

COMMISSION LOCALE DU SECTEUR SAUVEGARDE DE MENTON



PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU 21 MARS 2014



PROCES-VERBAL DE LA REUNION DE LA COMMISSION LOCALE DU SECTEUR SAUVEGARDE DE MENTON

Résidence Le Louvre
Rue Boyer
Le vendredi 21 mars 2014, 10 heures.

Etaient présents :

- Monsieur le Député Maire Jean-Claude GUIBAL, Président de la CLSS,
- Monsieur Wilfrid MEGNET, chargé d'études à la DDTM des Alpes-Maritimes, représentant Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes,
- Au titre des représentants élus de la commune :
 - o Monsieur André BARDIN, premier adjoint au maire,
 - o Madame Martine CASERIO, adjointe au Maire,
 - o Monsieur Michel JAUSSAUD, adjoint au Maire,
 - o Monsieur Jean STAGNO, conseiller municipal, suppléant de madame CASERIO à compter de 13 H,
 - o Monsieur Michel RIDEAU, conseiller municipal,
- Au titre des représentants de l'Etat :
 - o Monsieur Antoine GRISI, représentant le chef du service territorial de l'architecture et du patrimoine,
 - o Madame Sophie ALBIN, représentant le directeur départemental des territoires et de la mer,
 - o Monsieur François GONDRAN, représentant le directeur régional des affaires culturelles et le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement PACA,
- Au titre des personnes qualifiées :
 - o Monsieur Jean-Pierre FREDIANI,
 - o Monsieur Auguste MACCARI,

Etaient également présentes :

- o Madame Nathalie BONNAT, responsable du service de l'urbanisme,
- o Madame Valérie HAYMANN, chargée de mission aménagement du territoire.

Messieurs Jean-Louis CASERIO et Michel CHABANON, personnes qualifiées, sont excusés

Diffusion du présent PV :

- Les présents et excusés.

Monsieur le Président remercie les membres de la commission locale du secteur sauvegardé pour leur présence à cette réunion qui s'inscrit dans le cadre de la révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du secteur sauvegardé de Menton.

Il rappelle les étapes de l'adoption et de l'évolution du PSMV, jusqu'à l'annulation en janvier 2013 de la révision adoptée en 2008, ce qui a conduit l'Etat et la commune de Menton à reprendre la procédure de révision.

Lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16 décembre 2013 au 22 janvier 2014, monsieur le commissaire-enquêteur et les administrés ont formulé des remarques, questions ou demandes sur lesquelles il convient que la présente commission se prononce.

Monsieur RIDEAU souhaite savoir ce que les évolutions présentées vont permettre de mettre en valeur et de sauvegarder dans la vieille ville.

Monsieur le Président souligne la volonté de la commune de Menton de réhabiliter le centre ancien afin que puissent s'y installer des résidents permanents, tout en tâchant de leur éviter des contraintes quotidiennes excessives. La possibilité notamment pour eux de se garer au pied de la vieille ville est un argument positif à leur installation. Le parking des Sablettes, complété d'un ascenseur vers la basilique, permettrait de surmonter les difficultés actuelles d'accessibilité. Ceci favoriserait une revitalisation des vieux quartiers et une meilleure fréquentation de la basilique, car les visiteurs sont souvent découragés par l'accès par les rampes Saint-Michel. Enfin, le parking éviterait un étalage de voitures sur les quais.

A monsieur RIDEAU qui suggère de supprimer les véhicules s'ils sont gênants, monsieur le Président rappelle que l'interdiction de stationner en surface sans création d'une offre équivalente ne permet pas de répondre à l'objectif de revitalisation du centre ancien. L'intervention de trois OPAH a été satisfaisante, mais encore insuffisante. L'ambition est également d'accueillir plus de monde dans la zone piétonne commerçante. Le musée Cocteau va quant à lui bénéficier de campagnes de marketing, le campus de Sciences-Politiques s'ouvrir à des conférences.

La création de parkings aux entrées de ville ne s'avère pas aisée, mais plusieurs sites sont identifiés en périphérie du centre ville : le parking des Sablettes, la gare SNCF et la place d'Armes. Ceux-ci vont permettre d'accéder à l'hyper centre.

1 – NOTE D'ACTUALISATION DU RAPPORT DE PRESENTATION

La commission examine, puis approuve, le projet de note d'actualisation du rapport de présentation, intégrant la référence de la compatibilité du PSMV à la DTA des Alpes-Maritimes.

2 – REGLEMENT DU PSMV :

La commission étudie l'ensemble des évolutions et modifications proposées par monsieur le commissaire-enquêteur ou les administrés au règlement du PSMV.

A) Pour tenir compte du dire de la CARF :

-1) Titre I article 2 - DIVISION DU SECTEUR SAUVEGARDE EN ZONES – Les espaces dont la liste suit font l'objet de prescriptions particulières :

La CLSS décide de rajouter à cette liste : « le quai de Monléon entre la rue St Michel et le carrefour du Bastion, la rue Lepante et la place Fontana (place du port) ».

-2) Titre II section I article 1-2 - CAS PARTICULIERS DES EMPRISES CONSTRUCTIBLES :

La CLSS décide de rajouter à ces cas particuliers : « sur le quai 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) 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 ».

– 3) Titre II section II article 6-2-1-2 - LEGENDE DU DOCUMENT GRAPHIQUE « EMPRISES CONSTRUCTIBLES » :

La CLSS décide de compléter la règle relative à l'emprise B : « 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 ».

– 4) Titre II section II article 7-2-1-2 - LEGENDE DU DOCUMENT GRAPHIQUE « EMPRISES CONSTRUCTIBLES » :

La CLSS décide de compléter la règle concernant la légende du document graphique : « pour l'emprise B, exception faite de la construction d'un ascenseur, ... »

– 5) Titre II section II article 8-1-1-2 - LEGENDE DU DOCUMENT GRAPHIQUE « EMPRISES CONSTRUCTIBLES » :

La CLSS décide d'ajouter une règle concernant la légende du document graphique : « pour l'emprise B, la construction d'un ascenseur lié à un parking souterrain est autorisée. »

– 6) Titre II section II article 9-1-1-1 - LEGENDE DU DOCUMENT GRAPHIQUE « EMPRISE DE CONSTRUCTIONS IMPOSEES » :

La CLSS décide de procéder à la modification suivante :

Article 9-1-1-2- Légende du document graphique « emprise constructible »

« Pour l'emprise A, [...],

Pour l'emprise B, en avant des voûtes du quai Bonaparte donnant sur le quai Gordon Benett, 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 ».

– 7) Titre II section II article 9-1-2 - POUR LES CONSTRUCTIONS REALISEES EN SOUS SOL :

La CLSS décide d'introduire une dérogation à l'obligation de reconstituer une couche de terre de 1,5 mètre minimum : « ...sol fini, à l'exception de l'emprise du parking prévu sous le quai Gordon Benett. »

– 8) Titre II section II article 9-3 - AUTRES EMPRISES CONSTRUCTIBLES :

La CLSS décide :

- de compléter la phrase par : « Pourront être autorisées, sur les espaces listés ci-dessous, les émergences liées au fonctionnement des parcs de stationnement souterrains : ascenseurs, et à condition de rester découverts les escaliers ou rampes d'accès ».
- d'ajouter aux espaces listés à cet article un alinéa : « - l'emprise B »

– 9) Titre II section II article 10-3-2 - LEGENDE DU DOCUMENT GRAPHIQUE « EMPRISE CONSTRUCTIBLE FAISANT L’OBJET D’UN REGLEMENT SPECIFIQUE » :

La CLSS décide de compléter la règle : « 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 ».

– 10) Titre II section II article 10-3-4 - PETITES CONSTRUCTIONS DEFINIES A L’ARTICLE 9-3 :

La CLSS décide d’ajouter au début de la règle les mots suivants : « Exception faite de l’ascenseur, les émergences liées... ».

– 11) Titre II section II article 11-1-8 - CONSTRUCTION SOUMISE A UNE REGLE ARCHITECTURALE FIGURANT AU REGLEMENT :

La CLSS décide de rajouter à la fin de l’alinéa 7 : « ... entre les deux escaliers, exception faite de l’ascenseur ».

– 12) Titre II section II article 11-24-1 - LE PARC DE STATIONNEMENT REALISE EN SOUS SOL :

La CLSS convient de reprendre la rédaction comme suit : « Un parc de stationnement pourra être aménagé entre les voûtes et la plage des Sablottes, 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 ».

Sur la suggestion du STAP, les termes de « émergences » et « rampes » seront remplacés par le terme « trémies » chaque fois que le parking souterrain sous le quai Gordon Bennett est évoqué dans le règlement.

– 13) Titre II section II article 11-24-2 - LE QUAI BONAPARTE ET LA PROMENADE DE LA MER ENTRE LES DEUX ESCALIERS :

La CLSS décide de modifier la norme de l’emprise maximum des émergences : « La liaison par ascenseur, reliant la promenade de la Mer au quai Bonaparte, sera traitée dans une émergence d’une emprise maximum de 3x3 m, pouvant recevoir un couverture débordant de 1m maximum. »

– 14) Titre II section II article 12-2 - PRESCRIPTION CONCERNANT LES DIMENSIONNEMENTS :

La CLSS s’accorde à remplacer la règle existante en matière de norme de stationnement (25 m²) par une référence à la norme en vigueur : « Les aires de stationnements devront respecter les normes en vigueur ».

– 15) Titre II section II article 11-1-7 – POUR L’ENSEMBLE DES CONSTRUCTIONS SERONT APPLIQUES LES ARTICLES US-11-14 A US-11-15 :

La CLSS souhaite modifier le renvoi à l’article 11-15 par l’article 11-17.

B) Pour tenir compte des autres observations :

– 1) Titre II section II article 11-13-2-2 - L'EMPRISE B, EN AVANT DES VOUTES DU QUAI BONAPARTE, DONNANT SUR LE QUAI GORDON BENETT :

Il est proposé de revoir la rédaction de la règle afin de garantir la reconstitution de voûtes d'un aspect similaire. La commission confirme son attachement au respect du maintien de la forme des arcs de voûte particulièrement caractéristique du paysage et de l'histoire de MENTON.

La commission retient la rédaction suivante :

« 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 ».

– 2) Titre II section II article 11-24-2 - LE QUAI BONAPARTE ET LA PROMENADE DE LA MER ENTRE LES DEUX ESCALIERS :

Il pourrait être utile d'apporter des précisions du même ordre dans cet article afin de garantir la reconstitution de voûtes d'un aspect identique ou similaire.

La CLSS est favorable à la rédaction suivante :

« 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 ».

– 3) Il est proposé de protéger les platanes place Fontana :

La commission convient de maintenir la rédaction actuelle, les platanes bénéficiant déjà d'une protection aux termes de la rédaction de l'article 11-18.

– 4) Titre II section II article 12-1-1 (relatif aux obligations en matière de stationnement) – LOGEMENTS, CHAMBRES INDEPENDANTES :

Une discussion s'engage sur la nécessité de faire ou non évoluer cette règle afin de répondre aux objectifs de revitalisation du centre ancien, de service à apporter aux résidents, dans le contexte de l'évolution actuelle de la législation en matière de stationnement (diminution du nombre d'emplacements de parkings imposés pour les logements sociaux et les logements bénéficiant de la proximité des transports publics).

La CLSS convient de ne plus règlementer le stationnement pour les logements et chambres indépendantes.

Madame Martine CASERIO quitte la réunion à 13 heures.

– 5) Titre II section II article 11-14 - CONSTRUCTION OU PARTIE DE CONSTRUCTION DONT LA DEMOLITION POURRA ETRE IMPOSEE :

Ce paragraphe du règlement du PSMV concerne les bâtiments figurés en jaune au plan.

La commission maintient la rédaction de ce titre et prévoit de noter au règlement un renvoi à

l'article 3-1-5 titre 1.

– 6) Titre II section II article 10-3-1-1-e - HAUTEUR DES LIGNES D'EGOUT :

Cette règle permet de dépasser la hauteur du bâtiment qui jouxte, lorsqu'un seul côté est mitoyen. Il n'existe que 2 cas particuliers dans tout le périmètre du PSMV.

La CLSS convient d'appliquer pour l'article 10-3-1-1-e la même rédaction que pour l'article 10-3-1-1-d.

– 7) Il a été demandé lors de l'enquête publique d'ajouter au règlement du PSMV une « palette de couleur » :

La ville, monsieur l'Architecte des Bâtiments de France et la DRAC considèrent qu'il est intéressant pour les pétitionnaires de pouvoir disposer d'une palette de couleurs. Les couleurs en usage dans le centre ancien de Menton sont limitées historiquement à la gamme des ocres, ce qui est déjà précisé dans le règlement du PSMV (article 11-5). Par ailleurs, une palette est disponible au service de l'urbanisme.

Il ne paraît pas souhaitable à la commission d'intégrer une palette de couleurs au PSMV.

Monsieur RIDEAU quitte la réunion à 13H30.

– 8) Titre II section II article 11-9-1 - LES MATERIAUX :

La commission doit se prononcer sur la possibilité d'assouplir la règle relative au choix des tuiles (canal et/ou plates).

Le choix des matériaux de couverture dépend directement de l'époque de construction des bâtiments (article 11-9).

La commission convient de ne pas modifier la rédaction actuelle du règlement.

C) Modifications formelles :

Lors de l'enquête publique, les administrés ont légitimement demandé à ce qu'il soit procédé à diverses corrections de forme du texte du règlement.

La commission consent à des adaptations mineures destinées à une meilleure lisibilité du texte par le public : corrections orthographiques, corrections de fautes de frappe et de la ponctuation, mots en double, le tout sans modification aucune du sens du texte.

De même, il lui semble indispensable pour que le document soit utilisable par les administrés et les services instructeurs que le sommaire soit actualisé.

La commission demande également que le nouveau règlement comporte sa date d'approbation et la mention des nouvelles dénominations des ministères.

En revanche, aucune autre modification même de présentation n'est souhaitable.

3 – MODIFICATIONS DU PLAN POLYCHROME

– 1) Complément de la légende du plan graphique :

Monsieur le commissaire-enquêteur suggère de compléter la légende du plan en indiquant les anciens remparts du château, ce qui est approuvé.

– 2) Complément de l'échelle du plan graphique :

Le plan comporte une échelle métrique erronée. La commission demande la production du plan avec ses actualisations à l'échelle 1/1000^{ème} afin de permettre une bonne lisibilité, à partir du plan souche présenté à l'enquête publique.

– 3) Suppression de la trame graphique sur la parcelle cadastrée section AX n°475 :

La commission prend connaissance de l'état existant de la parcelle cadastrée section AX n°475 (dénommée « La Garde »), laquelle comporte une trame graphique (hachures grises + semis points rouges) sur la partie non bâtie, sans pour autant que ne soit prévue la réglementation correspondante.

Compte-tenu de la configuration des lieux, de l'absence de projet existant et de la protection existant sur le bâtiment en limite de la voie publique, la commission conclut à la suppression de la trame graphique constituée par des hachures grises + semis points rouges sur la partie non bâtie parcelle cadastrée section AX 475.

Le corollaire de cette disposition consiste en la suppression de l'alinéa « la parcelle AX 475, promenade du Val de Menton » au règlement du PSMV chaque fois que nécessaire, et notamment au Titre II section II article 9-3 - AUTRES EMPRISES CONSTRUCTIBLES.

– 4) Mise à jour des constructions existantes sur les parcelles cadastrées section AX 285 et 286 :

Le fonds cadastral des parcelles cadastrées section AX 285 et 286 comporte des erreurs graphiques, en ce qu'il reporte au plan des constructions qui n'existent pas et ne fait pas en revanche apparaître une construction ancienne.

La CLSS donne une suite favorable à la demande des propriétaires de mettre à jour le plan cadastral.

– 5) Mise à jour des constructions existantes sur la parcelle cadastrée section AX n°599.

Le fonds cadastral de la parcelle cadastrée section AX 599 ne fait pas apparaître un ensemble constitué d'un escalier extérieur surplombé par une terrasse, le tout existant de longue date.

La proposition de permettre aux propriétaires de mettre à jour le plan cadastral reçoit un avis défavorable de la commission, car la terrasse est en matériaux légers. Il conviendra de la traiter en aménagement de jardin. En conséquence, le plan ne sera pas modifié sur ce point.

– 6) Modification de l'emprise pour le projet de parking souterrain et notamment ses entrées et sorties (semi de points rouges) :

Pour donner suite aux modifications du règlement du PSMV, et notamment les points A)-1 et A)-2, la commission conclut qu'il est nécessaire de modifier l'emprise du semi de points rouges pour intégrer le projet de parking souterrain, et notamment ses entrées et sorties.

VOTE DE LA CLSS :

Monsieur RIDEAU s'est abstenu sur l'ensemble des propositions de modifications à effectuer suite à l'enquête publique.

Les membres de la commission locale du secteur sauvegardé de Menton, dument présents ou représentés, se sont prononcés unanimement sur le dossier de révision du PSMV (avis favorable) et sur l'ensemble des modifications précédemment exposées.

La séance est levée à 13H55.