

PREFECTURE DES ALPES-MARITIMES  
COURRIER ARRIVE LE  
10 DEC. 2007  
Bureau de l'Accueil  
de la Coordination et du Courrier



COURRIER  
RESERVE  
Pour attribution  
SDAP  
SGA  
Pour information  
DRAC  
SG  
SGA  
SPG  
SPHM

10 4 DEC. 2007

Culture  
Communication  
Ministère

*Voir signature*  
*lettres à mon départ*  
*(voir les dates)*  
*12 & 4*  
*d/*

Monsieur le préfet des alpes-maritimes

Service Départemental de l'architecture et du patrimoine

Direction départementale de l'équipement

Direction de l'architecture et du patrimoine

27 DEC. 2007

Service Territorial Montagne  
PLAN DU VAR  
26 DEC. 2007  
ARRIVÉ

Affaire suivie par  
Claire JOUFFRAY  
poste  
33 03  
Références  
SDMHEP/BPE/CJ/2390

Objet : Compte-rendu de la commission nationale des secteurs sauvegardés du 15 novembre 2007

P.J : - un compte rendu  
- un rapport de mission

182, rue Saint-Honoré  
75033 Paris Cedex 01  
France  
Téléphone 01 40 1976 98  
Télécopie 01 40 1533 36

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint en annexe le procès-verbal de la commission nationale des secteurs sauvegardés du 15 novembre dernier relatif à l'examen de la révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur de Menton.

Le dossier de Menton a été approuvé à l'unanimité par les membres de la commission sous réserve des modifications demandées par l'inspecteur général rapporteur.

Je vous remercie de bien vouloir transmettre le compte-rendu à monsieur Jean-Claude GUIBAL, député-maire de Menton.

La sous-directrice des monuments historiques  
et des espaces protégés

*[Signature]*  
Danièle DÉAL

## Commission Nationale des secteurs sauvegardés du 15 Novembre 2007 MENTON

Monsieur Yves DAUGE accueille monsieur Jean-Claude Guibal, Député-maire, de Menton ; monsieur André Bardin, son adjoint, et monsieur Claude Verrier, ABF, chef du SDAP des alpes-maritimes.

A la demande de monsieur Yves DAUGE, monsieur Dominique Masson chef du bureau de la protection des espaces fait un bref rappel du contexte :

L'examen du projet de révision du PSMV de Menton fait suite à sa mise en révision, par arrêté interministériel du 23 janvier 2007.

La publication étant désormais supprimée, l'étape suivante sera l'enquête publique, puis l'approbation du PSMV sera prononcée par arrêté préfectoral.

Monsieur Daniel DUCHÉ, architecte, chargé d'étude, présente son étude, et ses différentes phases.

Il rappelle auparavant que Menton, située à l'extrême est de la côte-d'azur, est une ville ligure ; implantée sur un escarpement rocheux des alpes du sud, chef lieu de canton des alpes-maritimes, la commune a une superficie de 1 405 hectares ; ville de 29 000 habitants, Menton est une station balnéaire et de villégiature de 40 000 résidents l'hiver, et 80 à 90 000 l'été.

La ville enserrée dans ses murs jusqu'au 17ème siècle, s'est étendue sur les espaces proches du littoral et sur les premières terrasses d'oliviers et d'agrumes dès le 18 ème siècle.

Au 19ème siècle, le quai Bonaparte est réalisé entre la mer et le centre historique appelé Menton vieille ville, à l'écart des flux de circulation et du développement

Aujourd'hui, la ville s'est étendue sur les collines et les fonds de vallée.

Depuis les années 1950, la vieille ville a perdu plus de cinquante pour cent de ses habitants, et notamment le quartier des pêcheurs est de moins en moins occupé par des mentonnais de souche.

C'est dans ce contexte que le secteur sauvegardé a été créé le 25 mai 1993, et approuvé en juin 2003 suite à une phase d'étude qui s'est déroulée de 1993 à 1996.

La superficie du secteur sauvegardé est de 35 hectares, il comprend 463 immeubles, 1729 logements et environ 25 000 habitants.

Depuis 1996, 2 OPAH ont été réalisées, palliant pour partie les 19 % de vacance constatés en 1993. Leur bilan est positif et dépasse les prévisions, 250 propriétaires ont bénéficié de subventions, la ville et l'équipe d'animation ont rencontré des difficultés sur la mobilisation des propriétaires, et sur l'organisation de la gestion des co-propriétés.

Les deux OPAH ont engendré des actions d'accompagnement portant sur la requalification d'espaces publics et la création de jardins.

La partie basse du secteur sauvegardé concentre une partie importante de l'activité commerciale, on recense 146 commerces, soit 17% du total communal.

Depuis 1993, le secteur sauvegardé de Menton est un bon exemple de co-gestion entre la commune et les services déconcentrés de l'État, la ville s'est dotée de moyens humains et financiers pour assurer le suivi animation en partenariat avec le chef du SDAP.

En effet, monsieur Claude VERRIER assure la permanence de contrôle et de suivi des autorisations de travaux, assisté d'un technicien qui a assuré une présence toutes les semaines de 1993 à 2003.

Monsieur Daniel DUCHÉ précise que le projet de PSMV a été approuvé à l'unanimité à la commission locale de juin 2007.

L'objet de la révision porte essentiellement sur les points suivants :

- la réhabilitation de l'hospice St-Julien, c'est l'institut des sciences politiques qui va installer plusieurs de ses départements dans cet édifice,

- l'aménagement des parties est et sud-est du secteur sauvegardé afin d'implanter des équipements publics dont un à vocation culturelle, et de requalifier l'ensemble des espaces non bâtis,

- en outre, la révision sera l'occasion d'une mise à jour du document graphique sur deux parcelles qui ont fait l'objet de réalisations depuis 2003, et donnera la possibilité de créer du stationnement sous la cour intérieure d'un ensemble immobilier,

enfin, l'aménagement de la façade Est:

- une analyse préalable des sites a permis dès l'automne 2006, de fixer les grandes orientations d'aménagement lesquelles ont été présentées en CNSS le 21 décembre 2006 et ont recueilli un avis favorable.

Monsieur Daniel Duché détaille les trois grands projets mentionnés :

- l'hospice Saint-Julien

Ce bâtiment adossé à la colline et au nord des terrasses, était constitué à l'origine d'un rez-de-chaussé bas et de trois étages. Les terrasses anciennes étaient plantées et végétalisées, arbres de hautes tiges d'essences méditerranéennes.

Le projet consiste à réaliser :

- des salles de cours, une bibliothèque, une salle de conférence, un amphithéâtre et des locaux pour l'administration. L'amphithéâtre et la bibliothèque sont situés dans la partie nord-ouest des rez-de-chaussé bas et hauts, sous les terrasses existantes qui retrouveront leur aspect actuel après la revégétalisation et plantation de la même essence dans l'épaisseur de 1m50 de terre végétale imposée par le règlement du plan de sauvegarde et de mise en valeur. Par ailleurs, le document graphique sera modifié pour tenir compte des évolutions, la parcelle « en blanc »

est inconstructible en élévation, mais autorise la réalisation de colonnes enterrées avec leurs émergences dans certains cas. Ce point sera développé par le rapporteur.

- L'aménagement de la façade Est du secteur sauvegardé s'étend du tunnel à la jetée sud du port. Tout cet espace nécessite une requalification totale. Les projets sont les suivants :

- réalisation d'un parking souterrain en partie basse pour supprimer le stationnement en surface entre le Bastion et le square Victoria. Ce parking souterrain serait relié à un tunnel piétonnier équipé d'un ascenseur débouchant dans une boutique appartenant à la commune, sur le parvis de la basilique, assurant ainsi la desserte de la vieille ville. Pour ce faire, des études techniques et archéologiques doivent être engagées.

Pour assurer une meilleure desserte de la ville, il est également prévu de créer un escalier supplémentaire dans le prolongement des rampes St-Michel :

- mise aux normes européennes de la cale du port,
- élargissement de la promenade haute au-dessus des voûtes.

Les ventilations et les émergences seront calées dans le mobilier urbain ou dans les kiosques.

Tout le port est requalifié y compris les devantures commerciales dont la gestion est renforcée.

#### L'aménagement du front sud du centre historique, devant le marché couvert, entre la Promenade du soleil et le Bastion :

Le projet de création du musée Jean Cocteau représente le point clef de l'aménagement du front sud.

La partie sud avait déjà fait l'objet d'un accord de principe d'aménagement pour un équipement public à vocation culturelle. Aujourd'hui il correspond au projet concret du musée Jean Cocteau grâce à la donation de la collection Severin Wunderman. (1 500 oeuvres).

Avant 1859, le site n'était qu'une simple grève.

Entre 1859 et 1863, est aménagée une promenade jusqu'au bastion. Le marché couvert est terminé en 1898, la promenade est élargie, la voirie au sud du marché est créée.

Entre 1958 et 1963, un parking enterré et une station service sont réalisés.

Entre 1989 et 1992, une station d'épuration est installée.

L'immeuble Clémenceau (ancienne mairie) s'inscrit dans le plan d'aménagement des 18 et 19ème siècles, qui est très lisible au pied de la vieille ville et du quartier des pêcheurs.

Le marché et la place sont peu perceptibles depuis l'esplanade.

Le projet d'équipement culturel fédère une vaste recombinaison du site qui s'est dégradé au fil du temps et nécessite :

- la suppression de la station-service,
- la réduction importante des parkings de surface,
- une redéfinition des circulations,
- la prise en compte de la piste cyclable de Théoule-sur-mer à Vintimille, qui suivra à Menton le bord de mer et passera dans le secteur sauvegardé.

Les propositions prennent en compte les aménagements du Conseil Général, notamment :

- la réouverture de la ville basse sur la mer,
- l'organisation des perspectives urbaines dans la continuité de la trame orthogonale de la ville historique.

Les perceptions visuelles sont étudiées dans le projet.

Le futur musée, calé dans la trame urbaine et situé en vis à vis du marché, sera constitué d'un bâtiment bas pour permettre au marché de dominer par rapport aux vues lointaines.

L'immeuble Clémenceau sera dégagé de ses appartements et de ses commerces en rez-de-chaussée.

Monsieur Yves DAUGE remercie Monsieur Daniel Duché de son exposé et félicite vivement monsieur Jean-claude Guibal pour ses projets ambitieux.

La parole est alors donnée à monsieur Gérard GOUDAL, inspecteur général qui donne lecture de son rapport (ci-joint).

Monsieur Gérard GOUDAL donne un avis globalement favorable au projet avec cependant quelques réserves :

- le blanc désignera des espaces inconstructibles aussi bien en élévation qu'en sous-sol. Des exceptions à cette règle seront toutefois définies, l'hospice Saint-Julien fera partie de ces exceptions ;
- la cote 37,15 NGF sera conservée pour la partie supérieure de la dalle couvrant l'extension de l'hospice Saint-Julien ;
- l'agrandissement de la plage des Sablettes sera précisé dans le document graphique ainsi que dans le règlement.

Monsieur Claude VERRIER, chef du SDAP, prend la parole. Il rappelle les différentes étapes de la procédure, indique qu'une nouvelle commission locale a été constituée par un arrêté du préfet, et que cette dernière a adopté le projet de révision à l'unanimité le 07 juin 2007.

Enfin la concertation publique s'est déroulée du 18 juin au 20 juillet, avec une réunion publique le 30.

Il agréé le nouveau choix d'implantation par rapport au site des voûtes.

La règle de hauteur adoptée lui paraît nécessaire, ainsi que les points d'attache urbains.

Les autres propositions de modification ne présentent pas de difficultés.

Sur la question du « blanc » inconstructible, monsieur Claude VERRIER se rallie à la

proposition de l'inspection et émet donc un avis favorable au projet de révision du PSMV de Menton.

Monsieur Jean-Claude GUIBAL approuve les propositions qui ont été faites, le nouveau choix de l'implantation lui paraît préférable au premier.

Sur la hauteur du futur bâtiment abritant le musée, monsieur Jean-Claude Guibal est partagé, car il ne souhaiterait pas que le musée ressemble à une galette. Il fait confiance aux architectes pour proposer une solution acceptable.

Sur l'aménagement de l'hospice Saint-Julien, les propositions font apparaître un bon équilibre entre protection, préservation, et modernisme. Ce dont monsieur Jean-Claude Guibal se déclare satisfait.

Madame Nicole ROUX-LOUPIAC, est également beaucoup plus favorable au choix de la deuxième implantation.

Sur le principe des hauteurs, sachant que le site est exceptionnel, elle préfère que les architectes s'expriment avec une certaine liberté.

Monsieur Yves DAUGE rappelle que l'inspection a émis des réserves sur la question des hauteurs.

Monsieur Jean-Claude GUIBAL se déclare hésitant dans ce domaine. En effet, une hauteur de 4,50 m devant le marché, est très basse mais cela paraît être la sagesse dans la mesure où le tissu urbain est très fragile. Aussi un geste architectural n'est pas opportun dans ce contexte.

Monsieur Yves DAUGE précise que la commission nationale n'est pas opposée à la création architecturale, au contraire.

La commune ayant déjà lancé le concours d'architecture pour le futur musée, monsieur Yves Dauge souhaiterait connaître le nom des architectes présélectionnés.

Monsieur Jean-Claude GUIBAL rappelle que les travaux doivent commencer avant la fin de l'année 2008 (contrainte du legs) ; c'est la raison pour laquelle il a été nécessaire de lancer rapidement le concours d'architecture pour le projet de musée.

Les quatre architectes sélectionnés sont les suivants :

- Jacques FERRIER
- Studio MILOU
- Rudy RICCIOTTI
- Bernard TSCHUMI

Les quatre propositions sont très différentes. Les offres doivent être jugées le 1er décembre prochain.

Monsieur Yves DAUGE procède alors au vote. Le rapport de monsieur Gérard Goudal comprenant les modifications demandées au projet de PSMV est adopté à l'unanimité.

**PROJET DE RÉVISION DU SECTEUR SAUVEGARDÉ DE MENTON  
ALPES MARITIMES**

**Rapport pour la commission nationale des secteurs sauvegardés  
15 NOVEMBRE 2007**

La commission nationale a été saisie le 21 décembre 2006 de la demande de révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur de la ville de Menton afin de pouvoir autoriser la réalisation de plusieurs projets. La commission a émis sur cette demande un avis favorable à l'unanimité avec la prise en compte des orientations formulées par le rapporteur.

Aujourd'hui est soumis le projet de révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur. Ce dossier a été l'objet d'une concertation préalable auprès de la population du 14 mai au 30 juillet 2007 et d'une délibération municipale le 20 août 2007.

Nous reprenons dans notre présentation d'aujourd'hui les trois principaux points exposés dans le rapport de l'IGAPA le 21 décembre dernier.

## **A-Les projets**

### **1) changement de zonage pour la création d'un musée**

Un legs d'un collectionneur privé a amené la commune à chercher un lieu pour recevoir un nombre important d'œuvres de Cocteau. Cette recherche a conduit la municipalité à projeter dans un premier temps le musée Cocteau dans les arcades le long de la plage des Sablettes et en avancée de 8 m environ sur le parking de la plage. C'est l'option qui a été présentée à la commission nationale l'année dernière.

Cette implantation s'est révélée irréalisable après que des études plus approfondies aient soulevé des problèmes importants de reprises en sous-œuvre. La parcelle située au sud du quai de Monleon et l'esplanade Francis Palmero est alors apparue comme un choix plus pertinent pour la réalisation du musée. Cette implantation n'est pas inconnue aux membres de la commission ; en effet il avait été porté à leur connaissance que ce terrain ferait l'objet d'une étude après la disparition de la station service qui y est aujourd'hui implantée.

*« La révision du secteur sauvegardé a pour objectif de proposer une requalification de ce secteur compris entre la promenade du Soleil et le bastion d'une part, et entre la place Clémenceau et la mer d'autre part »* Cette phrase tirée du rapport de présentation<sup>1</sup> est en accord avec les orientations données par les membres de la commission. La station service désaffectée ainsi que les parking sauvages sur la voie publique ne sont pas à la mesure des enjeux patrimoniaux du

<sup>1</sup> chapitre IV- les points majeurs de la révision page 167

secteur sauvegardé.

L'implantation d'un équipement public sur ce terrain gagné récemment sur la mer est un des choix possibles de cette requalification. Ce parti remet toutefois en cause une composition urbaine très fragile. Des perspectives nouvelles seront créées sur la vieille ville, d'autres vont disparaître ; la présence du marché couvert et de l'immeuble Clémenceau va imposer des contraintes que le PSMV se doit impérativement de préciser.

L'emprise constructible d'une superficie de 5000 m<sup>2</sup> autoriserait une surface construite de 3000 m<sup>2</sup> et sur 50 % de la surface non bâtie seraient exigés des espaces végétalisés et arborés de pleine terre. La définition de cette pleine terre, à partir de 1,50 m de hauteur, ne nous semble pas répondre de manière fidèle à la volonté de retrouver de véritables espaces arborés. Nous vous proposerons plus loin dans ce rapport de donner une définition plus stricte de l'espace non constructible et de pleine terre.

La surface consacrée aux émergences limitée à 450 m<sup>2</sup> nous paraît encore trop importante. Il nous semblerait préférable de limiter cette surface à 10 % de la surface constructible c'est-à-dire à 300 m<sup>2</sup> afin de ne pas autoriser un véritable étage supplémentaire.

Deux plans de façade sont imposés au nord et au sud dans une composition orthogonale parallèle d'un côté à la rue Pelisson et de l'autre au quai de Monléon. Le gabarit imposé par le PSMV nous semble être de nature à préserver les axes forts de la composition urbaine du 19ème siècle et à conserver les vues plongeantes de la vieille ville vers la mer ainsi que les perspectives de la promenade du soleil vers le centre ancien.

## 2) Changement de zonage Promenade de la mer

Nous reprenons dans ce paragraphe ainsi que dans celui qui suit des éléments que nous avons donné à la première saisine de cette commission.

Le municipalité souhaite la mise en souterrain du parking actuel situé Promenade de la Mer par une construction de plusieurs niveaux enterrés. L'emprise de ce parc de stationnement serait parallèle au boulevard Bonaparte et perpendiculaire à ce boulevard sur 20 mètres environ, réparti sur 1/3 en zonage US1 et 2/3 sur le parking actuel en zonage US2. Il s'agirait de la seconde modification de zonage.

Les projets de requalification de la promenade de la Mer par la suppression du parking de surface de 137 places et par l'agrandissement de la plage de 700 mètres carrés au droit du square Victoria (suivant l'étude d'impact d'avril 2004) sont tout à fait conformes aux objectifs à long terme proposés dans le rapport de présentation page 132 du PSMV approuvé (*la mer devrait se rapprocher des façades et la plage reculer en s'étendant sur une partie de l'espace minéral. Aux pieds des voûtes basses, le stationnement et la circulation devront alors disparaître*). Ces deux propositions vous ont été présentées au mois de décembre. Si la première a bien été reprise dans le projet qui vous est soumis aujourd'hui ; la seconde, concernant l'agrandissement de la plage, ne semble pas être précisée.

La Promenade de la Mer et la plage des Sablettes doivent limiter les émergences et garder intègre la ligne forte de l'horizontale du soubassement de la vieille ville. C'est à ce prix que seront préservées les vues prestigieuses de Menton à partir de la baie de Garavan. Les émergences



techniques devront être ainsi reportées pour leur plus grande part au droit de la façade des arcades.

La commission nationale a suivi en décembre 2006 le rapporteur sur la nécessité d'avoir un projet urbain pour la mise en valeur de ce secteur et proposé que la révision prenne en compte les prescriptions suivantes :

- Conserver l'effet de socle de la vieille ville côté est et renforcer cette horizontale en proscrivant tout accident sur la nouvelle façade,
- Proscrire impérativement le stationnement et limiter la circulation des véhicules sur la nouvelle promenade,
- Limiter et définir les emplacements autorisés pour les émergences techniques du parking en privilégiant les solutions intégrées à la façade des arcades,
- Définir le traitement des espaces publics le long de la promenade, du bastion aux bâtiments communaux,
- Proposer un règlement pour les devantures et les terrasses des commerces situés sur la promenade.

Ces différentes orientations ont été prises en compte dans le projet de révision.

### **3) Réhabilitation de l'Hospice Saint-Julien**

La réhabilitation de l'Hospice Saint-Julien est le troisième projet qui a déterminé la municipalité à demander la révision de son secteur sauvegardé.

Destinés à accueillir le pôle Moyen Orient-Méditerranée de Sciences Politiques, ces bâtiments devraient être l'objet d'une restauration et d'une réhabilitation importantes. La création d'un amphithéâtre et d'une bibliothèque est projetée dans un espace vert côté ouest sur deux niveaux en sous-sol d'une zone inconstructible au PSMV actuel. La modification concerne le changement de zonage sur 450 mètres carrés. L'espace vert est aujourd'hui constitué de palmiers, de néfliers, d'un citronnier et de plusieurs figuiers, caché par le bâtiment de l'hospice côté ouest et décaissé d'une dizaine de mètres de la voirie côté est. Le niveau supérieur de la dalle ne devrait cependant pas dépasser la cote 37,15 NGF afin de conserver les niveaux de sol existants et la masse boisée située au sud-ouest de la parcelle. C'est sous cette dernière réserve que je vous proposerai d'émettre un avis favorable au parti proposé. C'est l'avis que vous avez retenu le 21 décembre 2006 ; je vous proposerai de le confirmer de nouveau aujourd'hui.

### **B-Traitement des espaces inconstructibles**

La révision propose une modification portant sur les espaces libres. Cette proposition viserait à rendre constructibles ces espaces sous réserve que le programme se limite à la création de stationnements, de locaux de services ou d'extensions de locaux existants. Toujours dans cette révision, trois conditions devraient être de plus réunies :

- une hauteur de un mètre environ de terre végétale serait conservée,
- ces locaux seraient desservis directement depuis la voie inférieure à la parcelle,
- et enfin ne seraient réalisées en élévation que des émergences répondant à des exigences techniques.

Cette modification, bien que désignée comme un point mineur de la révision, ne nous paraît pas compatible avec les objectifs premiers du secteur sauvegardé. Les espaces naturels subsistants sur l'escarpement rocheux de la ville de Menton sont indissociables du bâti dont ils constituent souvent l'écrin ; ils appartiennent de ce fait au patrimoine mentonnais. Un deuxième argument plaide en faveur de la conservation de ces espaces ; c'est la nécessité de garder des surfaces de pleine terre afin d'éviter la minéralisation complète de la vieille ville.

Cette proposition de modification est explicitée dans le rapport de présentation (chapitre V du rapport de présentation) et formulée à plusieurs reprises dans le règlement (article US 9-3). Nous pensons que cette mesure est d'ordre exclusivement réglementaire et doit être davantage détaillée dans le règlement, pièce n° 2 du PSMV. Les zones qui pourraient recevoir exceptionnellement des équipements en sous-sol et des émergences devraient être ainsi désignées dans ce document.

## C-Conclusions

Nous proposons aux membres de cette commission nationale de donner un avis favorable au projet qui nous est présenté aujourd'hui. Cet avis serait accompagné des réserves suivantes :

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

Gérard Goudal  
Inspecteur général de  
l'architecture et du patrimoine