagé sera donc de 38,65 mètres NGF.

Dans cet espace, on pourra réaliser des accès dont seul le garde-corps pourra émerger au-dessus du sol fini, d'une hauteur réglementaire.

- **Pour les constructions en élévation :** l'emprise de l'escalier de secours actuel pourra être augmentée, afin de réaménager les circulations. La hauteur de ce volume accolé à la façade existante ne pourra excéder la hauteur de la ligne d'égout du toit couvrant le corps principal dans sa partie ouest.

10-3-3 - CONSTRUCTIONS LIEES A LA STATION D'EPURATION

Les émergences de la station d'épuration ainsi que les petites constructions implantées sur le terre-plein de cette dernière ne pourront excéder la cote 3,80 N.G.F.

10-3-4 - PETITES CONSTRUCTIONS DEFINIES A L'ARTICLE 9-3

Exception faite de l'ascenseur, les trémies liées au fonctionnement des parcs de stationnement souterrains et les petits édicules définis à l'article 9-3 auront une hauteur maximale de 3 mètres au faîtage.

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

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

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

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

ARTICLE US - 11 :
QUALITE ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS
ET TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS

QUALITE ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS

(ARTICLES 11-1 A 11-17)

11 - 1 - APPLICATION DES PRESCRIPTIONS

11-1-1 - CONSTRUCTION OU PARTIE DE CONSTRUCTION A CONSERVER, DONT LA DEMOLITION, L'ENLEVEMENT, LA MODIFICATION OU L'ALTERATION SONT INTERDITS

Pour ces bâtiments seront appliqués les articles US- 11-2 à US- 11-10.

11-1-2 - CONSTRUCTION OU PARTIE DE CONSTRUCTION CONSTITUTIVE DE L'ENSEMBLE URBAIN A CONSERVER, DONT LA MODIFICATION POURRA ETRE AUTORISEE

Pour ces bâtiments seront appliqués les articles US- 11-2 à US- 11-10.

11-1-3 - CONSTRUCTION POUVANT ETRE AMELIOREE OU REMPLACEE

Pour ces bâtiments seront appliqués les articles US- 11-11 et US- 11-12.

11-1-4 - CONSTRUCTION OU PARTIE DE CONSTRUCTION DONT LA DEMOLITION POURRA ETRE IMPOSEE

Pour ces bâtiments sera appliqué l'article US- 11-13.

11-1-5 - EMPRISE DE CONSTRUCTION IMPOSEE

Pour ces bâtiments seront appliqués les articles US- 11-12 et US- 11-13.

11-1-6 - CONSTRUCTION OU PARTIE DE CONSTRUCTION DONT LA DEMOLITION POURRA ETRE IMPOSEE ET L'EMPRISE DE RECONSTRUCTION IMPOSEE

Pour ces bâtiments seront appliqués les articles US- 11-12 et US- 11-13.

11-1-7 - POUR L'ENSEMBLE DES CONSTRUCTIONS SERONT APPLIQUES LES ARTICLES US- 11-14 A US- 11-17.

11-1-8 - CONSTRUCTION SOUMISE A UNE REGLE ARCHITECTURALE FIGURANT AU REGLEMENT (figuré par des triangles rouges sur le plan)

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

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

2 - Les pignons des constructions fermant la place du Général Koenig, 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 entre la rue Saint Michel et le bastion, et le long de la promenade de la Mer, entre le quai Bonaparte et la limite nord-est du secteur sauvegardé, pour lesquels des prescriptions particulières sont données dans l'article US 11-11 du présent règlement.

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

5 - L'ancien hospice Saint Julien

Le bâtiment principal, comportant un corps en double exposition et deux pavillons en retour, figuré en grosses hachures sur le plan, est à conserver, sa démolition, son enlèvement, sa modification ou son altération sont interdits. Ceci concerne le volume extérieur, les façades et les toitures, et pour l'intérieur : la galerie, l'escalier d'honneur en partie centrale, l'esprit de la distribution générale et les éléments de décor.

Ce bâtiment doit cependant pouvoir être adapté à de nouveaux usages et aux normes en vigueur notamment en termes d'accessibilité. Dans ce but, Les deux pavillons aux extrémités, occupés par des escaliers secondaires, les organes de distribution, les pièces de services, les locaux techniques pourront être transformés. Tous les éléments à caractère patrimonial moyen, comme les escaliers de facture courante des deux pavillons, devront être déposés soigneusement pour réemploi.

6 - L'emprise A, devant le marché couvert

La construction nouvelle s'appuiera obligatoirement sur l'angle nord-est de l'emprise constructible définie au plan. Deux alignements sont imposés devant le marché couvert et perpendiculairement vers la mer sur le coté est, jusqu'à l'aplomb de l'édicule situé au sud. Leur linéaire est figuré par des triangles rouges sur le plan.

Le reste de la composition est libre.

7 - L'emprise B, en avant des voûtes du quai Bonaparte donnant sur le quai Gordon Benett :

Pour laquelle un alignement parallèle à la façade des voûtes sera imposé, entre les deux escaliers, exception faite de l'ascenseur.

11-2 - LES STRUCTURES

11-2-1 - LES REPRISES DE STRUCTURES INTERIEURES

L'ensemble des structures anciennes (planchers, murs porteurs, cloisons) si elles supportent des éléments de décors à conserver, ou escaliers, sera conservé et restauré, à moins que leur état de dégradation ne le permette pas.

L'utilisation de matériaux modernes pourra être autorisée.

Dans le cas d'une dégradation très avancée, l'utilisation de matériaux contemporains pourra être envisagée, ils devront être compatibles avec l'architecture et la mise en œuvre des bâtiments existants.

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

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

11-3 - LES INTERIEURS

Tous les éléments anciens qualitatifs ou assurant la cohérence architecturale, ornementale et historique de l'immeuble sont protégés au titre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

Le maintien et la restauration des éléments intérieurs pourront être imposés.

11-4 - LES ADJONCTIONS PAR RAPPORT AUX VOLUMES BATIS

Toute adjonction extérieure transformant le volume et nuisant à son aspect est interdite.

Pour retrouver l'aspect et le caractère initial d'un bâtiment, il sera exigé, à l'occasion de travaux concernant la façade et la couverture, la suppression de tout volume parasite, en particulier ceux répertoriés au plan et dans l'annexe, pièce n° 2.2 "dispositions du plan de sauvegarde concernant les bâtiments", ou indiqué en jaune, ainsi que ceux repérés dans la pièce n° 2.3 Annexe du règlement - Façade Est de la Vieille Ville.

11-5 - RAVALEMENT DES FAÇADES

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

L'architecture de Menton relève de deux techniques traditionnelles de construction :

. la maçonnerie de moellons de calcaire enduite ou laissée partiellement apparente, en fonction de la qualité de la construction (maisons de la ville haute, sur le rocher), et de l'orientation.

. la maçonnerie de brique toujours enduite (constructions de la ville basse, plus récentes).

11-5-1 -1 - LES FAÇADES EN MOELLONS DE CALCAIRE

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

Ces façades correspondent à deux types de bâtiments :

a - Les maisons nobiliaires et bourgeoises, qui présentaient des façades principales enduites. Elles sont majoritairement situées dans la partie basse de la vieille ville.

Les façades donnant coté mer, donc non visibles à l'origine, ou celles donnant sur des ruelles de desserte arrière pouvaient être laissées en moellons, traités à joints beurrés. Avec la création des quais, au début du XIXe siècle, des plages et du port, les arrières deviennent visibles, et sont de plus en plus enduits et colorés. Par contre, les façades non visibles et les pignons ont pu rester en moellons non enduits.

b - Les maisons modestes sont essentiellement situées dans la ville haute. Elles s'étagent sur les pentes de l'ancien château et leurs façades étaient à l'origine peu traitées.

Le moellon restait parfois apparent, l'appareil était brut, et les joints beurrés. Le mortier de chaux hourdant l'ensemble et servant à réaliser les encadrements de baies était souvent à dominante ocre.

11-5-1 -2 - LES FAÇADES EN BRIQUE

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

Ce type de traitement est également appliqué sur des façades de moellons, soit "remises au goût du jour", soit réalisées à cette époque.

11-5-1 -3 - LES ELEMENTS TRAITES EN PIERRE

La pierre taillée, matériau cher et rare, n'est employée à Menton que pour des éléments de modénature et de structure.

Les encadrements de portes des maisons bourgeoises et nobiliaires sont, dès le XVIe siècle, réalisés en pierres de calcaire dur à quatre faces dégrossies, avec un appareil en harpes irrégulières. Les surfaces crépies viennent mourir sur les pierres, sans surépaisseur. Les pierres ont pu être recouvertes par un enduit liquide. L'enduit venant en surépaisseur des pierres correspond à des traitements récents, à base de liants artificiels, non conformes aux résultats souhaités.

A partir du XVIIIe siècle, les encadrements et les éléments de modénature sont réguliers, les pierres appareillées en harpes sont finement ciselées et bouchardées et en légère surépaisseur par rapport au parement.

11-5-2 - REGLES GENERALES

11-5-2 -1 - LES INTERDICTIONS

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

b - Est interdite toute mise en œuvre non conforme aux règles traditionnelles de l'art de bâtir du pays mentonnais et des villes ligures, comme par exemple :

- . l'isolation des bâtiments par l'extérieur,
- . les enduits au ciment, laissés apparents ou peints, les gobetis apparents,
- . tous les types d'enduits étanches et imperméables, empêchant les murs traditionnels d'évacuer l'eau qu'ils retiennent en permanence à l'exception des reprises en sous-œuvre et l'étanchéité de bassins.

11-5-2 -12 - LES PRESCRIPTIONS

Par ravalement de façade, on entend l'ensemble des opérations ayant pour but de restaurer les parties verticales extérieures d'un immeuble. Sont concernés :

- . les surfaces maçonnées,
- . les éléments de structure ou de décor visibles, y compris les balcons,
- . toutes les ouvertures : fenêtres, portes, occultation des baies,
- . les éléments de serrurerie.

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

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

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

Le principe de restauration tiendra compte des études historiques.

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

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

11-5-4 -1 - LES INTERDICTIONS

Est interdit l'emploi des produits et pratiques suivants :

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

11-5-4 -2 - LES PRESCRIPTIONS

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

- . la restauration d'un enduit existant,
- . la réfection totale d'un enduit

a – La restauration d'un enduit existant

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

b - La réfection totale d'un enduit

Les enduits neufs doivent être appliqués sur des supports dégagés des anciens revêtements et propres.

La mise en œuvre se fait par couches successives, mélange de chaux naturelle et de sable. L'enduit de finition doit être taloché.

Les sables utilisés sont des sables de rivière ou de carrière lavés.

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

- les enduits minces et stucs à la chaux

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

- Les peintures à la chaux

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

- Les laits de chaux

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

- Les peintures au silicate de potassium

prescriptions : réservées aux support de mortier de ciment, aux supports humides ou exposés au ruissellement. La pose s'effectue par brossage en 3 couches croisées et essuyées de haut en bas.

Il est interdit d'enduire ces supports avec des peintures épaisses "imper" ou des enduits de finition épais (+ de 3 mm).

c - La couleur des façades

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

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

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

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

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

11-5-5 1 - LES INTERDICTIONS

Sont interdits les procédés de nettoyage suivants :

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

11-5-5-2 - LES PRESCRIPTIONS

A - Le nettoyage

Les procédés de nettoyage non agressifs sont préconisés, tels que :

- . Les procédés mécaniques : brossage à la brosse de chiendent, pouvant être accompagné d'un léger lavage à l'eau ; micro-sablage.
- . Les procédés humides très légers : nébulisation, hydro gommage, réservé à de petites surfaces. Eviter l'infiltration d'eau et le ruissellement en pied de mur.

b - Les réparations

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

. Réparation des pierres réalisée avec des mortiers de recharge, fabriqués à partir de poudres de pierre et de liants minéraux. Epaisseur : au-dessus de 2cm, accrochage du mortier par goujons.

c- Les joints

Joint d'assise très fins, 5 à 8 mm, mis en œuvre selon les prescriptions suivantes :

- . piquage des joints sans entailler de la pierre ;
- . mortier de sable et de chaux grasse ;
- . garnissage du joint au nu des pierres ;
- . teinte donnée par des fines terreuses ou de la recoupe de pierre.

d - Les protections

Traitements tendant à améliorer l'aspect et la tenue du ravalement :

- . minéralisation : renforcement de la dureté de la pierre ;
- . application de laits de chaux très aquarellés ou d'enduits liquides plus épais, dans les teintes de la pierre.

11-5-6 - LA RESTAURATION DES VESTIGES INTERIEURS

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

11-6 - LES PERCEMENTS

11-6-1 - REGLES GENERALES

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

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

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

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

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

Est prescrit le maintien des baies anciennes.

En cas de modifications ou de bouchages, elles seront restituées dans leurs proportions initiales.

Elles pourront exceptionnellement être obturées, sous réserve de ne pas rompre l'harmonie de la façade. Dans ce cas, deux solutions sont envisageables :

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

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

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

Les percements nouveaux seront autorisés sous réserve :

- . de ne pas nuire à l'équilibre de la façade
- . de présenter des proportions en relation avec celles des baies anciennes (plus hautes que larges)
- . que les appuis soient réalisés de façon traditionnelle.

Les appuis seront traités selon le type d'architecture :

. maisons simples : dalle d'ardoise noire ou verte, légèrement débordante d'environ 30 mm et munie de gouttes d'eau.

Exceptionnellement, l'ardoise peut être remplacée par un panneau de Fibrociment, de la même épaisseur, de couleur ardoise, teinté dans la masse.

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

11-7 - LES MENUISERIES ET LES FERRONNERIES

11-7-1 - REGLES GENERALES

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

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

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

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

11-7-2-1 - LES CROISEES, PORTES ET CONTREVENTS ANCIENS

En relation avec l'époque et le type architectural de l'immeuble, ils seront :

- . soit restaurés si leur état le permet, ou utilisés comme modèle, pour des créations nouvelles,
- . soit, si leur état ne permet pas de les conserver, remplacés à l'identique, dans les conditions définies ci-dessous.

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

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

Toutes les menuiseries nouvelles seront en bois, et s'inspireront des modèles anciens (épaisseur des bois, dimension des carreaux, positionnement en tableau).

Les menuiseries doivent être homogènes sur l'ensemble de la construction.

Pour les fenêtres, les contraintes modernes d'isolation thermique et phonique seront prises en compte ; le double vitrage est en particulier autorisé.

Les impostes fixes sur les fenêtres et les verres de couleur sont interdits.

Les volets correspondront aux types employés, en fonction des caractères et de l'époque de l'immeuble :

- . persiennes à « partissol » (jalousies) rabattables en façade (employées pour la majorité des constructions du secteur sauvegardé)
- . persiennes métal repliables en tableau pour certains bâtiments de la fin du XIXe et du début du XXe siècle, présentant des encadrements de baies et des appuis saillants.

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

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

Sont interdits tous les autres types de menuiseries, en particulier :

- . les croisées, volets, contrevents ou portes de garage en PVC ou aluminium
- . les volets roulants de tous types

11-7-2-3 – LA FINITION

Les menuiseries anciennes seront décapées, les éléments défectueux remplacés.

Le traitement par immersion dans un bain d'acide est interdit.

Toutes les menuiseries seront peintes avec des peintures micro-poreuses.

11-7-3 - LES ELEMENTS DE FERRONNERIE

11-7-3-1 - GENERALITES

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

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

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

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

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

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

11-7-3-2 - LES GARDE-CORPS

Les garde-corps correspondront aux types employés, en fonction des caractères et de l'époque de l'immeuble.

Les bâtiments simples de la Vieille Ville et du quartier des Pêcheurs ne comportaient pas de garde-corps à l'origine. Certaines baies ont été, lors de modification d'usage de locaux, agrandies ; les allèges abaissées ont alors nécessité la pose de garde-corps.

Les bâtiments aux façades ouvragées, à partir de la seconde moitié du XIXe, comportent dès leur construction, des garde-corps, en fer, fonte, pierre ou céramique.

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

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

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

11-7-3-3 - LES BALCONS

Les balcons existants seront :

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

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

La création de balcons nouveaux est interdite.

11-8 - RESEAUX ET COMPTEURS A SUPPRIMER EN FAÇADE

11-8-1 - REGLES GENERALES

Les réseaux seront repris conformément à l'article US- 4.

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

Sont obligatoirement à supprimer :

. les réseaux EDF, Télécom, câble, gaz

. toutes canalisations de vidange d'eaux ménagères branchées sur les canalisations d'eaux

pluviales.

Ces canalisations et réseaux seront soit encastrés, soit passés dans les parties communes des bâtiments, dans des gaines prévues à cet effet.

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

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

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

La pose des compteurs EDF, gaz et câblage est interdite en façade.

Lors de toute opération d'aménagement d'espace public, l'enterrement sera obligatoire.

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

Lors d'une opération de réhabilitation d'ensemble, l'ensemble des réseaux propres à l'immeuble (eau, arrivées et évacuations, gaz, EDF, Télécom, câble...) à l'exception des évacuations d'eaux pluviales, doivent être supprimés de la façade.

Des solutions seront trouvées pour assurer leur enterrement ou leur passage dans les parties communes de l'immeuble.

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

Les dispositifs passant en extérieur, en façade sur rue et les sorties directes soit sur rue ou sur cour, soit par une fenêtre, soit dans le mur sont interdits.

Sont autorisés :

- . les dispositifs passant en intérieur (à l'exclusion des cages d'escaliers) et débouchant en couverture, traités comme une souche de cheminée.

- . les dispositifs passant en extérieur sur cour, à condition :

- . de ne pas nuire à l'éclairage des locaux limitrophes ni à la qualité architecturale de la cour.

- . d'être traités de la même façon que les descentes pluviales.

11-8-5 - LES CLIMATISEURS

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

11-9 - LE COUVREMENT

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

11-9-1 - LES MATERIAUX

11-9-1-1 - LES MATERIAUX EXISTANTS

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

11-9-1-2 - LES MATERIAUX A EMPLOYER

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

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

Pour les bâtiments couverts en tuiles :

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

- . la tuile canal rouge neuve ou vieillie naturellement, posée de façon traditionnelle
- . la tuile mécanique plate marseillaise.

Est interdit tout autre matériau, y compris la tuile canal mécanique et la tuile vieillie artificiellement.

Les tuiles seront posées sur une sous toiture en bois. Pour les pentes faibles existantes (moins de 39% comme le préconise le DTU), un polyane sera posé pour assurer l'étanchéité.

Tout métal apparent est interdit en couverture. Les rives en saillie sont interdites.

Les couvertures en terrasses :

La couverture en terrasse est autorisée sur les bâtiments à cœur d'îlots dont le dénivelé permet la bonne insertion.

Les bâtiments couverts en terrasses doivent faire l'objet d'aménagements spécifiques : traitement de surface végétalisé, arbres et arbustes en bacs, dallages, mobilier, tonnelles (dans les espaces non visibles de l'espace public).

Ces aménagements devront être traités de façon très sobre, de façon à ne pas nuire à l'architecture.

Tout élément fixe en élévation est interdit.

11-9-2 - LES DEBORDS DE TOITS

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

Pour les couvertures en tuile canal des constructions simples de la vieille ville :

- . simple tuile d'égout en saillie
- . génoise à un ou deux rangs

Pour les couvertures en tuile canal des maisons des XVIIIe et XIXe de la ville basse :

- . corniche en plâtre "à l'italienne"
- . corniche plâtre moulurée

Pour les couvertures en tuile mécanique :

- . débord de toiture sur chevrons, les abouts pouvant être découpés en "queue de vache". La sous face est constituée par un voligeage jointif peint, comme les chevrons
- . corniches plâtre moulurées ou à modillon, très saillantes.

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

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

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

11-9-4 - LES CHASSIS DE TOIT

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

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

Les châssis devront répondre aux critères suivants :

- . être de proportions rectangulaires en hauteur
- . module moyen 78 x 55 centimètres
- . implantation dans les 2/3 inférieurs du versant de couverture
- . saillie : ils seront posés à fleur du matériau de couverture
- . le nombre de châssis sera limité à un par pan de couverture
- . les châssis seront posés sur une même ligne de niveau.

11-9-5 - LES EMERGENCES EN COUVERTURE : SOUCHES DE CHEMINEES ET VENTILATIONS

Les souches de cheminées anciennes seront conservées et restaurées.

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

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

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

Aucun local technique ne sera admis en dehors du volume de la toiture.

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

Le projet de réfection de couverture devra préciser les emplacements des descentes en façade. Leur tracé devra être le plus simple et le plus rectiligne possible.

Les descentes seront réalisées en zinc ou en cuivre, avec une section basse en fonte (sur une hauteur de 1,50 à 2 mètres).

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

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

Les descentes en PVC sont interdites.

11-9-7 - LES ETENDOIRS EN TOITURE

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

11-10 - LES CAGES D'ESCALIERS

11-10-1 - LA RESTAURATION

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

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

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

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

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

11-10-2 - LE VOLUME

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

11-10-3 - LES STRUCTURES ANCIENNES

Elles seront obligatoirement maintenues et restaurées.

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

11-10-4 - LES VOLEES D'ESCALIERS ET PALIERS

Les emmarchements anciens de pierre, d'ardoise, de bois, de marbre ou composites (carreaux

de terre cuite et bois, ou carreaux d'ardoise avec cabochons de marbre par exemple) seront conservés et restaurés.

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

11-10-5 - LES PAROIS VERTICALES, LES PLAFONDS ET SOUS FACES DE VOLEES D'ESCALIERS

Les revêtements anciens seront conservés et restaurés : plâtres lisses ou moulurés, décors anciens. Les doublages et faux plafonds sont interdits.

La finition sera fonction du style et de l'époque de la cage d'escalier.

11-10-6 - LES MENUISERIES

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

11-10-7 - LES RESEAUX DIVERS

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

Sont obligatoirement à traiter les réseaux EDF, Télécom, câble, gaz ainsi que les canalisations de vidange d'eaux ménagères.

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

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

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

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

11-11- TRAITEMENT PARTICULIER DES FACADES DES LOCAUX DONNANT SUR LE QUAI GORDON BENETT ET LE LONG DE LA PROMENADE DE LA MER

(Triangles rouges de la légende)

11-11-1 - LES LOCAUX DONNANT SUR LE QUAI GORDON BENETT, ENTRE LA RUE SAINT MICHEL ET LE BASTION

En vis à vis du port, ces voûtes ont une vocation commerciale, qu'il convient de maintenir et de renforcer. Néanmoins, une image globale homogène doit être obtenue, en particulier par le traitement des protections des terrasses, implantées devant les voûtes, dont le traitement est précisé à l'article 13 du présent règlement.

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

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

11-11-2 - LES LOCAUX DONNANT SUR LE QUAI GORDON BENETT, ENTRE LES DEUX ESCALIERS (VOUTES SOUS LE QUAI BONAPARTE)

Sur cette section, deux options sont envisageables :

1 - LA REALISATION D'UN EQUIPEMENT PUBLIC DANS LES VOUTES

Auquel cas l'extension de l'ouvrage routier supportant le quai Bonaparte sera envisageable, dans les conditions définies dans le chapitre US 11-13 : « les constructions neuves »

2 - LA REHABILITATION DES VOUTES A L'UNITE

Les voûtes sous le quai Bonaparte constituent l'ouvrage d'art supportant la voirie. A l'origine, elles étaient les pieds dans l'eau. Avec le remblaiement destiné à créer la plage, les voûtes ont été fermées et concédées à la mairie pour y installer de façon précaire des associations.

Elles ne sont pas étanches, et leur utilisation est soumise à cette contrainte.

Pour la façade, sont prescrits :

a - Le maintien de l'appareil de pierre de la façade, qui sera laissé apparent et restauré. Aucun élément, enseigne, store, ne sera posé sur ce dernier.

b - La restauration ou le remplacement des menuiseries d'origine, sauf dans le cas où il serait envisagé un projet d'ensemble portant sur les 16 voûtes, pouvant être réalisé dans les conditions suivantes :

La façade menuisée sera posée en retrait du nu extérieur, dégageant un tableau identique à l'existant (environ 40 cm).

Toute émergence, tout élément en saillie est interdit sur la façade en pierre ou menuisée.

L'ensemble sera vitré, seule la porte pourra être pleine, munie ou non d'un ou plusieurs oculus dont la surface totale sera inférieure au 1/10e de la surface de la porte.

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

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

Aucun élément technique (grille, coffrage, gaine extérieure) permettant la ventilation, l'aération, le renouvellement d'air et la climatisation ne seront admis en saillie sur la façade, y compris sur les parties menuisées.

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

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

La protection solaire de vitrines sera assurée par :

. des stores en toile verticaux, de couleur unie, extérieurs ou intérieurs.

. des stores à l'intérieur des baies.

Aucun système à projection, fixe ou mobile, ne sera autorisé sur la largeur du trottoir.

Les enseignes seront constituées de lettres posées sans fond, de même typographie, de même teinte, de même taille pour l'ensemble des arcades.

Toutes les enseignes à plat d'un autre type et les enseignes en drapeau sont interdites.

11-11-3 - LES LOCAUX LE LONG DE LA PROMENADE DE LA MER, DE L'ESCALIER A L'EXTREMITÉ DU QUAI BONAPARTE, JUSQU'À LA LIMITE NORD-EST DU SECTEUR SAUVEGARDE

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

L'esprit de ce soubassement doit être maintenu, tout en renforçant sa perception lointaine.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11-12-2 - LES VOLUMES

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

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

11-12-3 - LES RAVALEMENTS

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

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

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

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

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

Pour les menuiseries : portes extérieures, fenêtres, volets, portes de garages ou de caves, les types traditionnels seront employés (voir article US 11-5)

Un traitement plus contemporain peut être envisageable, sous réserve de rester dans l'esprit de la façade et d'être réalisé en bois ou en métal, à l'exception de l'aluminium.

11-12-5 - LES COUVERTURES

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

11-13 - LES CONSTRUCTIONS NEUVES

11-13-1 - CAS GENERAL

11-13-1-1 - GENERALITES

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

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

11-13-1-2 - ELEVATION

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

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

11-13-1-3 - COUVERTURES

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

La couverture en terrasse est autorisée sur les bâtiments à cœur d'îlots dont le dénivelé permet leur bonne insertion et sur les constructions enterrées, sous réserve que soit ménagée une épaisseur de terre végétale de 1,50 mètre minimum, dans les espaces devant être arborés et de 0,50 mètre minimum dans les espaces devant être végétalisés.

Les traitements de la surface envisageables sont indiqués dans l'article US 13 du présent règlement.

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

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

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

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

Un soin tout particulier doit être apporté à l'aspect des couvertures des petites constructions, qui seront visibles à partir des quais supérieurs, vers le port et l'esplanade devant la plage des Sablettes. Sont admis les types de couvertures suivants :

- . pour les émergences et petits édicules précitées : les couvertures à pentes faibles, réalisées en zinc ou en plomb.
- . pour les caveaux de pêcheurs : les couvertures plates carrelées.

11-13-2 - TRAITEMENT ARCHITECTURAL PARTICULIER DES BATIMENT DANS LES EMPRISES CONSTRUCTIBLES A ET B

11-13-2-1 - L'EMPRISE A, DEVANT LE MARCHE

Le parking en sous-sol existant pourra être supprimé et remplacé.

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, au minimum sur la longueur définie au plan par des triangles rouges (voir article 11-1-8, point 6 du présent règlement).

La couverture, très visible des points hauts de la Vieille Ville, constitue la « cinquième façade » du bâtiment. A ce titre, elle devra être particulièrement étudiée.

Elle sera réalisée sous forme de terrasse végétalisée ou non, et/ou de pans de couverture à faible pente.

L'émergence unique en un seul volume, d'une emprise maximale de 15% (450m² maximum) de la surface construite sera implantée au minimum à 5 mètres en retrait de l'aplomb des façades.

Ses façades et sa couverture seront traitées avec le même soin que celles du bâtiment principal.

Aucune autre émergence, en particulier technique, ne sera autorisée en couverture.

Dans le but d'offrir une certaine élévation à l'ouest et/ou au sud (le piéton ayant plus de recul), il sera possible de réaliser une façade en double hauteur, en créant en excavation, un parvis ou un jardin en terrasse.

11-13-2-2 - L'EMPRISE B, EN AVANT DES VOUTES DU QUAI BONAPARTE, DONNANT SUR LE QUAI GORDON BENETT

Les voûtes constituant l'ouvrage d'infrastructure supportant le quai Bonaparte pourront être étendues par une construction implantée en avant de la façade existante, et sous le trottoir du quai qui sera élargi, en respectant la reconstitution de voûtes à l'identique ou d'aspect similaire.

Cette avancée sera traitée de façon homogène. Deux solutions sont envisageables :

- . La reprise du dessin, des matériaux et de la texture de la façade à arcades existante.
- . Un traitement, reprenant la géométrie en forme d'arc des voûtes et l'esprit d'un soubassement maçonné de pierre, dans lequel les pleins seront largement privilégiés.

Les menuiseries seront réalisées en bois ou en acier, et présenteront un dessin leur conférant une échelle.

Le principe d'une « façade épaisse », jouant sur différents plans, est envisageable.

La façade nouvelle sera couronnée par une corniche surmontée par le garde-corps de la promenade haute.

Aucun ouvrage technique ne sera apparent. Les ventilations hautes du bâtiment pourront déboucher :

- . soit dans la hauteur de la corniche et du garde-corps
- . soit dans des éléments de mobilier urbain implantés sur le quai Bonaparte, de type kiosque par exemple.

11-14 - CONSTRUCTION OU PARTIE DE CONSTRUCTION DONT LA DEMOLITION POURRA ETRE IMPOSEE

(Cf. article 3-1-5 du Titre 1).

Pour ces constructions, seuls les travaux d'entretien courant indispensables à la sécurité des personnes, à la mise hors d'eau et hors d'air du bâtiment sont possibles.

Sont interdites des interventions lourdes portant sur la structure, sur l'aménagement et tous les travaux de nature à pérenniser l'ouvrage ou à le valoriser.

11-15 - LES DEVANTURES DE MAGASINS

(voir croquis en annexe en fin de dossier)

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

11-15-1-1 - LA STRUCTURE PORTEUSE DE LA FAÇADE

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

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

- . doivent rester visibles si c'est leur destination originelle
- . doivent être positionnés de façon à correspondre à la logique des descentes de charge exprimées par la composition de la façade : parties pleines en continuité verticale.

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

11-15-1-2 – LES DEVANTURES MENUISEES EN APPLIQUE

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

11-15-1-3 - LES TRAITEMENTS CONTEMPORAINS

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

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

11-15-1-4 - MAISONS SANS BOUTIQUE A REZ-DE-CHAUSSEE

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

11-15-2 - LES ALTERATIONS DE DEVANTURES

Les principales altérations des devantures sont les suivantes :

- . Matériaux sans relation avec la façade ou l'environnement
- . Enseignes de tous types, disproportionnées ou agressives
- . Volets ou grilles roulants, stores bannes dont les coffres viennent en saillie et parfois sur plusieurs de bâtiments
- . Dispositifs d'éclairage disproportionnés.

11-15-3 - LE TRAITEMENT DES DEVANTURES COMMERCIALES

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

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

11-15-3-1 - TOILETTAGE DE L'EXISTANT

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

- . le respect et la bonne lecture de l'architecture support
- . la cohérence de la devanture elle-même et du message à transmettre.

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

11-15-3-2 - FAÇADE DONT LE REZ-DE-CHAUSSEE COMPORTE DES PERCEMENTS DU MEME TYPE QUE CEUX DES ETAGES

Possibilités d'intervention :

- . conserver les percements d'origine en supprimant des allèges
- . élargir les percements en se maintenant, soit dans l'emprise, soit axé par rapport à ceux de l'étage et en maintenant un trumeau

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

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

11-15-3-3 - FAÇADES DONT LE REZ-DE-CHAUSSEE A ETE PREVU A L'ORIGINE POUR RECEVOIR DES ACTIVITES ET COMPORTE UNE OU PLUSIEURS BAIES LARGES A REZ-DE-CHAUSSEE, COMPOSEES EN RELATION AVEC LES ETAGES

La modification des percements et des structures porteuses est interdite.

11-15-3-4 - FAÇADES DONT LE REZ-DE-CHAUSSEE A ETE EVENTRE POUR CREER UN VASTE PERCEMENT POSSIBILITE D'INTERVENTION

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

11-15-3-5 - DEVANTURES EN FEUILLURES

Les parties pleines du rez-de-chaussée seront traitées en continuité avec celles de la façade de l'immeuble, donc dans le même matériau et avec la même finition de surface.

Le rez-de-chaussée pourra être souligné par une petite corniche filante.

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

11-15-3-6 - DEVANTURES EN APPLIQUE ANCIENNES

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

11-15-3-7 - DEVANTURES EN APPLIQUE CONTEMPORAINES

Ce type de devanture sera possible si l'esprit de la façade de l'immeuble est respecté : rapport pleins/vides, matériaux en harmonie, emprise de la devanture limitée, bandeaux et éclairage pris en compte dans l'étude du projet.

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

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

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

11-15-3-8 - LE TRAITEMENT DES VIDES

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

Des décrochements dans les plans du vitrage sont possibles.

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

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

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

11-15-4-1 - POUR LES DEVANTURES EN FEUILLURE

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

11-15-4-2 - POUR LES DEVANTURES EN APPLIQUE

Le coffrage devra être dans le plan des piédroits de la façade, dont la saillie maximum est de 15 cm par rapport au nu de la façade.

11-15-4-3 - POUR TOUTES LES DEVANTURES

Une devanture comprenant plusieurs percements recevra un store par perçement.

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

Les joues fixes sont interdites.

Les toiles unies sont obligatoires. Les couleurs sont à harmoniser avec les teintes de l'environnement (ou à définir de façon précise).

Le lambrequin sera traité de la même couleur que le reste du store. Il sera droit. Les découpes fantaisies sont proscrites.

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

11-15-5 - LES AUVENTS ET LES MARQUISES

Les auvents, marquises et avant-toits, de même que toute avancée seront proscrits.

11-15-6 - LES DISPOSITIFS DE FERMETURE

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

Dans le cas où ces derniers s'avéreraient indispensables, on emploiera de préférence une grille à un rideau plein inesthétique en position, implantée de préférence à l'intérieur de la devanture. Si la grille ou le rideau est implanté à l'extérieur, le coffrage sera disposé à l'intérieur du cadre du perçement afin d'être le moins saillant possible.

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

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

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

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

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

Les parasols, éléments de mobilier et présentoirs seront de couleur unie (une couleur par terrasse).

11-16 - LES ENSEIGNES

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

11-17 - LES CLOTURES

Les clôtures anciennes maçonnées seront conservées et restaurées.

Dans le cas où il s'avérerait nécessaire d'établir une clôture à l'alignement du domaine public, elle sera traitée en moellons hourdés au mortier de chaux, ou en matériaux enduits à la chaux grasse, d'une limite séparative à l'autre.

Le mur pourra être surmonté d'une grille métallique simple, à barreaudage droit.

La hauteur sera fonction de la situation géographique et du relief.

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

TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS

(ARTICLES 11-18 A 11-25)

11-18 - PRESCRIPTIONS GENERALES

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

L'abattage des arbres existants ne sera autorisé qu'au terme normal de la durée de vie des sujets, ou si leur état phytosanitaire l'exige. Obligation sera alors faite au propriétaire de replanter un nombre d'arbres au moins égal à celui qu'il aura abattu, dans des essences régionales et exotiques employées à Menton.

Pour les espaces libres surmontant les constructions réalisées en sous-sol, l'épaisseur de terre de 1,50 mètre minimum prévue au-dessous du niveau du sol fini recevra des plantations de type méditerranéen telles que : néfliers, caroubiers, plaqueminières...

11-19 - TRAITEMENT GENERAL DES ESPACES LIBRES FIGURES EN BLANCS SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE

11-19-1 - TRAITEMENTS DE SOLS

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

Pour les espaces circulés, le seul vestige ancien est le revêtement de dalles de la Spezia de la rue Longue.

11-19-1-1 - LES SOLS ANCIENS EXISTANTS

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

11-19-1-2 - LES AMENAGEMENTS NOUVEAUX

a - Dessin et matériaux

Ils devront faire l'objet d'un projet, prenant en compte l'ensemble des éléments d'accompagnement du traitement du sol : signalétique, mobilier urbain, éclairage, ainsi que les éléments techniques : regards, réseaux...

Le dessin des aménagements sera le plus sobre possible, afin de disparaître au profit d'une lecture claire de l'espace.

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

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

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

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

. Des matériaux coulés :

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

. du bitume clouté ou lisse

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

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

Lors des travaux de réfection des rues, les regards seront, autant que faire se peut, supprimés. Dans le cas contraire, ils devront répondre aux exigences suivantes :

- . des chambres enterrées les regrouperont.
- . pour les trappes d'accès aux chambres où les regards ne peuvent être supprimés :
- . leur implantation sera établie en fonction du type et du dessin du revêtement de sol.
- . les regards seront soit en fonte, soit constitués de plaques à rebords suffisamment saillants pour recevoir le même revêtement de sol que le reste de l'espace public.

11-19-1-3 - VEGETATION

La végétation, dans ces espaces à caractère très urbain, et/ou en relation directe avec la mer, doit être très peu présente, elle sera constituée essentiellement d'arbres de haute tige plantés en pleine terre ou dans des caisses à oranger, les bacs à fleurs et les parterres fleuris, même en pleine terre, sont proscrits.

11-19-2 - TRAITEMENT DES MURS DE SOUTÈNEMENT

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

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

11-19-3 - SIGNALISATION URBAINE

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

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

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

11-19-4 - ECLAIRAGE PUBLIC

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

11-20 - ESPACES SOUMIS A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES FIGURES EN DOUBLES HACHURES BIAISES NOIRES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE

Certains espaces publics devront être traités avec une attention particulière, afin de restituer leur image traditionnelle, ou de ne pas l'altérer si elle a été conservée.

L'esprit dans lequel ces traitements doivent être réalisés est défini dans le rapport de présentation (chapitre : «B - les options concernant l'urbanisme»). Ce sont :

1 - le secteur sud du marché, entre la rue Trenca et le quai Bonaparte (page 125 du rapport de présentation), comprenant :

- . Le traitement des abords immédiats de l'équipement culturel à créer et du parking situé au-dessous
- . Le traitement de la place du Marché et du parking au-dessus de la station d'épuration, jusqu'au rond point
- . L'aménagement du quai de Monléon et de ses abords entre la rue du Bastion et la rue de la Plage

2 - Le port et le quai Gordon Benett entre le quai de l'Impératrice et le Bastion (page 126 du rapport de présentation)

3 - Le quai Bonaparte et le quai Gordon Benett, entre les deux escaliers (voûtes sous le quai Bonaparte) (page 127 du rapport de présentation)

4 - La promenade du Bord de Mer, de l'escalier à l'extrémité du quai Bonaparte, jusqu'à la limite nord-est du secteur sauvegardé (page 128 du rapport de présentation)

5 - Le terre-plein de la station d'épuration gagné sur la mer (page 128 du rapport de présentation).

11-21 - TRAITEMENT GENERAL DES JARDINS FIGURES EN DOUBLES HACHURES BIAISES VERTES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE

11-21-1 - LES PLANTATIONS

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

L'abattage des arbres existants ne sera autorisé qu'au terme normal de la durée de vie des sujets, ou si leur état phytosanitaire l'exige. Obligation sera alors faite au propriétaire de replanter un nombre d'arbres au moins égal à celui qu'il aura abattu, dans des essences régionales et exotiques employées à Menton.

11-21-2 - LES MURS DE SOUTÈNEMENT

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

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

11-21-3 - LES ELEMENTS D'AMENAGEMENT ET DE DECOR DES JARDINS

L'ensemble des éléments d'aménagement et de décor des jardins : cheminements, emmarchements, bordures, balustrades, fontaines, bassins, statuaire, mobilier, petits édicules (abris, tonnelles, serres...) sera conservé, entretenu et si besoin est, restauré.

Les éléments nouveaux s'inspireront des anciens, en pouvant être traités dans un esprit contemporain.

11-22 - LE CIMETIERE DU CHATEAU SOUMIS A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES, FIGURE EN DOUBLES HACHURES BIAISES VERTES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE

Le cimetière du Château, devra être traité avec une attention particulière, afin de maintenir son image.

L'esprit dans lequel ces traitements doivent être réalisés est clairement défini dans le rapport de présentation (chapitre : justification des options prises dans le secteur sauvegardé).

11-22-1 - LES PLANTATIONS

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

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

11-22-2 - LES MURS DE SOUTÈNEMENT ET LES CLOTURES

Les murs de soutènement formant clôture ou séparant des espaces à l'intérieur ne pourront être percés. Ils seront conservés, restaurés ou remplacés dans le respect de l'existant :

- . même nature de matériaux, même tonalités,
- . dimension identique des éléments,
- . même forme et même traitement des parements.

Les pierres seront posées suivant un calepin identique à celui des murs anciens.

Les murs seront appareillés suivant les modes traditionnels, soit à pierres sèches, soit jointoyés à la chaux. L'épaisseur des joints, leur retrait par rapport au nu extérieur, la texture et la couleur seront identiques à ceux des murs traditionnels.

Le couronnement des murs sera réalisé par un glacis assurant l'écoulement des eaux de ruissellement. Les parties horizontales pourront être protégées par des pierres taillées reprenant les modèles existants.

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

11-22-3 - LE TRAITEMENT DES ALLEES

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

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

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

11-22-4 - LES TOMBES ET MONUMENTS FUNERAIRES

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

Les créations de nouvelles sépultures devront faire l'objet d'un projet, soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et comprendra : un plan, une élévation, des photos de l'environnement du lieu retenu, un échantillon de matériau, la typographie, la couleur des lettres, un détail de la mouluration et des sculptures.

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

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

Ces pierres seront lavées, les grilles restaurées ou remplacées par le même modèle.

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

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

11-23 - LA PARCELLE DE L'ANCIEN HOSPICE SAINT JULIEN SOUMISES A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES, FIGUREE EN DOUBLES HACHURES BIAISES VERTES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE

Ces aménagements accompagnent la restructuration du bâtiment, tel que décrit dans le rapport de présentation, chapitre « Les objectifs de la révision » et dans l'article 11-1-8, point n°5, du présent règlement.

Les constructions nouvelles réalisées sous les terrasses végétalisées et arborées, recevront une épaisseur de terre de 1m50, permettant de reconstituer un jardin planté d'arbres de hautes tiges.

La végétation en pleine terre sera renforcée sur la terrasse située à l'angle sud-ouest de la parcelle (entre le mur de soutènement de la parcelle mitoyenne ouest et la cour anglaise sud).

La rampe d'accès au sud, donnant sur l'avenue Laurenti, pourra être remaniée, afin d'améliorer la giration des véhicules.

11-24 - LES EMPRISES NON BATIES FAISANT L'OBJET D'UN REGLEMENT SPECIFIQUE FIGURES PAR UN SEMI DE POINTS ROUGES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE :

LE PORT ET LE QUAI GORDON BENETT ENTRE LE QUAI DE L'IMPERATRICE ET LE BASTION, LE QUAI BONAPARTE ET LA PROMENADE DE LA MER

Des aménagements spécifiques sont à prévoir dans ces espaces, lors de la réalisation de projets de restructuration d'ensemble, liés à l'implantation d'équipements publics.

L'aménagement d'ensemble de cet espace comprendra :

- . la création d'une promenade haute sur le quai Bonaparte et d'une promenade sur le quai Gordon Benett, assurant une liaison entre la baie de Garavan et la promenade du Soleil.

- . La réalisation d'un parc de stationnement enterré, sous la promenade de la Mer.

- . La réalisation d'un équipement public dans et en prolongement de l'ouvrage d'art (voûtes), entre les deux escaliers (voir article US 11-13-2).

On profitera de cet équipement pour reprendre les volées d'escalier prolongeant les existantes vers le quai Bonaparte, et pour créer des emmarchements entre le quai et la plage des Sablettes, à l'aplomb des rampes Saint Michel, dans l'épaisseur de l'extension imposée par le semi rouge sur le plan.

- . La mise aux normes du port et le déplacement des points de vente des pêcheurs, à proximité des espaces commerçants.

11-24-1 - LE PARC DE STATIONNEMENT REALISE EN SOUS-SOL

Un parc de stationnement pourra être aménagé entre les voûtes et la plage des Sablettes, sous la chaussée de la promenade de la Mer.

Il sera accessible depuis la place Fontana où seront situées les trémies d'entrée et de sortie du parking.

Un ascenseur pourra être réalisé, accessible au niveau bas par un tunnel piéton, il débouchera au niveau du parvis Saint Michel dans une des boutiques appartenant à la ville.

11-24-2 - LE QUAI BONAPARTE ET LA PROMENADE DE LA MER, ENTRE LES DEUX ESCALIERS

(Voir croquis de principe dans le rapport de présentation, chapitre « Les objectifs de la révision »).

Le quai Bonaparte :

Afin d'élargir la promenade haute et d'offrir une surface correcte à un équipement public implanté dans les voûtes, le quai Bonaparte pourra être élargi entre les deux escaliers, dans l'alignement des aménagements réalisés en 1964, lors de la création de l'actuel du port et de la plage des Sablettes, le long du quai Gordon Benett au sud et de la promenade du Bord de mer au nord.

En respectant cet alignement, l'élargissement, parallèle aux « voûtes », sera d'environ 6 mètres. On veillera à respecter la géométrie en forme d'arc des voûtes.

Aux deux extrémités, on réalisera une volée d'escalier en direction de la rue Saint Michel et du passage des Diamants, depuis le palier intermédiaire, en vis-à-vis de la volée supérieure existante.

En partie centrale, les rampes Saint Michel seront prolongées jusqu'au quai Gordon Benett dans l'épaisseur de l'extension imposée par le semi rouge sur le plan.

Avec la réalisation de ces aménagements, le stationnement et la circulation seront réorganisés afin de privilégier la circulation piétonne.

Le trottoir du quai Bonaparte, du côté des constructions, sera élargi à 5,50 mètres maximum. Dans cette emprise, le long des façades, une circulation piétonne libre sera maintenue sur une largeur de 2,50 mètres minimum. Les terrasses des cafés et restaurants seront implantées sur les 3 mètres restants.

Le trottoir côté mer sera élargi sur l'emprise de l'extension envisagée, en partie basse, en avant des voûtes (voir article 11-13-2).

La liaison par ascenseur, reliant la promenade de la Mer au quai Bonaparte, sera traitée dans une émergence d'une emprise maximum de 3mX3m, pouvant recevoir un couverture

débordant de 1m maximum.

Les ventilations du parc de stationnement et de l'équipement seront traitées dans des gaines en élévation, intégrées dans des kiosques. La partie formant gaine de ventilation aura une emprise au sol de 1,50x1,50 m maximum. Le couvremnt de cette gaine pourra avoir une emprise de 3x3m maximum, formant auvent ouvert.

La promenade de la Mer, entre les deux escaliers :

Les espaces libérés des véhicules seront aménagés à l'usage des piétons. La promenade basse sera traitée de façon homogène du bastion à la limite nord du secteur sauvegardé.

A l'aplomb des voûtes ou de la nouvelle façade réalisée en avant, entre les deux escaliers, un parvis sera réalisé. Un large trottoir assurera la transition entre la plage et ce parvis. Dans l'axe de ce trottoir seront implantés tous les éléments de mobilier urbain (lampadaire, kiosque, bancs, douche de plage,...). Une bande de pierre soit à niveau, soit surélevée, limitera l'aménagement, coté plage. Cette bande sera accompagnée d'un fil d'eau en pierre ou pavé.

L'ensemble de l'aménagement sera traité en pierre, éventuellement accompagnée d'un matériau coulé de teinte claire (béton de résine, produit bitumeux ou béton désactivé avec de gros agrégats). On recherchera la sobriété, dans les matières et les matériaux.

Les seules émergences admises seront les ventilations du parc de stationnement, traitées dans les conditions suivantes :

. Les grilles seront :

. soit situées au niveau du sol. Le système anti pénétration de l'eau de mer ne sera pas saillant.

. soit implantées à 0,45m du niveau sol maximum et intégrées dans du mobilier urbain (bancs). La largeur de l'ensemble sera au maximum de 2 m.

. Les gaines en élévation seront intégrées dans des kiosques. La partie formant gaine de ventilation aura une emprise au sol de 3x3m maximum. Le couvremnt de cette gaine pourra avoir une emprise de 6x6m maximum, formant auvent ouvert, permettant d'abriter une activité. Cet auvent ne pourra être clos, même de façon provisoire ou temporaire.

Les accès piétons au parc de stationnement et la liaison par ascenseur au quai Bonaparte, seront implantés dans l'ouvrage d'art existant (les voûtes) ou dans son extension, y compris le prolongement des rampes Saint Michel jusqu'au niveau inférieur.

11-24-3 - LE PORT ET LE QUAI GORDON BENETT

La mise aux normes du chantier naval

Les modifications et les aménagements nécessaires à la mise aux normes du chantier naval seront envisageables. Dans cette optique, la cale pourra, si nécessaire, être redressée.

Une clôture pour le chantier d'entretien des bateaux, sera réalisable. Elle sera constituée d'un mur bahut en pierre (de même nature que les bords de quai) surmontée d'un barreaudage droit simple, rythmé par des piles de pierre ou des potelets métalliques

Le déplacement des étals de pêcheurs

Les étals des pêcheurs seront implantés sur le quai Gordon Benett, à l'est des commerces installés dans l'ouvrage d'art. Ils prendront la forme de petits édicules de type kiosque, dont les panneaux de façade se déplieront ou se rabattront. Ces constructions légères seront de même facture que celles pouvant être implantées sur la plage des Sablettes.

Sur la contre jetée, les ouvrages techniques liés à la pêche pourront être conservés, réhabilités ou remplacés.

L'aménagement du quai Gordon Benett

La circulation automobile sera réduite au strict nécessaire (sécurité, fonctionnement du port, livraisons..). Dans le cas où une seule voie est prévue, deux places d'arrêt minute pour les livraisons seront créées. Dans le cas de la réalisation de deux voies, il n'y aura pas de place de stationnement spécifique.

L'espace public sera entièrement libéré et aménagé, à l'usage des piétons, entre l'ouvrage

d'art et le bord du quai.

L'aménagement des terrasses de cafés et de restaurants

L'occupation de l'espace public sera soumise aux conditions suivantes :

. l'emprise de la terrasse sera matérialisée au sol par des clous, un graphisme dans le revêtement. Aucun revêtement de sol rapporté et éléments physiques de séparation de type jardinière par exemple, ne sera admis

. La protection solaire sera assurée par des parasols de forme carrée, d'une emprise maximum de 5mX 5m.

. Les parasols et le mobilier seront identiques pour toutes les terrasses, la distinction étant assurée par des variations de teintes. Toutefois, une harmonie sera recherchée d'une terrasse à l'autre.

11-25 - TRAITEMENT PARTICULIER DES ABORDS DE L'EQUIPEMENT CULTUREL DEVANT LE MARCHE : EMPRISE A

Dans l'emprise constructible A définie au plan par un semi de cercles rouges, les abords de l'équipement culturel seront composés de façon à mixer le minéral, le végétal et les plantations d'arbres de haute tige. Les arbres de haute tige occuperont 50% minimum de la surface non bâtie de l'emprise A.

ARTICLE US - 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12 - 1 - OBLIGATIONS DE CREER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors de la voie publique le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations, le nombre de places à réaliser sera apprécié de la façon suivante.

Lorsque le pétitionnaire, ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou dans un environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues à l'article L 123-1-2 du code de l'urbanisme :

. Concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération ;

. Acquisition d'emplacements dans un parc privé situé à proximité de l'opération.

A défaut, le pétitionnaire versera une participation dans les conditions définies à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme (taxe libératoire) sous réserve qu'il puisse justifier de l'impossibilité de mise en œuvre des solutions précisées si avant.

12 - 1 - 1 - LOGEMENTS, CHAMBRES INDEPENDANTES :

Sans objet.

12 - 1 - 2 - EQUIPEMENTS PRIVES

Dans le cadre de constructions neuves ou d'opérations de réhabilitation d'ensemble, des emplacements seront imposés dans les conditions suivantes :

Commerces, services, bureau et autres activités :

Pour toute surface créée, inférieure ou égale à 200 m² aucun emplacement n'est exigé.

Pour toute surface créée supérieure à 200 m² un emplacement par tranche complète de 200 m² sera exigé.

Pour les équipements et établissements d'enseignement des premiers et deuxièmes degrés :

. un emplacement pour trois salles de classe sera créé.

Pour les équipements et établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle :

. un emplacement par tranche complète de 200m² sera créé.

Pour les équipements et établissements sociaux, culturels, cinématographiques, culturels, sportifs, spectacles, loisirs, etc. :

- . Un emplacement par unité de 50 personnes accueillies pour les 200 premières personnes.
- . Un emplacement par unité de 100 personnes accueillies au-delà des 200 premières personnes.

12 - 1 - 3 - EQUIPEMENTS PUBLICS

Dans le cadre de construction neuve ou d'opération de réhabilitation d'ensemble des emplacements seront imposées dans les conditions suivantes :

Pour tous les établissements :

- . un emplacement par unité de 50 personnes accueillies pour les 200 premières personnes.
- . un emplacement par unité de 100 personnes accueillies au-delà des 200 premières personnes.

Ces emplacements seront réalisés soit sur le terrain d'assiette de l'équipement soit dans les parcs publics ou concédés par la commune.

12-2 - PRESCRIPTIONS CONCERNANT LES DIMENSIONNEMENTS

Les dimensions des aires de stationnement devront respecter les normes en vigueur.

ARTICLE US - 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

Se reporter à l'article US - 11 : « qualité architecturale des constructions et traitement des espaces non bâtis », chapitres US 11-18 à US 11-25.

SECTION III
POSSIBILITE MAXIMALE
D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE US - 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

A N N E X E S

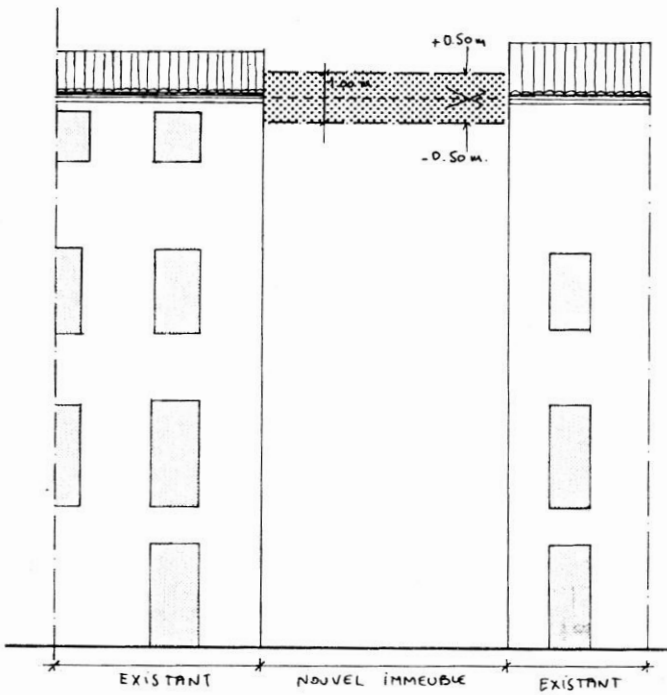
ANNEXE 1 : ELEMENTS GRAPHIQUES

ANNEXE 2 : LES ENSEIGNES

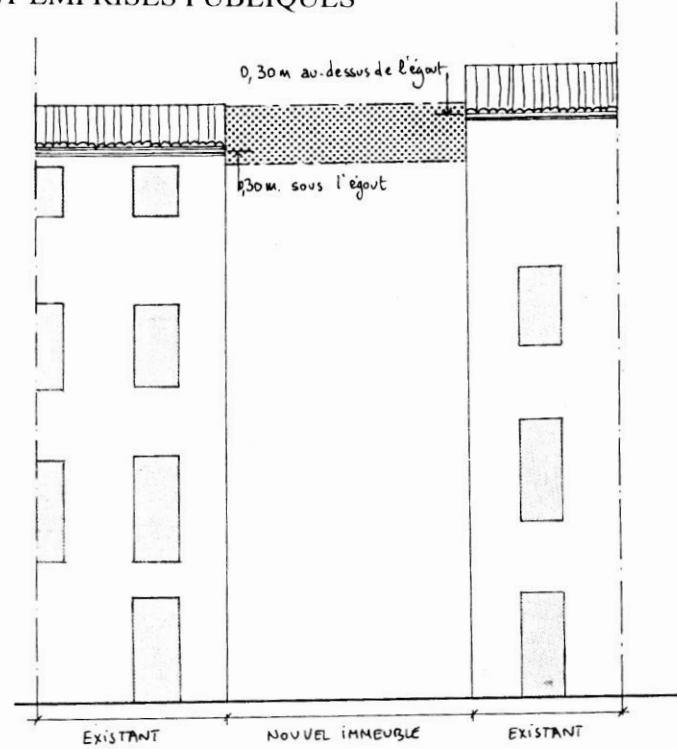
ANNEXE 3 : LES ALIGNEMENTS

ANNEXE 1 : ELEMENTS GRAPHIQUES

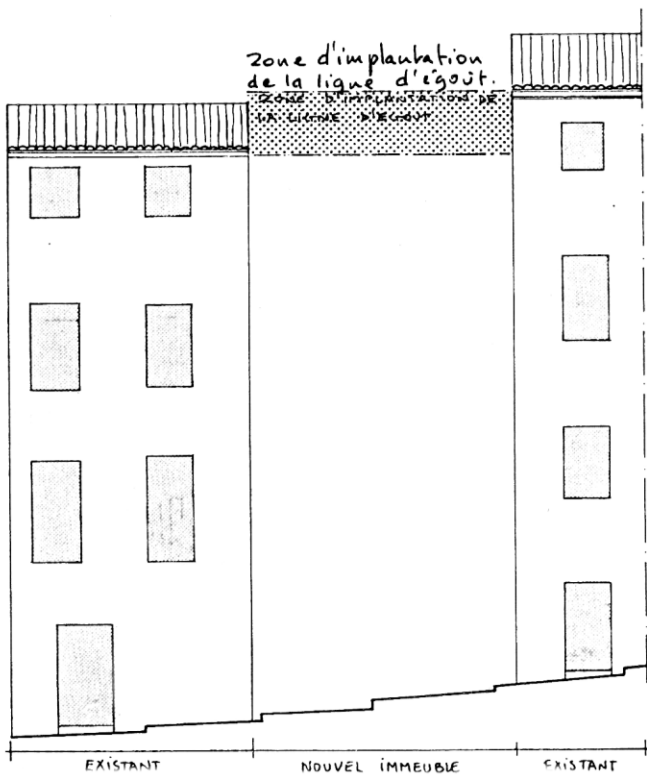
**ARTICLE US 10-4-1 HAUTEUR RELATIVE DES CONSTRUCTIONS
DONNANT SUR VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**



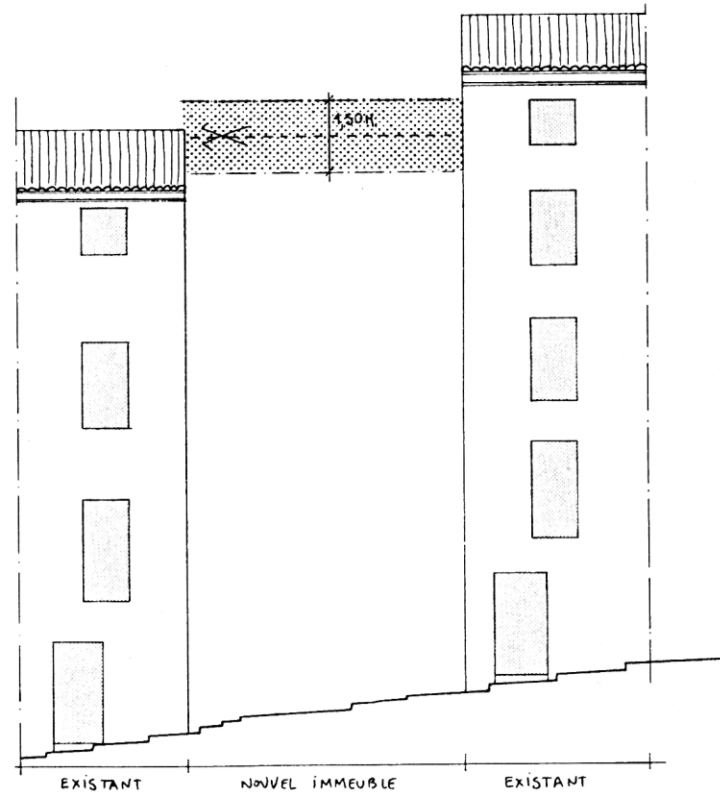
1- Cas où 2 immeubles encadrant le nouveau ont des lignes d'égout au même niveau



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

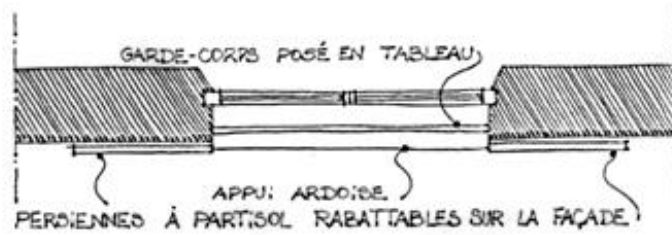
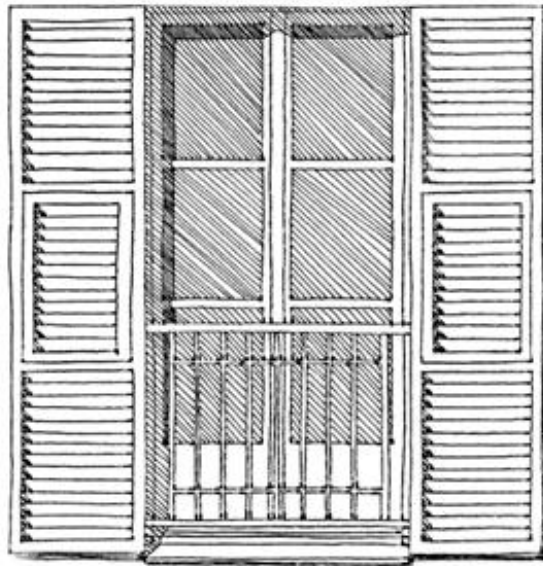


3 - Cas où 2 immeubles encadrant le nouveau ont une différence de niveau d'égout comprise entre 0,80 et 1,50 mètre.

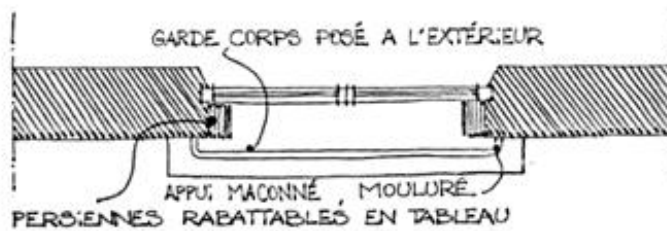
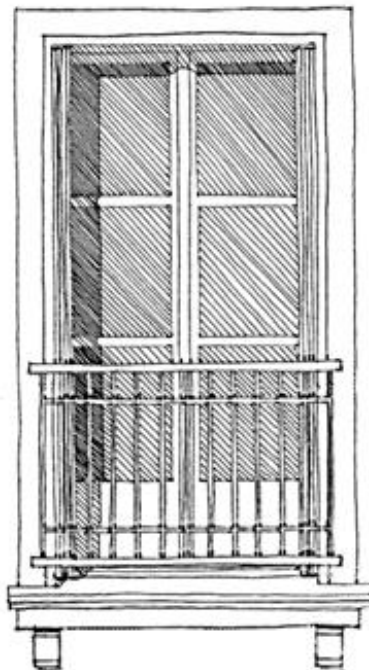


4 – Cas où 2 immeubles encadrant le nouveau ont une différence de niveau d'égout supérieure à 1,50 mètre.

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



FACADE SIMPLE



FACADE OUVRAGEE DU XIX^{ème} siècle

TOITS RIVES ET GENOISES



RIVE SIMPLE



TUILE D'ÉGOUT EN SAILLIE

LES CORNICHES FILANTES

LES MAISONS DE QUALITÉ DU XVIII^{ÈME} ET DU DÉBUT DU XIX^{ÈME} PEUVENT COMPORTER UNE CORNICHE EN PLÂTRE À L'ITALIENNE TIRÉE AU GABARIT SUR UN LATTIS. D'AUTRES SONT MOULURÉES AVEC UNE SAILLIE ASSEZ IMPORTANTE.



CORNICHES MOULURÉES.

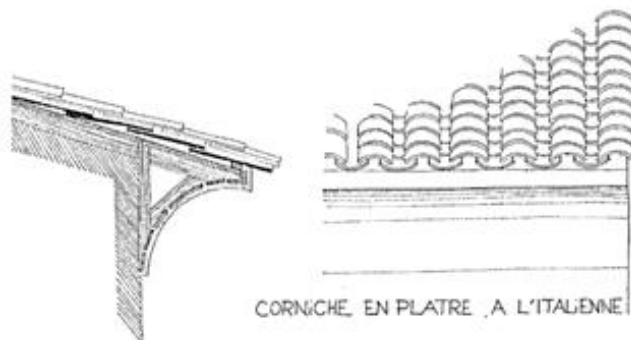
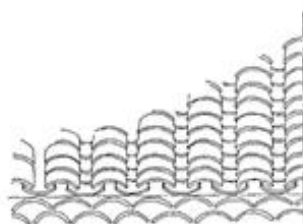
LES GENOISES:



RIVE SIMPLE ET GENOISE A UN RANG

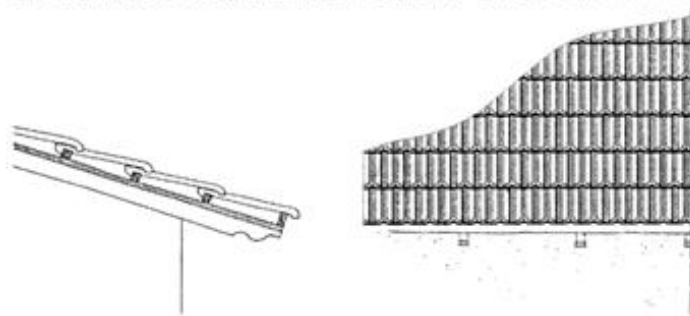


RIVE SIMPLE ET GENOISE A DEUX RANGS



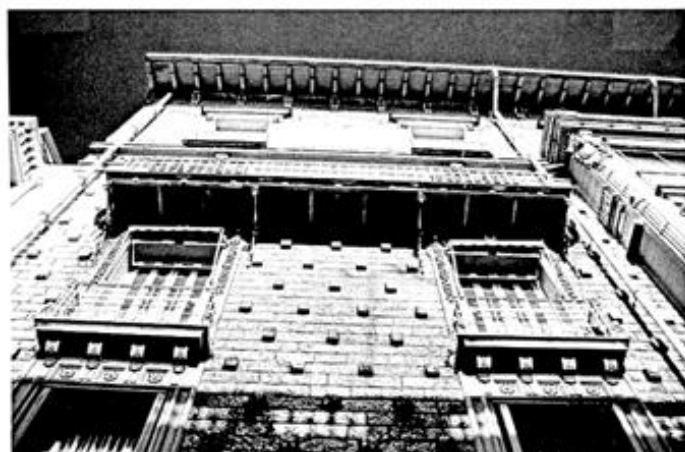
CORNICHE EN PLÂTRE A L'ITALIENNE

LES IMMEUBLES ET VILLAS DE LA FIN DU XIX^{ÈME} SIÈCLE SONT COUVERTS EN TUILE MÉCANIQUE ROUGE (OU PLATE MARSEILLAISE). ON PEUT TROUVER SUR CE TYPE D'ÉDIFICES LA COMBINAISON CORNICHE MOULURÉE + DEBORD SUR CHEVRONS.

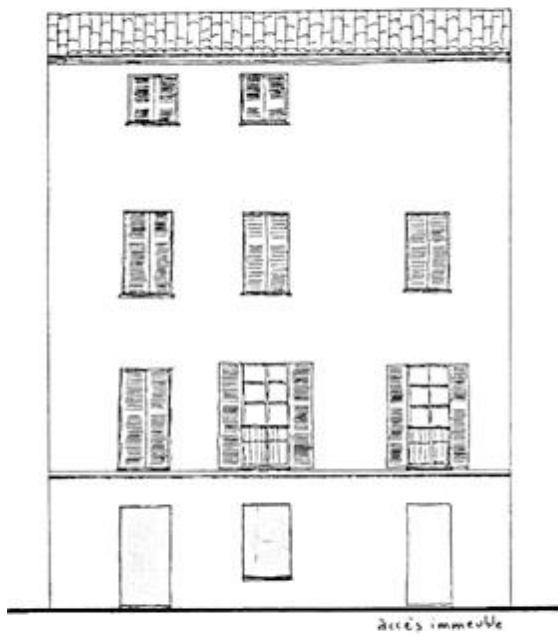


DEBORD DE COUVERTURE SUR CHEVRONS EN SAILLIE. LES ABOUTS DE CHEVRONS PEUVENT ÊTRE DÉCOUPÉS EN "QUEUE DE VACHE".

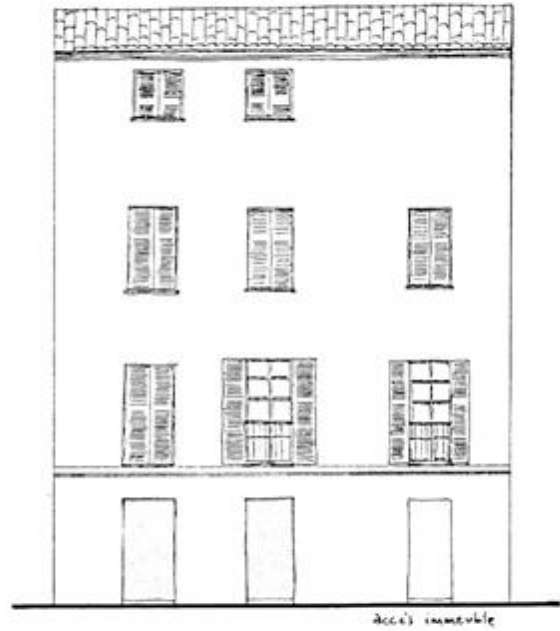
CORNICHES PLÂTRE IMPORTANTES ET DÉCORÉES, AVEC SOUVENT DES MODILLONS SIMULANT LES ABOUTS DE CHEVRONS.



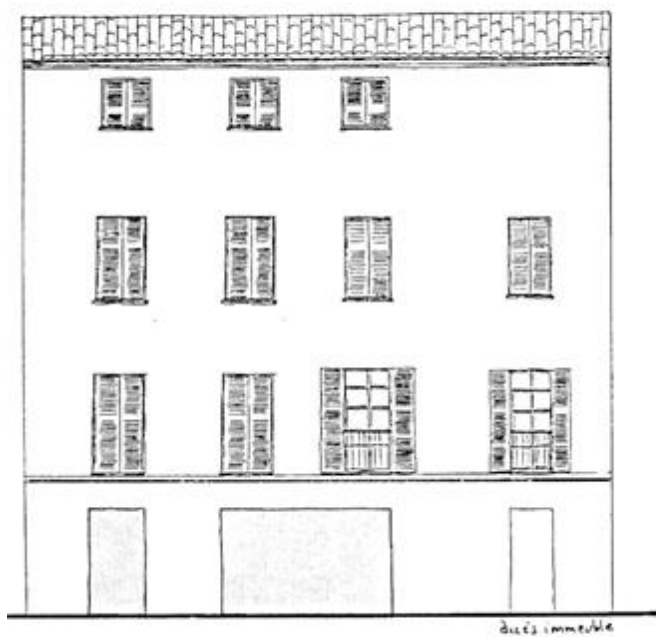
ARTICLE US 11-14-1 LE RAPPORT DE LA DEVANTURE AVEC LA FACADE DE L'IMMEUBLE



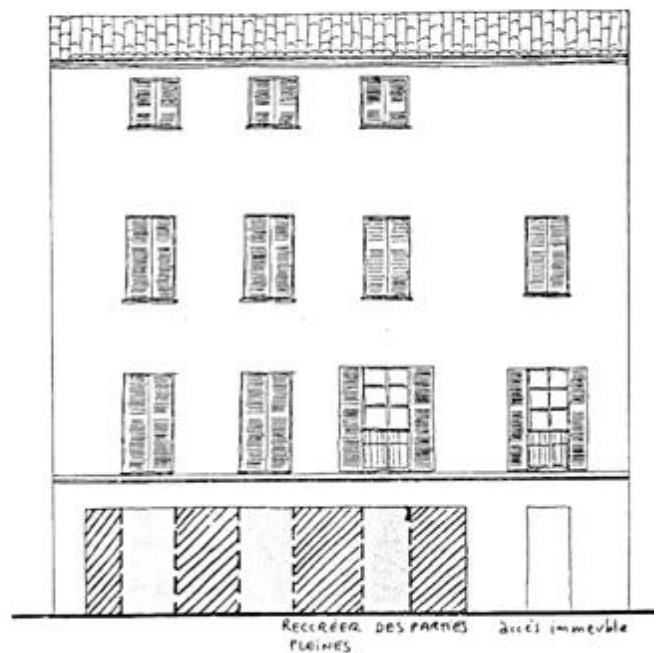
1- Percements d'origine expriment la logique de la composition de la façade



2- 2- Allège abaissée

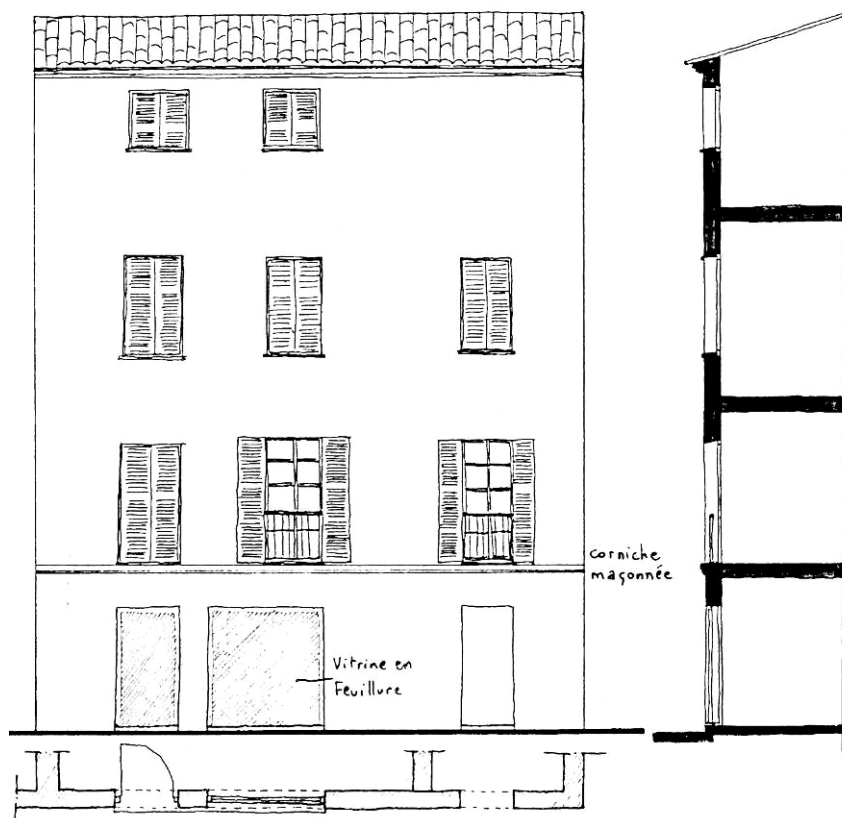


3- Deux baies réunies

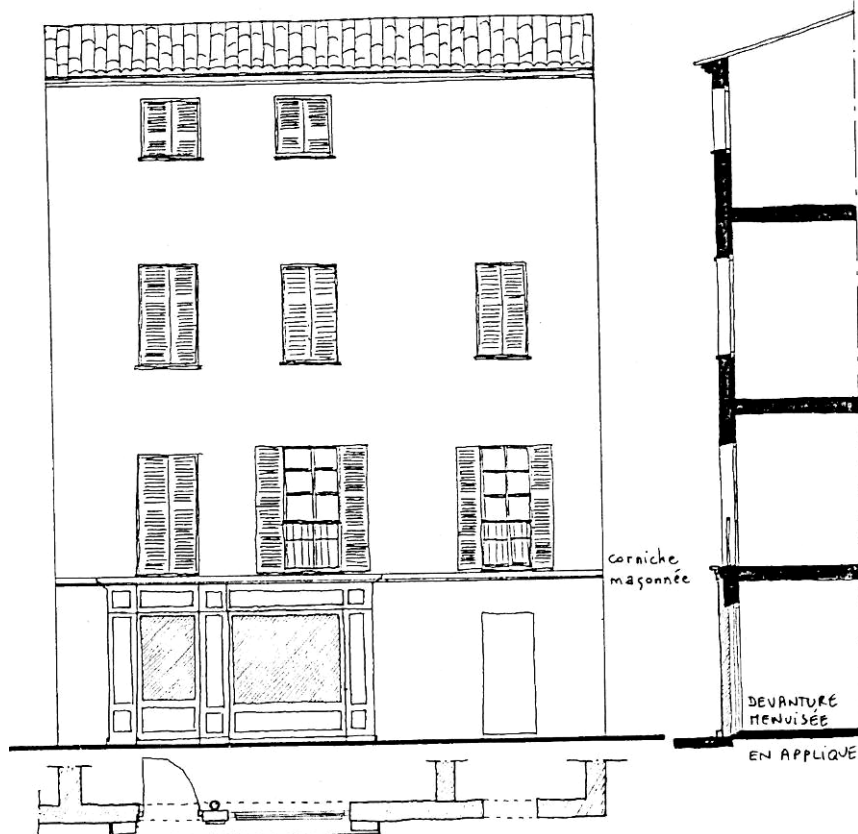


4- Rez de chaussée « éventré » : recréer des parties pleines (//////)

ARTICLE 11-4-3 TRAITEMENT DES DEVANTURES COMMERCIALES

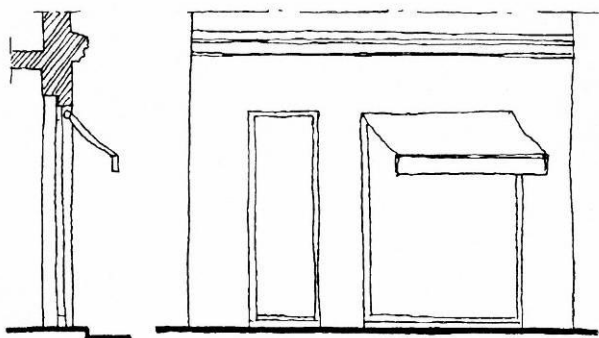


1- Devanture en feuillure

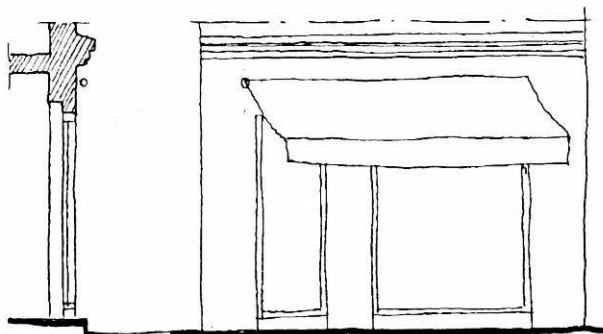


2- Devanture en applique

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



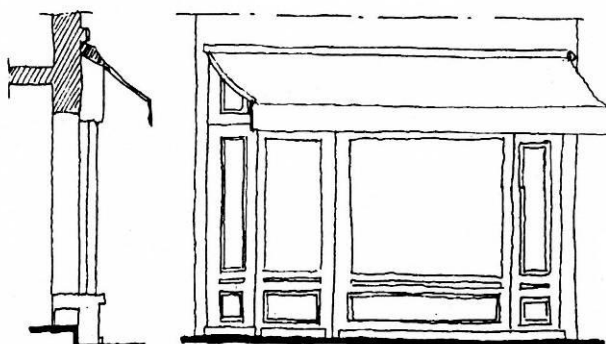
1- Store dans l'emprise du percement du rez de chaussée



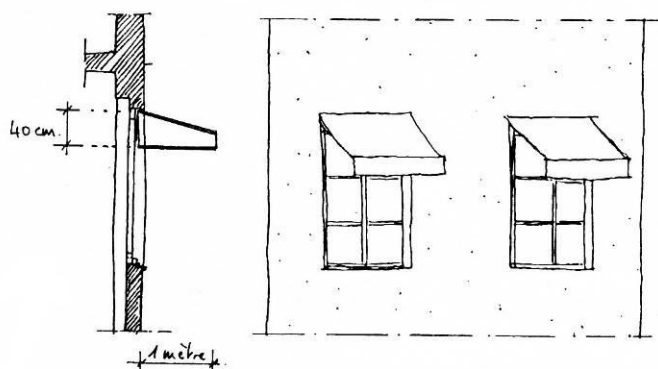
2- Store au-dessus des baies sans coffrage



3- Store dissimulé dans le coffrage



4- Store au-dessus du coffrage (apparent)



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

ANNEXE 2 : LES ENSEIGNES

PRINCIPES GENERAUX

Les éléments de signalisation font partie intégrante de la devanture. Ils doivent donc être intégrés et positionnés dès la phase de projet.

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

Les enseignes posées en couverture sont interdites.

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

Les enseignes sont soumises aux dispositions suivantes :

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

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

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

LES ENSEIGNES PARALLELES A LA FACADE

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

a - Enseigne parallèle à la façade sur devanture en feuillure

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

. Seront admises :

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

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

. Les textes inscrits sur le lambrequin du store.

. Les enseignes constituées d'un panneau plein de petites dimensions, à condition :

. d'être positionnées au-dessus d'une ou de chaque baie du rez-de-chaussée de la façade, d'une largeur de 1,50 m chacune au plus.

. de ne pas dépasser de l'emprise en largeur des baies.

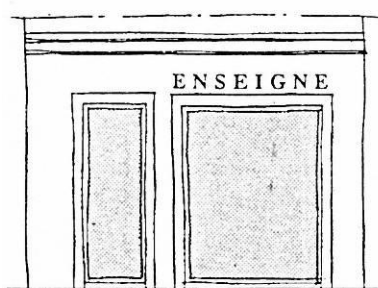
. de dégager en hauteur une allège pour la baie de l'étage d'au moins 50 cm.

. d'avoir une hauteur maximum de 40 cm.

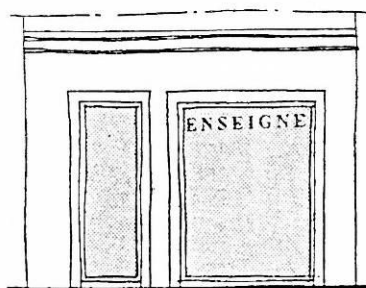
. si plusieurs enseignes de ce type sont posées, elles seront identiques en forme, matériau, couleur et graphisme.

ARTICLE US 15 LES ENSEIGNES

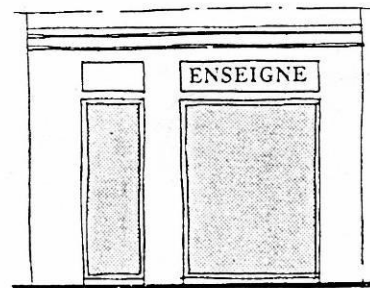
A- LES ENSEIGNES SUR DEVANTURES EN FEUILLURE



1- Lettres découpées posées sans fond ou sur plexi

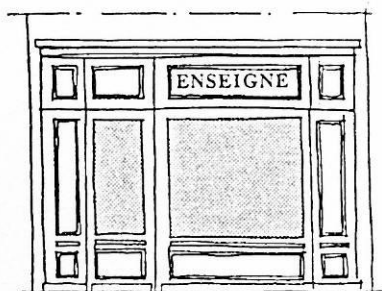


2- Lettres peintes ou adhésives sur la vitre

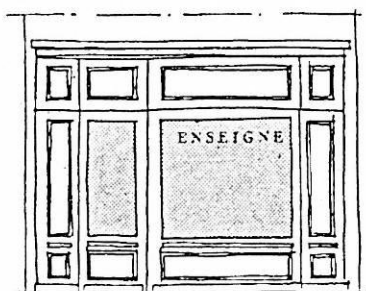


3- Caisson discret ou panneau plein

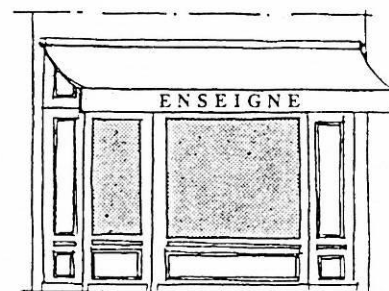
B- LES ENSEIGNES SUR DEVANTURES EN APPLIQUE



1- Lettres sur bandeau du caisson



2- Lettres peintes ou adhésives sur la vitre



3- Lettres sur le lambrequin du store

b - Enseigne parallèle à la façade sur devanture en applique

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

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

Sont admis :

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

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

LES ENSEIGNES PERPENDICULAIRES A LA FACADE (DRAPEAUX)

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

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

Le graphisme :

La lecture d'une enseigne est d'autant plus aisée que le graphisme est simple.

Si l'enseigne comporte un texte, on emploiera le même graphisme pour l'enseigne en drapeau et celle parallèle à la façade.

Sont conseillés :

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

ANNEXE 3 : LES ALIGNEMENTS

Les alignements supprimés

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

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

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