

**QUARTIER ORDONNANCE DES MOULINS**

**REGLEMENT D'URBANISME**

**ANNEXÉ À L'ORDONNANCE SOUVERAINE**

**N° 36 DU 12 MAI 2005, MODIFIÉE**

**DISPOSITIONS PARTICULIERES  
D'URBANISME APPLICABLES A LA ZONE N° 1**

**RU-MLS-Z1-V1D**

**introduit par l'Ordonnance Souveraine n° 1.172 du 15 juin 2007**

**CHAPITRE 1 -  
DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME  
APPLICABLES À L'ÎLOT N° 1 DE LA ZONE N° 1**

ARTICLE PREMIER.

*Champ d'application territorial et documents  
de référence*

L'îlot n° 1 de la zone n° 1 du quartier ordonnancé des Moulins, tel que délimité par l'article 4 des dispositions générales de ce quartier ordonnancé, est soumis au règlement d'urbanisme constitué des présentes dispositions particulières, des plans de coordination correspondants et des dispositions générales applicables à l'ensemble du quartier ordonnancé.

Les plans de coordination définissant graphiquement, en appui au règlement, les dispositions des constructions à édifier dans l'îlot n° 1 de la zone n° 1, sont :

- Plan Parcellaire n° PU-C1-MLS-Z1-I1-D ;
- Plan de Masse n° PU-C2-MLS-Z1-I1-D ;
- Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-MLS-Z1-I1-D ;
- Plan de répartition du sol n° PU-C4-MLS-Z1-I1-D.

Toutefois, en ce qui concerne le secteur à l'étude, l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, concernant l'urbanisme, la construction et la voirie, constitue le document de référence, sauf dispositions définies au règlement.

ART. 2.

*Affectation des constructions*

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet îlot :

- les constructions à usage d'équipements collectifs ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.2 - Toutefois et sous condition, peuvent également être admis :

- les locaux à usage de bureaux, de services et de commerces, à condition de ne pas affecter à ces fonctions plus de 40 % de la surface des planchers de chaque bâtiment édifié dans la zone ; de plus, les bâtiments donnant sur le boulevard des Moulins doivent développer une façade commerciale sur le dit boulevard. A cet effet, les locaux de rez-de-chaussée correspondant à ladite façade commerciale doivent être affectés à une entité commerciale ou de service relevant des catégories «commerce de détail et réparation d'articles domestiques», «hôtel et restaurants» et «services personnels» de la nomenclature statistique

des activités économiques dans la Communauté européenne ;

- les constructions à usage de stationnement, à condition d'être réalisées en infrastructure.

ART. 3.

*Implantation des constructions par rapport  
aux voies et emprises publiques*

3.1 - Secteur à l'étude :

Les dispositions de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, relatives à la zone à gabarit moyen du secteur des opérations urbanisées, sont applicables.

3.2 - Surélévations autorisées :

Sous réserve des dispositions de l'article 8, une surélévation peut être implantée sur la limite d'emprise de surélévation autorisée, figurant au Plan de Masse, ou en retrait de cette limite.

3.3 - Opérations d'aménagement :

3.3.1 - A l'exception des retraits de fait, liés au respect des cotes maximales et / ou obligatoires du niveau supérieur des bâtiments et du dernier niveau qui peut être en retrait, tout bâtiment, saillies non comprises, doit être implanté, pour tous ses niveaux, sur 90 % au minimum de la limite d'emprise obligatoire des constructions, figurant sur le Plan de Masse.

3.3.2 - Toutefois, des décrochements ponctuels, d'une profondeur de 50 centimètres au maximum, sont autorisés pour rythmer la façade et en rompre la linéarité. De plus, des ruptures de linéarité doivent être marquées tous les 15 à 20 mètres. Ces ruptures de linéarité s'effectuent par des décrochements supérieurs à 2 mètres de profondeur à compter de la « limite d'emprise obligatoire des constructions » et de 2 mètres de largeur au minimum ou par le décor et la composition des façades (couleurs, modénatures, saillies, etc.) ou encore par une discontinuité du bâti. Dans ce dernier cas, la distance entre bâtiments est de 4 mètres au minimum.

3.3.3 - Le long de l'escalier de l'Inzernia, ce décrochement ou cette discontinuité du bâti doit s'inscrire dans la partie basse de l'escalier.

3.3.4 - Une ligne d'accroche des bâtiments, lorsqu'elle figure sur le Plan de Masse, correspond à une limite d'emprise obligatoire des constructions pour les étages en retrait de fait lié au respect des cotes maximales et / ou obligatoires du niveau supérieur des bâtiments, y compris pour le traitement des décrochements.

3.3.5 - En absence de limite d'emprise obligatoire des constructions et de ligne d'accroche des bâti-

ments, tout bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté, sur la limite d'emprise maximale des constructions, figurant au Plan de Masse, ou en retrait de cette limite.

ART. 4.

*Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

4.1 - Secteur à l'étude :

Les dispositions de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, relatives à la zone à gabarit moyen du secteur des opérations urbanisées, sont applicables.

4.2 - Surélévations autorisées :

Sous réserve des dispositions de l'article 8, une surélévation peut être implantée, sur la limite d'emprise de surélévation autorisée, figurant au Plan de Masse, ou en retrait de cette limite.

4.3 - Opérations d'aménagement :

4.3.1 - Par rapport aux limites séparatives :

Tout bâtiment, peut être implanté, sur la limite d'emprise maximale des constructions, figurant au Plan de Masse, ou en retrait de cette limite.

4.3.2 - Implantation des bâtiments, les uns par rapport aux autres, sur une même parcelle ou dans le cadre d'un même opération d'ensemble :

Sur la limite d'emprise obligatoire des constructions, figurant au Plan de Masse et sur la ligne d'accroche des bâtiments, lorsqu'elle figure au Plan de Masse, les bâtiments doivent présenter un front continu sur des portions de linéaire compris entre 15 et 20 mètres. Les ruptures de linéarité s'effectuent conformément à l'article 3.

ART. 5.

*Emprise au sol des constructions*

5.1 - Secteur à l'étude :

Les dispositions de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, relatives à la zone à gabarit moyen du secteur des opérations urbanisées, sont applicables.

5.2 - Surélévations autorisées :

Sous réserve des dispositions de l'article 8, une surélévation peut être implantée, sur la limite d'emprise de surélévation autorisée, figurant au Plan de Masse, ou en retrait de cette limite.

5.3 - Opérations d'aménagement :

L'emprise au sol des bâtiments est libre à l'intérieur des limites maximales et/ou obligatoires des constructions figurant au Plan de Masse.

ART. 6.

*Hauteur des constructions*

6.1 - Secteur à l'étude :

Les dispositions de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, relatives à la zone à gabarit moyen du secteur des opérations urbanisées, sont applicables.

6.2 - Opérations d'aménagement et surélévations autorisées :

6.2.1 - La cote maximale du niveau supérieur des bâtiments et des surélévations autorisées figure au Plan de Masse.

6.2.2 - Dans le cas d'une toiture en pente, les installations nécessaires aux besoins de l'immeuble telles que chaufferies, machineries, etc., à l'exception des cheminées, ne doivent en aucun cas dépasser le plan réel ou théorique des toitures.

6.2.3 - Le niveau fini de la terrasse de couverture des bâtiments défini par les cotes figurant au Plan de Masse comprend les édicules.

ART. 7.

*Indice de construction*

7.1 - Secteur à l'étude :

La valeur maximale de l'indice de construction est fixée à 15 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

7.2 - Bâtiments existants :

Dans le cadre d'une reconstruction, d'une restructuration ou d'une amélioration, la valeur maximale de l'indice de construction est fixée à :

- 15 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> pour le bâtiment Villa Mimosa ;
- 12 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> pour les autres bâtiments existants.

7.3 - Opérations d'aménagement et surélévations autorisées :

La valeur maximale de l'indice de construction résulte de l'application des articles 3 à 6 et du Plan de Masse.

ART. 8.

*Aspect extérieur des constructions*

8.1 - Secteur à l'étude :

Les dispositions de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, relatives à la

zone à gabarit moyen du secteur des opérations urbanisées, sont applicables.

#### 8.2 - Bâtiments conservés :

Le bâtiment cadastré n° 41 boulevard des Moulins figure au titre de bâtiment conservé au Plan Parcellaire.

##### 8.2.1 - Les éléments suivants doivent être maintenus :

- l'aspect extérieur des façades travaillées (perçements, saillies, ferronneries, moulures, etc.) ;
- la volumétrie de la construction, ainsi que la hauteur des étages ;
- l'aspect général de la toiture.

8.2.2 - Les interventions diverses sur la façade et ses décors, ainsi que sur les toitures ne doivent jamais conduire à un appauvrissement de la construction ; de plus, aucune surélévation n'est admise ; aucun édicule nouveau ne doit émerger de la couverture.

##### 8.2.3 - Dans le respect des paragraphes 8.2.1 et 8.2.2 ci-dessus, des évolutions de la construction sont autorisées pour en améliorer l'esthétique, l'habitabilité, l'aménagement des espaces commerciaux en rez-de-chaussée ou pour réaliser des ouvrages confortatifs. Dans ce cas :

- des modifications de façade sont autorisées sur les façades non vues directement depuis les voies et emprises publiques (façades latérales et arrières des bâtiments) ;
- sur ces façades, la proportion des ouvertures nouvelles, leur situation, les éventuelles saillies, ainsi que les décors doivent être réalisées dans le même esprit que les façades travaillées ;
- des modifications de toitures peuvent être admises dans le respect du style de la construction ;
- en aucun cas, la hauteur des étages ne peut être modifiée ;
- l'aménagement des commerces en rez-de-chaussée ne doit jamais conduire à la modification de la lecture de la façade.

##### 8.2.4 - Dans le cadre d'une reconstruction à l'identique prévue à l'article 11 des dispositions générales :

- une correction des éventuelles anomalies existantes au regards des styles, formes et couleurs traditionnels de la Belle-Epoque sur la Côte d'Azur doit être effectuée ;

➤ cette dernière doit obligatoirement conduire à la réalisation d'un bâtiment dans l'esprit Belle Epoque avec une simplicité de volume et de traitement, sans surcharge excessive, y compris dans l'éventualité de l'adoption du style éclectique caractéristique de la Belle-Epoque ;

➤ les façades sont travaillées et ornées. Les éléments décoratifs (peintures, modénatures) doivent s'inspirer d'un style dominant (éclectique avec les styles grec, italianisant, empire, etc., ou art nouveau ou encore art déco). Il en est de même pour les ouvertures, les saillies, les volets, les garde-corps, etc. Les loggias sont interdites en façade sur les voies. Les balcons filant sont interdits ou, s'ils préexistaient, doivent être justifiés au regard du style de l'époque ;

➤ la hauteur des étages doit être sensiblement identique à celle des bâtiments existants dans l'îlot n° 2 ;

➤ les pièces du dossier de permis initial doivent être produites en appui de l'argumentation développée pour l'aspect extérieur de la construction, notamment les plans de façade.

#### 8.3 - Façade à conserver :

La façade Est du bâtiment le Miramare, cadastré n° 39b boulevard de France, figure au titre de façade à conserver au Plan Parcellaire.

##### 8.3.1 - Les éléments suivants doivent être maintenus :

- la façade sur la totalité de son épaisseur ;
- l'aspect extérieur (perçements, saillies, moulures, décors, etc.) ;
- la hauteur des étages.

8.3.2 - Les interventions diverses sur la façade et ses décors ne doivent jamais conduire à un appauvrissement de la construction ; l'ouverture de la totalité des ouvrants doit être conservée.

8.3.3 - La surélévation prévue au Plan de Masse ne doit pas remettre en cause l'équilibre et l'aspect extérieur de la façade à conserver.

#### 8.4 - Façades à embellir :

8.4.1 - La façade Est donnant sur voie du bâtiment cadastré n°31 boulevard des Moulins, ainsi que la façade Ouest du Palais Miramare cadastré n° 39b boulevard de France, figurent au titre de façades à embellir au Plan Parcellaire. Elles doivent faire obligatoirement l'objet d'une amélioration de leur esthétique dans le cadre des surélévations prévues au Plan de Masse.

#### 8.4.2 - En ce qui concerne le n° 31 boulevard des Moulins :

- rupture du linéaire des balcons ;
- modification de la dimension des percements (recherche de verticalité) ;
- enrichissement de la façade (modénatures et couleurs).

#### 8.4.3 - En ce qui concerne le n° 39b boulevard de France :

- reprise du dernier niveau en harmonie avec l'ensemble de la construction ;
- homogénéisation de la configuration des ouvertures ;
- amélioration des décors de façade et des couleurs.

#### 8.5 - Bâtiment à recomposer :

8.5.1 - Le bâtiment Palais Albany, cadastré n° 24 avenue de Grande-Bretagne, figure au titre de bâtiment à recomposer au Plan Parcellaire.

8.5.2 - Les deux derniers niveaux du bâtiment doivent obligatoirement faire l'objet d'une amélioration esthétique dans le cadre d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation. Cette amélioration peut intégrer une augmentation de l'emprise des deux derniers niveaux pour porter ces derniers à l'aplomb du reste de la construction.

#### 8.6 - Surélévations autorisées :

8.6.1 - Le Palais Miramare, cadastré n° 39b boulevard de France, ainsi que le bâtiment cadastré n° 31 boulevard des Moulins, bénéficient d'une emprise de surélévation autorisée portée au Plan de Masse.

8.6.2 - La surélévation du Palais Miramare doit s'effectuer en harmonie avec le bâtiment existant. En façade Est du bâtiment (façade à conserver), la surélévation est réalisée dans le même esprit architectural (aspect extérieur, proportion des ouvrants, décors, etc.). En façade Ouest, donnant sur le boulevard de France, une reprise du dernier niveau et un embellissement de la façade doivent être réalisés.

8.6.3 - La surélévation du bâtiment cadastré n° 31 boulevard des Moulins est réalisée conjointement à l'embellissement de la façade Est existante.

#### 8.7 - Opérations d'aménagement :

##### 8.7.1 - Aspect général des bâtiments :

D'une manière générale, les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume et de traitement, sans disparité de style. Les façades doivent être travaillées en évitant la surabondance décorative.

Le vocabulaire éclectique de la Belle-Epoque n'est pas nécessairement employé ; cependant, la disparité architecturale avec l'îlot n°2 de la zone n° 1 du présent quartier ordonnancé ne doit pas être trop importante, d'où l'imposition de certains éléments de composition dans le présent article.

##### 8.7.2 - Couverture des bâtiments :

➤ La couverture des bâtiments doit être traitée soit en espace mixte, partie dallage / partie verte, soit en toiture à pente recouverte de tuiles rouge brique. Elle peut être également traitée dans un matériau (cuivre, céramique, vitrail, etc.) et une forme (coupole par exemple) qui restent dans l'esprit belle époque à condition que le bâtiment lui-même soit traité dans cet esprit. Les toitures-terrasses doivent recevoir des dallages de qualité, ainsi que des plantations d'arbustes, plantes vivaces et plantes annuelles.

➤ Aucun édicule, aucune installation telle que machinerie, chaufferie, ventilation, et autre ouvrage nécessaire au fonctionnement des installations, ne doit dépasser la cote maximale du niveau supérieur des bâtiments figurant au Plan de Masse.

➤ Seuls les édicules ne pouvant pas être intégrés au corps de bâtiment ou participant à l'aménagement des terrasses (pergola, abri, etc.) sont tolérés en toiture terrasse.

➤ Les garde-corps des terrasses accessibles doivent être conçus dans le style de la construction.

##### 8.7.3 - Façades :

➤ Les façades sont travaillées (modénatures, couleurs, saillies). A l'exception de celle du dernier niveau qui peut être en retrait, les façades ne peuvent avoir qu'un aplomb.

➤ Les saillies sont autorisées dans les conditions prévues aux articles 27 et suivants de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée.

➤ Les percements, les balcons et les bow-windows doivent être à l'aplomb les uns des autres. Les motifs des garde-corps sont limités à deux.

➤ Le rapport hauteur / largeur des percements des façades donnant sur le boulevard des Moulins et de l'escalier de l'Inzernia doit être supérieur à 1.

➤ Les loggias et les balcons fermés latéralement sont interdits en façade du boulevard des Moulins et de l'escalier de l'Inzernia. Les balcons filant sont interdits.

➤ A l'exception de leurs dimensions, les accès aux parkings sont réalisés dans le même esprit que les autres ouvertures du bâtiment.

➤ Le bâtiment cadastré 28-30 boulevard des Moulins doit, dans le cadre d'une opération de démolition-reconstruction ou dans celui d'une surélévation, reprendre la configuration des ouvrants existants du premier niveau. Cette reprise doit s'effectuer dans le cadre d'une recherche d'équilibre global de la façade.

ART. 9.

*Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques*

9.1 - Secteur à l'étude :

Les dispositions de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, relatives à la zone à gabarit moyen du secteur des opérations urbanisées, sont applicables.

9.2 - Jardins à créer :

9.2.1 - Les jardins à créer, figurant au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques, doivent être maintenus, en permanence, en parfait état d'entretien et de propreté. Aucun dépôt, aucune construction provisoire ne peut être réalisé à quelque endroit que ce soit dans ces jardins.

9.2.2 - L'aspect végétal doit y devenir et y rester prédominant, notamment 50 % de la surface doivent être constitués de plantations composées de pelouses, parterres, arbustes et arbres. Il doit être planté 1 arbre de haute tige (2,50 mètres de hauteur au minimum) par 50 m<sup>2</sup> de jardin à créer. Toute plantation qui viendrait à dépérir ou à mourir doit être remplacée.

9.3 - Espaces mixtes : partie dallage / partie verte :

9.3.1 - Les aménagements réalisés sur les espaces mixtes : partie dallage / partie verte, conformément au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques, doivent recevoir un aménagement mixte avec des espaces dallés et des plantations. Ces dernières doivent représenter 50 % au minimum de la surface totale de la terrasse. Les plantations sont composées de pelouses, arbustes et d'arbres, la densité de ces derniers étant au minimum de un pour 100 m<sup>2</sup> d'espace mixte.

9.3.2 - Les éléments concernant le traitement des terrasses de couverture et des espaces mixtes : partie dallage / partie verte sont précisés à l'occasion de la délivrance des autorisations de construire ; toute modification de l'aménagement doit faire l'objet d'une nouvelle autorisation, étant précisé que cette modification ne doit pas avoir pour effet de diminuer la part d'espace vert autorisée à l'origine.

9.4 - Continuités piétonnes :

9.4.1 - Conformément au Plan de répartition du sol, une liaison mécanisée piétonne publique doit être réalisée le long de l'escalier de l'Inzernia. Elle

doit être utilisable 24 h / 24, éclairée et praticable par les personnes à mobilité réduite.

9.4.2 - L'emplacement de la liaison mécanisée piétonne publique porté au document graphique étant un emplacement de principe, sa localisation et sa configuration exacte doivent être définies dans le cadre de sa réalisation.

9.5 - Le Comité Consultatif pour la Construction se prononcera sur la nature des traitements envisagés pour les jardins à créer, les terrasses de couverture des bâtiments, la liaison mécanisée, les espaces mixtes : partie dallage / partie verte, ainsi que pour les accès aux parkings.

ART. 10.

*Mutations foncières et servitudes*

10.1 - Secteur à l'étude :

Néant.

10.2 - Périmètres à rappeler :

Le Plan Parcellaire définit les périmètres de parcelles à rappeler pour réaliser une opération d'ensemble.

10.3 - Mutations foncières :

Le Plan Parcellaire indique les parcelles des propriétés privées, concernées par la mise à l'alignement des voies et emprises publiques, qui doivent être rattachées au Domaine Public. Ces mutations sont effectuées par conventions préalables à la délivrance des autorisations de construire relatives aux propriétés concernées.

10.4 - Servitudes :

Sans objet.

ART. 11.

*Dispositions diverses*

Néant.

**CHAPITRE 2 -  
DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME  
APPLICABLES A L'ÎLOT N° 2 DE LA ZONE N° 1**

ARTICLE PREMIER.

*Champ d'application territorial et documents  
de référence*

L'îlot n° 2 de la zone n° 1 du quartier ordonnancé des Moulins, tel que délimité par l'article 4 des dispositions générales de ce quartier ordonnancé, est soumis au règlement d'urbanisme constitué des présentes dispositions particulières, des plans de coordination correspondants et des dispositions générales applicables à l'ensemble du quartier ordonnancé.

Les plans de coordination définissant graphiquement, en appui au règlement, les dispositions des constructions à édifier dans l'îlot n° 2 de la zone n° 1, sont :

- Plan Parcellaire n° PU-C1-MLS-Z1-I2-D ;
- Plan de Masse n° PU-C2-MLS-Z1-I2-D ;

ART. 2.

*Affectation des constructions*

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet îlot :

- les constructions à usage d'équipements collectifs ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage d'hôtel ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.2 - Toutefois et sous condition, peuvent également être admis :

- les locaux à usage de bureaux, de services et de commerces, à condition de ne pas affecter à ces fonctions plus de 45 % de la surface des planchers de chaque bâtiment édifié dans la zone ; de plus, les bâtiments donnant sur le boulevard des Moulins doivent développer une façade commerciale sur le dit boulevard. A cet effet, les locaux de rez-de-chaussée correspondant à ladite façade commerciale doivent être

affectés à une entité commerciale ou de service relevant des catégories «commerce de détail et réparation d'articles domestiques», «hôtel et restaurants» et «services personnels» de la nomenclature statistique des activités économiques dans la Communauté européenne ;

- les constructions à usage de stationnement, à condition d'être réalisées en infrastructure.

ART. 3.

*Implantation des constructions par rapport  
aux voies et emprises publiques*

3.1 - Bâtiment cadastré n° 27 boulevard des Moulins : Sous réserve des dispositions de l'article 8, une surélévation peut être implantée, sur la limite d'emprise de surélévation autorisée, figurant au Plan de Masse, ou en retrait de cette limite.

3.2 - Autres surélévations autorisées : Dans le cadre des dispositions des articles 6 et 8, une surélévation sous la forme d'un 4ème étage doit être implantée sur la limite d'emprise de surélévation autorisée, figurant au Plan de Masse. Côté boulevard des Moulins, le 5ème étage, autorisé uniquement côté aval du boulevard, doit être implanté en retrait de 2 mètres par rapport à cette limite. Côté avenue de Grande-Bretagne, ce 5ème étage peut être implanté sur la limite d'emprise de surélévation autorisée.

3.3 - Tolérance :

A l'exception des emprises de surélévations autorisées, une tolérance de cinquante centimètres aux dimensions des emprises mesurées aux plans peut être admise, à condition que l'aménagement proposé ne compromette pas le caractère des voies et emprises publiques.

ART. 4.

*Implantation des constructions par rapport  
aux limites séparatives*

4.1 - Sous réserve des dispositions des articles 3, 6 et 8, une surélévation peut être implantée, sur la limite d'emprise de surélévation autorisée, figurant au Plan de Masse, ou en retrait de cette limite.

4.2 - En partie aval du boulevard des Moulins, dans le cadre d'une reconstruction à l'identique prévue à

l'article 8, un volume utilisable peut être édifié jusqu'en limite séparative menant aux voies, dans les conditions de hauteur prévues à l'article 6, sur une profondeur correspondant à 30 % de la longueur de ladite limite séparative, avec un maximum de 8 mètres, à compter du prolongement latéral de la façade existante sur le boulevard des Moulins.

ART. 5.

*Emprise au sol des constructions*

5.1 - L'emprise au sol des surélévations autorisées résulte de l'application des articles 3, 6 et 8 et du Plan de Masse.

5.2 - Dans le cadre d'une reconstruction à l'identique prévue à l'article 8, l'emprise au sol des constructions résulte de l'application des articles 3, 4, 6, 8 et du Plan de Masse.

ART. 6.

*Hauteur des constructions*

6.1 - La cote maximale du niveau supérieur de la surélévation autorisée, relative au bâtiment cadastré n° 27 boulevard des Moulins, figure au Plan de Masse.

6.2 - La hauteur des autres bâtiments, surélévation comprise, mesurée depuis le niveau de la chaussée du boulevard des Moulins pris sur son axe, au milieu de la façade, jusqu'à l'acrotère, peut atteindre :

➤ 18,60 mètres à l'amont du boulevard, correspondant à 4 étages sur rez-de-chaussée, comptés depuis le boulevard des Moulins ;

➤ 22 mètres à l'aval, correspondant à 5 étages sur rez-de-chaussée comptés depuis le boulevard des Moulins, le cinquième étage étant obligatoirement en retrait de 2 mètres par rapport à la façade côté boulevard des Moulins.

6.3 - S'agissant des volumes utilisables pouvant être édifiés jusqu'en limite séparative menant aux voies, prévus à l'article 4, la cote maximale du niveau supérieur de ces volumes ne peut excéder la cote du trottoir du boulevard des Moulins au droit de la construction. Aucune tolérance n'est admise sur cette cote.

ART. 7.

*Indice de construction*

Dans le cadre d'une reconstruction à l'identique prévue à l'article 8 et dans le cadre d'une surélévation, la valeur maximale de l'indice de construction résulte de l'application des articles 3 à 6 et du Plan de Masse.

ART. 8.

*Aspect extérieur des constructions*

8.1 - Bâtiments conservés :

A l'exception du bâtiment cadastré n° 4 avenue Saint Laurent et n° 23 boulevard des Moulins, la totalité des bâtiments de l'îlot n° 2 de la zone n° 1 figurent au titre de bâtiments conservés.

8.1.1 - Les éléments suivants doivent être maintenus ou retravaillés dans l'esprit de l'existant en cas de surélévation :

➤ l'aspect extérieur des façades travaillées (perçements, saillies, ferronneries, moulures, peintures, frises, etc.) ;

➤ la volumétrie de la construction existante, ainsi que la hauteur des étages (y compris dans le cadre d'une surélévation, à l'exception d'un cinquième étage) ;

➤ l'aspect général de la toiture, sauf en cas de surélévation.

8.1.2 - Les interventions diverses sur la façade et ses décors, ainsi que sur les toitures ne doivent jamais conduire à un appauvrissement de la construction ; de plus, à l'exception des surélévations autorisées, figurant au Plan de Masse, aucune surélévation n'est admise ; aucun édicule nouveau ne doit émerger de la couverture.

8.1.3 - Dans le respect des paragraphes 8.1.1 et 8.1.2 ci-dessus, des évolutions de la construction sont autorisées pour en améliorer l'esthétique (frises, ferronneries, par exemple), l'habitabilité, l'aménagement des espaces commerciaux en rez-de-chaussée ou pour réaliser des ouvrages confortatifs. Dans ce cas :



➤ des modifications de façade sont autorisées sur les façades non vues directement depuis les voies et emprises publiques (façades latérales et arrières des bâtiments) ;

➤ sur ces façades, la proportion des ouvertures nouvelles, leur situation, les éventuelles saillies, ainsi que les décors doivent être réalisées dans le même esprit que les façades travaillées ;

➤ des modifications de toitures peuvent être admises dans le respect des styles, formes et couleurs traditionnels de la Belle-Epoque sur la Côte d'Azur ; dans le cas d'une réalisation de toiture terrasse, seuls les édicules ne pouvant pas être intégrés au corps de bâtiment ou participant à l'aménagement des terrasses (pergola par exemple) sont tolérés; les garde-corps des terrasses accessibles doivent être conçus dans l'esprit Belle-Epoque et doivent être ajourés ;

➤ en aucun cas, la hauteur des étages ne peut être modifiée ;

➤ l'aménagement des commerces en rez-de-chaussée ne doit jamais conduire à la modification de la lecture de la façade.

8.1.4 - Une reconstruction à l'identique (volumétrie, implantation, aspect extérieur des bâtiments existants : façades et toiture) peut être autorisée, notamment en cas d'insalubrité, de grave désordre ou de sinistre :

➤ cette reconstruction doit permettre de corriger les éventuelles anomalies existantes au regards des styles, formes et couleurs traditionnels de la Belle-Epoque sur la Côte d'Azur ;

➤ dans tous les cas, une reconstruction doit obligatoirement conduire à la réalisation d'un bâtiment dans l'esprit Belle Epoque avec une simplicité de volume et de traitement, sans surcharge excessive, y compris dans l'éventualité de l'adoption du style éclectique caractéristique de la Belle-Epoque ;

➤ les façades sont travaillées et ornées. Les éléments décoratifs (peintures, modénatures) doivent s'inspirer d'un style dominant (éclectique avec les styles grec, italianisant, empire, etc., ou art nouveau ou encore art déco). Il en est de même pour les ouvertures, les saillies, les volets, les garde-corps, etc. Les loggias sont interdites en façade sur les voies. Les balcons filant sont interdits ou, s'ils préexistaient, doivent être justifiés au regard du style de l'époque ;

➤ la hauteur des étages doit être sensiblement identique à celle des bâtiments existants dans l'îlot ;

➤ les pièces du dossier de permis initial doivent être produites en appui de l'argumentation développée pour l'aspect extérieur de la construction, notamment les plans de façade.

8.2 - Surélévations autorisées :

8.2.1 - Les surélévations doivent s'effectuer en harmonie avec le bâtiment existant et dans le même esprit architectural (aspect extérieur, proportion des ouvrants, décors, position de la corniche, etc.), sans déséquilibrer les façades. Pour cela, les façades résultant de la surélévation doivent être conçues comme s'il s'agissait d'une façade neuve.

8.2.2 - Dans le cadre de la surélévation du bâtiment cadastré n° 27 boulevard des Moulins, la toiture du bâtiment existant doit être réaménagée et la façade latérale donnant sur l'escalier de l'Inzernia intégralement réhabilitée et doit présenter le caractère d'une façade principale sur rue (décors, percements, modénatures, etc.).

8.2.3 - Les bâtiments cadastrés n° 14, 16, 18, 24, 17, 19 et 25 boulevard des Moulins, bénéficient d'une emprise de surélévation autorisée au Plan de Masse.

8.2.4 - A l'exception du bâtiment cadastré n° 27 boulevard des Moulins, la couverture des surélévations doit être composée d'une toiture-terrasse. Les garde-corps doivent s'inscrire dans le style retenu pour le reste de la construction et doivent être ajourés. Les édicules techniques ne doivent pas être apparents.

8.2.5 - A l'exception du 5ème niveau admis à l'article 6 côté aval du boulevard des Moulins qui est traité en attique et en retrait de 2 mètres par rapport à la façade, la hauteur des étages doit être sensiblement identique à celles des étages du bâtiment existant.

8.2.6 - Une combinaison reconstruction à l'identique - surélévation est autorisée.

8.3 - Bâtiment à recomposer :

8.3.1 - Le bâtiment actuellement cadastré n° 4 avenue Saint Laurent et n° 23 boulevard des Moulins figure au titre de bâtiment à recomposer au Plan Parcellaire.

8.3.2 - L'ensemble de la façade doit faire l'objet d'une reconstitution à l'occasion d'un ravalement. Cette reconstitution doit s'inspirer de l'esprit Belle Epoque (styles, formes, couleurs, matériaux) et doit porter notamment sur la disposition et la définition des saillies (bow-windows et balcons) et des ouvrants ainsi que des modénatures.

8.3.3 - Ce bâtiment peut faire également l'objet d'une opération de démolition-reconstruction. Dans le cadre de cette opération, le bâtiment doit se mettre en conformité avec les dispositions réglementaires du présent chapitre et doit être réalisé dans le même esprit architectural (aspect extérieur, saillies, proportion des ouvrants, ferronneries, décors, toiture, etc.) que les autres bâtiments de cet îlot.

8.3.4 - Dans le cadre de cette reconstruction le bâtiment doit présenter une simplicité de volume et de traitement, y compris dans l'adoption du style éclectique caractéristique de la Belle-Époque.

ART. 9.

*Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques*

9.1 - Les éléments concernant le traitement des terrasses de couverture sont précisés à l'occasion de la délivrance des autorisations de construire ; toute modification de l'aménagement des toitures doit faire l'objet d'une nouvelle autorisation. Cette disposition est également opposable aux Bâtiments conservés, figurant au Plan Parcellaire.

9.2 - Le Comité Consultatif pour la Construction se prononcera sur la nature des traitements envisagés pour les terrasses de couverture des bâtiments.

ART. 10.

*Mutations foncières et servitudes*

Néant.

ART. 11.

*Dispositions diverses*

Néant.

**CHAPITRE 3 -**

**DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME  
APPLICABLES A L'ÎLOT N° 3 DE LA ZONE N° 1**

ARTICLE PREMIER.

*Champ d'application territoriale et documents  
de référence*

L'îlot n° 3 de la zone n° 1 du quartier ordonnancé des Moulins, tel que délimité par l'article 4 des dispositions générales de ce quartier ordonnancé, est soumis au règlement d'urbanisme constitué des présentes dispositions particulières, des plans de coordination correspondants et des dispositions générales applicables à l'ensemble du quartier ordonnancé.

Les plans de coordination définissant graphiquement, en appui au règlement, les dispositions des constructions à édifier dans l'îlot n° 3 de la zone n° 1, sont :

- Plan Parcellaire n° PU-C1-MLS-Z1-I3-D ;
- Plan de Masse n° PU-C2-MLS-Z1-I3-D ;

ART. 2.

*Affectation des constructions*

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet îlot :

- les constructions à usage d'équipements collectifs ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.2 - Toutefois et sous condition, peuvent également être admis :

- les locaux à usage de bureaux, de services et de commerces, à condition de ne pas affecter à ces fonctions plus de 40 % de la surface des planchers de chaque bâtiment édifié dans la zone ; de plus, les bâtiments donnant sur le boulevard des Moulins doivent développer une façade commerciale sur le dit boulevard. A cet effet, les locaux de rez-de-chaussée correspondant à ladite façade commerciale doivent être affectés à une entité commerciale ou de service relevant des catégories « commerce de détail et réparation

d'articles domestiques », « hôtel et restaurants » et « services personnels » de la nomenclature statistique des activités économiques dans la Communauté européenne ;

➤ les constructions à usage de stationnement, à condition d'être réalisées en infrastructure.

#### ART. 3.

##### *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

##### 3.1 - Surélévations autorisées :

Dans le cadre des dispositions des articles 6 et 8, une surélévation, sous la forme d'un 4ème étage, doit être implantée sur la limite d'emprise de surélévation autorisée, figurant au Plan de Masse. Un éventuel 5ème étage autorisé doit être implanté en retrait de 2 mètres par rapport à cette limite.

##### 3.2 - Opérations d'aménagement :

En complément des dispositions générales, un éventuel 5ème étage autorisé doit être implanté en retrait de 2 mètres par rapport à la limite d'emprise obligatoire des constructions figurant au Plan de Masse.

#### ART. 4.

##### *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

##### 4.1 - Surélévations autorisées :

Sous réserve des dispositions de l'article 8, une surélévation doit être implantée, sur la limite d'emprise de surélévation autorisée, figurant au Plan de Masse, ou en retrait de cette limite.

##### 4.2 - Opérations d'aménagement :

##### 4.2.1 - Par rapport aux limites séparatives :

➤ Tout bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté, sur la limite d'emprise maximale des constructions, figurant au Plan de Masse, ou en retrait de cette limite.

➤ Toutefois, en partie aval du boulevard des

Moulins, un volume utilisable peut être édifié jusqu'en limite séparative menant aux voies, dans les conditions de hauteur prévues à l'article 6, sur une profondeur correspondant à 30 % de la longueur de ladite limite séparative, avec un maximum de 8 mètres, à compter :

✓ du prolongement latéral de la limite d'emprise des constructions par rapport au boulevard des Moulins dans le cadre d'une opération d'aménagement ;

✓ du prolongement latéral de la façade existante sur le boulevard des Moulins, dans le cadre d'une reconstruction à l'identique prévue à l'article 8.

##### 4.2.2 - Implantation des bâtiments, les uns par rapport aux autres, sur une même parcelle :

Sur la limite d'emprise obligatoire des constructions, figurant au Plan de Masse, les bâtiments doivent présenter un front continu.

#### ART. 5.

##### *Emprise au sol des constructions*

##### 5.1 - Surélévations autorisées :

Sous réserve des dispositions de l'article 8, une surélévation peut être implantée sur la limite d'emprise de surélévation autorisée, figurant au Plan de Masse, ou en retrait de cette limite.

##### 5.2 - Autres cas :

Dans le cadre d'une opération d'aménagement ou d'une reconstruction à l'identique prévue à l'article 8, l'emprise au sol des constructions résulte de l'application des articles 3, 4, 6, 8 et du Plan de Masse.

#### ART. 6.

##### *Hauteur des constructions*

6.1 - La cote maximale du niveau supérieur des bâtiments et des surélévations autorisées figure au Plan de Masse.

6.2 - Dans le cas d'une toiture en pente, les installations nécessaires aux besoins de l'immeuble telles que

chaufferies, machineries, etc., à l'exception des cheminées, ne doivent en aucun cas dépasser le plan réel ou théorique des toitures.

6.3 - Le niveau fini de la terrasse de couverture des bâtiments défini par les cotes figurant au Plan de Masse comprend les édicules.

6.4 - Ces cotes correspondent à :

➤ 5 étages sur rez-de-chaussée, comptés depuis le boulevard des Moulins, le cinquième étage étant obligatoirement en retrait de 2 mètres par rapport à la façade côté boulevard des Moulins ;

➤ 4 ou 5 étages sur rez-de-chaussée, selon le cas, comptés depuis l'avenue de Grande-Bretagne, le cinquième étage étant obligatoirement en retrait de 2 mètres par rapport à la façade côté avenue de Grande-Bretagne.

6.5 - S'agissant des volumes utilisables pouvant être édifiés jusqu'en limite séparative menant aux voies, prévus à l'article 4, la cote maximale du niveau supérieur de ces volumes ne peut excéder la cote du trottoir du boulevard des Moulins au droit de la construction. Aucune tolérance n'est admise sur cette cote.

#### ART. 7.

##### *Indice de construction*

7.1 - Bâtiments existants :

Dans le cadre d'une reconstruction, d'une restructuration ou d'une amélioration, la valeur maximale de l'indice de construction est fixée à :

➤ 15 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> pour les bâtiments le Montaigne et le Regina ;

➤ 12 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> pour les autres bâtiments existants.

7.2 - Opérations d'aménagement et surélévations autorisées :

La valeur maximale de l'indice de construction résulte de l'application des articles 3 à 6 et du Plan de Masse.

#### ART. 8.

##### *Aspect extérieur des constructions*

8.1 - Bâtiments conservés :

L'église Saint Charles et le Presbytère figurent au titre de bâtiment conservé au Plan Parcellaire. La volumétrie et l'aspect général de ces constructions doivent être conservés.

8.1.1 - Les interventions diverses sur les façades, les décors, ainsi que sur les toitures ne doivent jamais conduire à un appauvrissement des constructions.

8.1.2 - Dans le respect du paragraphe 8.1.1 ci-dessus, des évolutions de la construction sont autorisées pour en améliorer l'esthétique, la fonctionnalité ou pour réaliser des ouvrages confortatifs.

8.1.3 - En cas d'insalubrité, de grave désordre ou de sinistre, une reconstruction à l'identique est autorisée.

8.2 - Façade à conserver :

La façade Sud-Est du bâtiment cadastré n° 11 avenue de Grande-Bretagne figure au titre de façade à conserver au Plan Parcellaire.

8.2.1 - Les éléments suivants doivent être maintenus :

➤ la façade sur la totalité de son épaisseur ;

➤ l'aspect extérieur (perçements, saillies, moulures, décors, etc.) ;

➤ la hauteur des étages.

8.2.2 - Les interventions diverses sur la façade et ses décors ne doivent jamais conduire à un appauvrissement de la construction ; l'ouverture de la totalité des ouvrants doit être conservée.

8.2.3 - La surélévation prévue au Plan de Masse ne doit pas remettre en cause l'équilibre et l'aspect extérieur de la façade à conserver.

8.3 - Bâtiment à recomposer :

8.3.1 - Le bâtiment cadastré n° 3 avenue Saint Charles figure au titre de bâtiment à recomposer au Plan Parcellaire.

8.3.2 - Les cinq derniers niveaux du bâtiment doivent obligatoirement faire l'objet d'une amélioration esthétique (reprise des balcons, des bow-windows, etc.), dans le cadre d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.

#### 8.4 - Surélévations autorisées :

8.4.1 - Les bâtiments cadastrés n° 11 avenue de Grande-Bretagne et n° 8 boulevard des Moulins, bénéficient d'une emprise de surélévation autorisée au Plan de Masse.

8.4.2 - Les surélévations doivent s'effectuer en harmonie avec les bâtiments existants, dans le même esprit architectural (aspect extérieur, proportion des ouvrants, décors, etc.), sans déséquilibrer les façades. Pour cela, les façades résultant de la surélévation doivent être conçues comme s'il s'agissait d'une façade neuve.

8.4.3 - Une reconstruction de la partie existante de ces bâtiments est possible dans les conditions prescrites à l'article 8.5 du présent chapitre.

8.4.4 - A l'exception du 5ème niveau admis à l'article 6 côté aval du boulevard des Moulins qui est traité en attique et en retrait de 2 mètres par rapport à la façade, la hauteur des étages doit être sensiblement identique à celles des étages du bâtiment existant.

8.4.5 - Une combinaison reconstruction à l'identique - surélévation est autorisée.

#### 8.5 - Opérations d'aménagement :

8.5.1 - Les bâtiments doivent être réalisés dans l'esprit Belle-Epoque, dans le respect des styles, formes et couleurs employés alors sur la Côte d'Azur. Toutefois, les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume et de traitement, sans surcharge excessive, y compris dans l'éventualité de l'adoption du style éclectique caractéristique de la Belle-Epoque.

8.5.2 - Les façades sont travaillées et ornées. Les éléments décoratifs (peintures, modénatures) doivent s'inspirer d'un style dominant (éclectique avec les styles grec, italianisant, empire, etc., ou art

nouveau ou encore art déco). Il en est de même pour les ouvertures, les saillies, les volets, les garde-corps, etc. Les loggias sont interdites en façade sur les voies. Les balcons filant sont interdits.

8.5.3 - Les toitures peuvent être à pente recouvertes de tuiles couleur rouge brique ou composées de terrasses. Elles peuvent être également traitées dans un matériau (cuivre, céramique, vitrail, etc.) et une forme (coupole par exemple) qui restent dans l'esprit belle époque à condition que le bâtiment lui-même soit traité dans cet esprit. Les garde-corps des terrasses doivent s'inscrire dans le style retenu pour le reste de la construction. Les édicules techniques ne doivent pas être apparents. Seuls sont tolérés ceux participant à l'aménagement qualitatif de la toiture terrasse (pergola, abris, etc.). La hauteur des étages doit être sensiblement identique à celle des bâtiments existants dans l'îlot n° 2.

#### ART. 9.

##### *Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques*

#### 9.1 - Aménagement des terrasses de couverture :

Les éléments concernant le traitement des terrasses de couverture sont précisés à l'occasion de la délivrance des autorisations de construire ; toute modification de l'aménagement des toitures doit faire l'objet d'une nouvelle autorisation, étant précisé que cette modification ne doit pas avoir pour effet de diminuer la part d'espace vert autorisée à l'origine.

9.2 - Le Comité Consultatif pour la Construction se prononcera sur la nature des traitements envisagés pour les terrasses de couverture des bâtiments.

#### ART. 10.

##### *Mutations foncières et servitudes*

Néant.

#### ART. 11.

##### *Dispositions diverses*

Néant.





---

IMPRIMERIE GRAPHIC SERVICE  
GS COMMUNICATION S.A.M. MONACO

---