

RÈGLEMENT
PORTANT DÉLIMITATION, PLANS DE COORDINATION
ET RÈGLEMENT PARTICULIER D'URBANISME,
DE CONSTRUCTION ET DE VOIRIE
DU QUARTIER ORDONNANCÉ DES MOULINS

RU-MLS-V1D

Annexe à l'Ordonnance Souveraine n° 36
du 12 mai 2005

ANNEXE AU "JOURNAL DE MONACO" n° 7.705
DU 27 MAI 2005

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE PREMIER.

Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique au Quartier Ordonné des Moulins, défini à l'article 12 (annexe n° 3) de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée.

ART. 2.

Rappel des limites du Quartier Ordonné

Le Quartier Ordonné des Moulins, figurant au plan de zonage joint à l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, est délimité par :

- la limite d'emprise Ouest du boulevard du Larvotto, puis celle de la rue du Portier, depuis la limite Nord de la parcelle cadastrée n° 32 avenue de Grande-Bretagne et 33 rue du Portier (« l'Hersilia »), jusqu'à la limite séparant les parcelles cadastrées n° 4 avenue des Citronniers et 5 rue du Portier (« le Mirabel »), d'une part, n° 2 avenue des Citronniers (« le Mirabeau ») d'autre part,

- ladite limite parcellaire prolongée jusqu'à l'axe de l'avenue des Citronniers, puis ce dernier jusqu'au prolongement de la limite séparative entre les parcelles cadastrées n° 1 avenue des Citronniers et 2 avenue de Grande-Bretagne, d'une part, « le Métropole » d'autre part,

- ladite limite parcellaire prolongée jusqu'à l'axe de l'avenue de Grande-Bretagne, puis l'axe de ladite avenue jusqu'au prolongement de la limite parcellaire Sud du « Montaigne »,

- ladite limite parcellaire prolongée jusqu'à l'axe du boulevard des Moulins, puis ledit axe jusqu'au prolongement de la limite séparant les parcelles cadastrées n° 11 et le n° 13-15 (« le Regina ») boulevard des Moulins,

- ladite limite parcellaire prolongée jusqu'à l'axe de l'avenue Saint Charles, ledit axe jusqu'à l'escalier situé entre le n° 35 boulevard Princesse Charlotte et le n° 3 avenue Saint Charles,

- une droite reliant l'axe de la partie basse de l'avenue Saint Charles à celui de sa partie haute, passant par ledit escalier, sur l'alignement du n° 3 avenue Saint Charles,

- l'axe de l'avenue Saint Charles jusqu'à son intersection avec celui du boulevard de France, au droit de la frontière franco-monégasque,

- la frontière franco-monégasque depuis ce point jusqu'à la limite comprise entre les parcelles cadastrées n° 24 et n° 39b boulevard de France,

- ladite limite parcellaire, puis la limite de fond de parcelle du « Casa Bella » (n° 41 boulevard des Moulins), enfin sa limite latérale, correspondant à l'alignement de la place des Moulins, prolongée jusqu'à l'axe du boulevard des Moulins,

- ledit axe jusqu'au prolongement de la limite nord de la parcelle cadastrée n° 46 boulevard des Moulins, puis ladite limite parcellaire prolongée jusqu'à l'axe de l'avenue de Grande-Bretagne,

- l'axe de ladite avenue jusqu'au prolongement de la limite Nord de la parcelle cadastrée n° 32 avenue de Grande-Bretagne et 33 rue du Portier,

- ladite limite jusqu'à la limite d'emprise Ouest du boulevard du Larvotto.

ART. 3.

Division du Quartier Ordonné en zones

Le Quartier Ordonné des Moulins est divisé en deux zones, figurant au plan de zonage n° PU-ZQ-MLS-D, annexé au présent règlement :

a) La zone n° 1, dite « du boulevard des Moulins », est délimitée par la limite d'emprise Ouest du boulevard du Larvotto, puis celle de la rue du Portier, depuis la limite Nord de la parcelle cadastrée n° 32 avenue de Grande-Bretagne et 33 rue du Portier (« l'Hersilia »), jusqu'à la limite séparant les parcelles cadastrées n° 29 et 31 rue du Portier, ladite limite prolongée par celles séparant les parcelles cadastrées n° 31 rue du Portier et n° 26 avenue de Grande-Bretagne, puis celle séparant les n° 26 et 28 de ladite avenue prolongée jusqu'à la limite d'emprise opposée de cette dernière, ladite limite d'emprise jusqu'au droit du n° 15 de cette avenue, puis son axe jusqu'au prolongement de la limite parcellaire prolongée jusqu'au « Montaigne », ladite limite parcellaire prolongée jusqu'à l'axe du boulevard des Moulins, puis ledit axe jusqu'au prolongement de la limite séparant les parcelles cadastrées n° 11 et le n° 13-15 (« le Regina ») boulevard des Moulins, ladite limite parcellaire prolongée jusqu'à l'axe de l'avenue Saint Charles, ledit axe jusqu'à l'escalier situé entre le n° 35 boulevard Princesse Charlotte et le n° 3 avenue Saint Charles, une droite reliant l'axe de la partie basse de l'avenue Saint Charles à celui de sa partie haute,

passant par ledit escalier, sur l'alignement du n° 3 avenue Saint Charles, l'axe de l'avenue Saint Charles jusqu'à son intersection avec celui du boulevard de France, au droit de la frontière franco-monégasque, la frontière franco-monégasque depuis ce point jusqu'à la limite comprise entre les parcelles cadastrées n° 24 et n° 39b boulevard de France, ladite limite parcellaire, puis la limite de fond de parcelle du « Casa Bella » (n° 41 boulevard des Moulins), enfin sa limite latérale, correspondant à l'alignement de la place des Moulins, prolongée jusqu'à l'axe du boulevard des Moulins, ledit axe jusqu'au prolongement de la limite nord de la parcelle cadastrée n° 46 boulevard des Moulins, puis ladite limite parcellaire prolongée jusqu'à l'axe de l'avenue de Grande-Bretagne, l'axe de ladite avenue jusqu'au prolongement de la limite Nord de la parcelle cadastrée n° 32 avenue de Grande-Bretagne et 33 rue du Portier, ladite limite jusqu'à la limite d'emprise Ouest du boulevard du Larvotto ;

b) La zone n° 2, dite « du Carnier », est délimitée par la limite d'emprise Ouest de la rue du Portier, depuis la limite séparant les parcelles cadastrées n° 29 et 31 rue du Portier, jusqu'à la limite séparant les parcelles cadastrées n° 4 avenue des Citronniers et 5 rue du Portier (« le Mirabel »), d'une part, n° 2 avenue des Citronniers (« le Mirabeau ») d'autre part, ladite limite parcellaire prolongée jusqu'à l'axe de l'avenue des Citronniers, puis ce dernier jusqu'au prolongement de la limite séparative entre les parcelles cadastrées n° 1 avenue des Citronniers et 2 avenue de Grande-Bretagne, d'une part, « le Métropole » d'autre part, ladite limite parcellaire prolongée jusqu'à l'axe de l'avenue de Grande-Bretagne, l'axe de ladite avenue jusqu'au droit du n° 15 avenue de Grande-Bretagne, puis la limite d'emprise Ouest de cette dernière jusqu'au prolongement de la limite séparant les parcelles cadastrées n° 26 et 28 de ladite avenue, ladite limite prolongée par celles séparant les parcelles cadastrées n° 31 rue du Portier et n° 26 avenue de Grande-Bretagne, puis celle séparant les n° 29 et 31 rue du Portier.

ART. 4.

Subdivision en îlots des zones du Quartier Ordonné

4.1 - Subdivision en îlots de la zone n° 1, dite « du boulevard des Moulins » :

La zone n° 1 est subdivisée en trois îlots, figurant au plan de zonage n° PU-Z1-MLS-D, joint au présent règlement :

a) l'îlot n° 1, délimité par la limite d'emprise Ouest du boulevard du Larvotto, puis celle de la rue du Portier, depuis la limite Nord de la parcelle cadastrée n° 32 avenue de Grande-Bretagne et 33 rue du Portier (« l'Hersilia »), jusqu'à la limite séparant les parcelles cadastrées n° 29 et 31 rue du Portier, ladite limite prolongée par celles séparant les parcelles cadastrées n° 31 rue du Portier et n° 26 avenue de Grande-Bretagne, puis celle séparant les n° 26 et 28 de ladite avenue prolongée jusqu'à la limite d'emprise opposée de cette dernière, ladite limite d'emprise jusqu'à l'axe de l'escalier Grana, ledit axe jusqu'à son intersection avec celui du boulevard des Moulins, l'axe de ce dernier jusqu'à son intersection avec celui de l'escalier de l'Inzernia, l'axe dudit escalier jusqu'à la frontière franco-monégasque, la frontière franco-monégasque depuis ce point jusqu'à la limite comprise entre les parcelles cadastrées n° 24 et n° 39b boulevard de France, ladite limite parcellaire, puis la limite de fond de parcelle du « Casa Bella » (n° 41 boulevard des Moulins), enfin sa limite latérale, correspondant à l'alignement de la place des Moulins, prolongée jusqu'à l'axe du boulevard des Moulins, ledit axe jusqu'au prolongement de la limite nord de la parcelle cadastrée n° 46 boulevard des Moulins, puis ladite limite parcellaire prolongée jusqu'à l'axe de l'avenue de Grande-Bretagne, l'axe de ladite avenue jusqu'au prolongement de la limite Nord de la parcelle cadastrée n° 32 avenue de Grande-Bretagne et 33 rue du Portier, ladite limite jusqu'à la limite d'emprise Ouest du boulevard du Larvotto ;

b) l'îlot n° 2, délimité par la limite d'emprise Ouest de l'avenue de Grande-Bretagne, depuis l'axe de l'escalier Grana jusqu'au prolongement de la limite séparative entre les parcelles cadastrées n° 15 avenue de Grande-Bretagne et n° 12 boulevard des Moulins, ladite limite parcellaire prolongée jusqu'à l'axe du boulevard des Moulins, ce dernier jusqu'à son intersection avec celui de l'escalier du parvis de l'église Saint Charles, l'axe dudit escalier jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue Saint Laurent, l'axe de ladite rue, puis celui de l'avenue Saint Laurent jusqu'au prolongement de la limite entre les parcelles cadastrées n° 11 et 7 avenue Saint Laurent, puis n° 11 avenue Saint Laurent et n° 8 boulevard de France jusqu'à la frontière franco-monégasque, la frontière franco-monégasque, depuis ce point jusqu'à son intersection avec l'axe de l'escalier de l'Inzernia, ledit axe jusqu'à la limite d'emprise Ouest de l'avenue de Grande-Bretagne ;

c) l'îlot n° 3, délimité par l'axe de l'avenue de Grande-Bretagne jusqu'au prolongement de la limite parcellaire Sud du « Montaigne », ladite limite parcellaire

laire prolongée jusqu'à l'axe du boulevard des Moulins, puis ledit axe jusqu'au prolongement de la limite séparant les parcelles cadastrées n° 11 et le n° 13-15 (« le Regina ») boulevard des Moulins, ladite limite parcellaire prolongée jusqu'à l'axe de l'avenue Saint Charles, ledit axe jusqu'à l'escalier situé entre le n° 35 boulevard Princesse Charlotte et le n° 3 avenue Saint Charles, une droite reliant l'axe de la partie basse de l'avenue Saint Charles à celui de sa partie haute, passant par ledit escalier, sur l'alignement du n° 3 avenue Saint Charles, l'axe de l'avenue Saint Charles jusqu'à son intersection avec celui du boulevard de France, au droit de la frontière franco-monégasque, la frontière franco-monégasque depuis ce point jusqu'à la limite entre les parcelles cadastrées n° 11 avenue Saint Laurent et n° 8 boulevard de France, puis n° 11 avenue Saint Laurent et n° 7 avenue Saint Laurent prolongée jusqu'à l'axe de l'avenue Saint Laurent, l'axe de ladite avenue, puis celui de l'avenue Saint Charles jusqu'au droit de l'escalier du parvis de l'église Saint Charles, l'axe de cet escalier jusqu'à son intersection avec celui du boulevard des Moulins, ce dernier jusqu'au prolongement de la limite séparative entre les parcelles cadastrées n° 15 avenue de Grande-Bretagne et n° 12 boulevard des Moulins, ladite limite prolongée jusqu'à l'axe de l'avenue de Grande-Bretagne.

4.2 - Subdivision en îlots de la zone n° 2, dite « du Carnier » :

Sans objet.

ART. 5.

Définition des termes employés dans le présent règlement

- Alignement : Limite de fait entre le Domaine public et les propriétés privées ou limite future résultant de la mise à l'alignement en application de l'article 6 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée.

- Avancée : Partie du nu de la façade qui dépasse légèrement une ligne, autre qu'un alignement, imposée pour l'implantation des bâtiments (exemples : ligne d'accroche de bâtiment, limite d'emprise maximale de construction).

- Avant-corps : Partie de bâtiment en avancée par rapport au nu de la façade.

- Axe de voie : Ligne passant à égale distance des alignements (cf. définition) ou des limites d'emprise de fait des voies privées.

- Bâtiment : Partie du volume d'une construction (cf. définition) édifée au-dessus du terrain reconstitué au terme de l'opération.

- Construction : Ouvrages, installations, immeubles dont la réalisation consiste à ériger un volume en superstructure ou en infrastructure.

- Construction à usage d'équipement collectif : Construction (cf. définition) qui permet d'assurer à la population et aux entreprises des services collectifs : équipement scolaire ou pré-scolaire, sanitaire et hospitalier, sportif ; lieu de culte ; salles d'expositions, de réunions, de spectacles ; locaux associatifs ; bibliothèque, médiathèque ; administration et service public, etc. Un équipement collectif peut être privé.

- Décrochement : Partie du nu de la façade légèrement en retrait d'une ligne imposée pour l'implantation des bâtiments (exemples : ligne d'accroche de bâtiment, limite d'emprise obligatoire de construction, alignement).

- Emprise au sol : Projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment sur le terrain reconstitué. Les éléments de modénature et de saillies suivants : balcons, oriel, débords de toits, ainsi que les sous-sols des constructions ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

- Emprise publique : Espace public qui ne peut être qualifié de voies : parking de surface, place, jardin public, etc.

- Limite séparative menant aux voies : Limite latérale d'un terrain privé qui coupe en un point la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique (cf. définition).

- Limite séparative de fond de parcelle : Limite d'un terrain privé qui n'a aucun contact avec une voie ou une emprise publique.

- Loggia : Balcon couvert et en retrait par rapport à l'emprise au sol. Les loggias ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'indice de construction.

- Oriel ou Bow-window : Fenêtre en encorbellement faisant saillie sur l'emprise au sol.

- Renforcement : Partie de bâtiment en retrait par rapport au nu de la façade.

- Saillie : Tout élément qui est au-delà de l'emprise au sol.

- Surface de plancher : Somme des surfaces de tous les niveaux d'un bâtiment (cf. définition), épaisseur de tous les murs incluse, dont sont exclus les terrasses non couvertes, les loggias, les prolongements extérieurs de niveaux (coursives, balcons, avancées de toitures, etc.), les circulations publiques, les vides (escaliers, ascenseurs, etc.).

- Terrain naturel : Terrain en place à la date de dépôt de la demande d'autorisation de construire ou de l'Accord Préalable.

- Voie publique : Partie du Domaine Public destinée aux déplacements tous modes des personnes, quelle que soit sa fonction : route, voie piétonne ou cyclable, site propre de transport en commun, escalier, etc. Le stationnement le long d'une voie, ainsi que les trottoirs et plantations associées font partie de la voie.

- Voie ouverte à la circulation générale : Voie publique ou privée ouverte au libre déplacement des personnes, quel que soit son statut ou sa fonction.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N° 1

CHAPITRE PREMIER

DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ÎLOT N° 1 DE LA ZONE N° 1

ARTICLE PREMIER.

Champ d'application territorial et documents de référence

Le règlement du présent chapitre, ainsi que les plans de coordination correspondants, s'appliquent à l'îlot n° 1 de la zone n° 1 du Quartier Ordonné des Moulins, délimité par l'article 4.1 « a » du Titre I du présent règlement.

Les plans de coordination joints au présent règlement et définissant graphiquement, en appui de ce règlement, les dispositions générales 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 présent 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, le rez-de-chaussée sur le boulevard des Moulins d'un bâtiment doit être affecté à une entité commerciale ou de service dont l'activité participe à l'animation du quartier (équipement de la personne ou de la maison, culture-loisirs, service ou commerce de proximité, etc.) ;

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

2.3 - Une opération d'aménagement doit être réalisée sur la totalité d'une « opération d'ensemble », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MLS-Z1-I1-D. Dans le cadre de ces opérations, des éléments de bâti, situés en dehors des emprises des nouvelles constructions, doivent être démolis.

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 - « Bâtiments conservés », figurant au Plan Parcellaire n° PU-C1-MLS-Z1-I1-D :

Dans le cadre d'une reconstruction à l'identique prévue à l'article 8, tout bâtiment, saillies non comprises, est implanté sur la limite d'emprise actuelle.

3.3 - « Bâtiments existants », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MLS-Z1-I1-D :

Dans le cadre d'une reconstruction, d'une restructuration ou d'une amélioration, tout bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté sur l'emprise figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MLS-Z1-I1-D ou en retrait de cette dernière.

3.4 - « Surélévations autorisées », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MLS-Z1-I1-D :

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 n° PU-C2-MLS-Z1-I1-D, ou en retrait de cette limite.

3.5 - Nouvelles opérations d'aménagement :

3.5.1 - Implantation des niveaux de sous-sol :

Les niveaux de sous-sol associés aux bâtiments peuvent être implantés jusqu'en limite de propriété.

3.5.2 - Implantation des bâtiments :

- 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 n° PU-C2-MLS-Z1-I1-D.

- Toutefois, des décrochements ponctuels, d'une ampleur 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.

- 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.

- Une « ligne d'accroche des bâtiments », lorsqu'elle figure sur le Plan de Masse n° PU-C2-MLS-Z1-I1-D, 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.

- En absence de « limite d'emprise obligatoire des constructions » et de « ligne d'accroche des bâtiments », tout bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté, sur la « limite d'emprise maximale des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MLS-Z1-I1-D, ou en retrait de cette limite.

3.6 - Tolérance - Dérogations :

3.6.1 - Une tolérance de plus ou moins 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.

3.6.2 - Le Comité Consultatif pour la Construction sera appelé à se prononcer :

- sur les éventuelles modifications aux implantations qui seraient nécessitées par des impératifs techniques et qui excèderaient la tolérance sus-indiquée ;

- sur l'importance des décrochements, des renfoncements et des saillies qui pourraient être aménagés dans les façades des constructions, sur le rapport entre ces derniers et les parties pleines du bâtiment, ainsi que sur les ruptures de linéarité.

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 - « Bâtiments conservés », figurant au Plan Parcellaire n° PU-C1-MLS-Z1-I1-D :

Dans le cadre d'une reconstruction à l'identique prévue à l'article 8, tout bâtiment, saillies non comprises, est implanté sur la limite d'emprise actuelle.

4.3 - « Bâtiments existants », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MLS-Z1-I1-D :

Dans le cadre d'une reconstruction, d'une restructuration ou d'une amélioration, tout bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté sur l'emprise figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MLS-Z1-I1-D ou en retrait de cette dernière.

4.4 - « Surélévations autorisées », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MLS-Z1-I1-D :

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 n° PU-C2-MLS-Z1-I1-D, ou en retrait de cette limite.

4.5 - Nouvelles opérations d'aménagement :

4.5.1 - Par rapport aux limites séparatives :

Tout bâtiment peut être implanté sur « la limite d'emprise maximale des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MLS-Z1-I1-D, ou en retrait de cette limite, dans le respect des « ensembles bâtis de même hauteur ».

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

Sur la « limite d'emprise obligatoire des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MLS-Z1-I1-D et sur la « ligne d'accroche des bâtiments », lorsqu'elle figure au Plan de Masse n° PU-C2-MLS-Z1-I1-D, 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.

4.6 - Le Comité Consultatif pour la Construction sera appelé à se prononcer sur les éventuelles modifications aux implantations qui seraient nécessitées par des impératifs techniques, ainsi que par la configuration des parcelles ou des constructions avoisinantes.

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 - « Bâtiments conservés », figurant au Plan Parcellaire n° PU-C1-MLS-Z1-I1-D :

Dans le cadre d'une reconstruction à l'identique prévue à l'article 8, tout bâtiment occupe l'emprise au sol actuelle.

5.3 - « Bâtiments existants », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MLS-Z1-I1-D :

Dans le cadre d'une reconstruction, d'une restructuration ou d'une amélioration, tout bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté sur l'emprise figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MLS-Z1-I1-D ou en retrait de cette dernière.

5.4 - « Surélévations autorisées », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MLS-Z1-I1-D :

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 n° PU-C2-MLS-Z1-I1-D, ou en retrait de cette limite.

5.5 - Nouvelles opérations d'aménagement :

Non réglementées.

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 - « Bâtiments conservés », figurant au Plan Parcellaire n° PU-C1-MLS-Z1-I1-D :

Dans le cadre d'une reconstruction à l'identique prévue à l'article 8, tout bâtiment atteint la hauteur actuelle calculée à l'égout du toit ou au niveau de la toiture terrasse. Une tolérance de 50 centimètres est admise.

6.3 - « Bâtiments existants », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MLS-Z1-I1-D :

Dans le cadre d'une reconstruction, d'une restructuration ou d'une amélioration, tout bâtiment peut atteindre la hauteur figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MLS-Z1-I1-D.

6.4 - Nouvelles opérations d'aménagement :

6.4.1 - La hauteur maximale de la terrasse de couverture ou de l'égout du toit des « ensembles bâtis de même hauteur », édifices compris, est définie par les « cotes maximales du niveau supérieur des bâtiments » figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MLS-Z1-I1-D.

6.4.2 - Il en est de même pour les « surélévations autorisées », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MLS-Z1-I1-D.

6.4.3 - Ces cotes sont exprimées en mètres par rapport au niveau général de la Principauté de Monaco (NGM). Une tolérance de 50 centimètres peut être admise sur ces cotes.

6.5 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :

En ce qui concerne les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ces cotes sont sans objet.

ART. 7.

Indice de construction

7.1 - « Secteur à l'étude » :

L'indice de construction maximal, tel que défini à l'article 13 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, est fixé à 15 m³/m².

7.2 - « Bâtiments conservés », figurant au Plan Parcellaire n° PU-C1-MLS-Z1-I1-D :

Dans le cadre d'une reconstruction à l'identique prévue à l'article 8, tout bâtiment peut atteindre, au maximum, l'indice de construction existant.

7.3 - « Bâtiments existants », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MLS-Z1-I1-D :

Dans le cadre d'une reconstruction, d'une restructuration ou d'une amélioration, l'indice de construction maximal, tel que défini à l'article 13 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, ne doit pas excéder :

- 15 m³/m² pour le bâtiment « Villa Mimosa » ;
- 12 m³/m² pour les autres « bâtiments existants ».

7.4 - Nouvelles opérations d'aménagement et « surélévations autorisées », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MLS-Z1-I1-D :

7.4.1 - L'indice de construction maximal, tel que défini à l'article 13 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, résulte de l'application des articles 3 à 6 du présent chapitre et du Plan de Masse n° PU-C2-MLS-Z1-I1-D.

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 », figurant au Plan Parcellaire n° PU-C1-MLS-Z1-I1-D :

Le bâtiment cadastré n° 41 boulevard des Moulins figure au titre de « bâtiment conservé » au Plan Parcellaire n° PU-C1-MLS-Z1-I1-D.

8.2.1 - Les éléments suivants doivent être maintenus :

- l'aspect extérieur des façades « travaillées » (percements, 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 édifice 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 - Une reconstruction « à l'identique » (volumétrie, implantation, aspect extérieur du bâtiment existant : 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 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.

8.2.5 - Par dérogation à l'article 104 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, la réalisation d'ouvrages confortatifs, le changement de destination, la réhabilitation, sont autorisés dans le cadre des autres dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'urbanisme, la construction et la voirie.

8.3 - « Façade à conserver », figurant au Plan Parcellaire n° PU-C1-MLS-Z1-I1-D :

La façade Est du bâtiment « le Miramare », cadastré n° 39b boulevard de France, figure au titre de « façade à conserver » au Plan Parcellaire n° PU-C1-MLS-Z1-I1-D.

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 n° PU-C2-MLS-Z1-I1-D ne doit pas remettre en cause l'équilibre et l'aspect extérieur de la « façade à conserver ».

8.4 - « Façades à embellir », figurant au Plan Parcellaire n° PU-C1-MLS-Z1-I1-D :

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 n° PU-C1-MLS-Z1-I1-D. Elles doivent faire obligatoirement l'objet d'une amélioration de leur esthétique dans le cadre des surélévations prévues au Plan de Masse n° PU-C2-MLS-Z1-I1-D.

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

- rupture du linéaire des balcons ;

- modification de la dimension des perçements (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 », figurant au Plan Parcellaire n° PU-C1-MLS-Z1-I1-D :

8.5.1 - Le bâtiment « Palais Albany », cadastré n° 24 avenue de Grande-Bretagne, figure au titre de « bâtiment à recomposer » au Plan Parcellaire n° PU-C1-MLS-Z1-I1-D.

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 - « Bâtiments existants », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MLS-Z1-I1-D :

Dans le cadre d'une reconstruction, d'une restructuration ou d'une amélioration, les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'urbanisme, la construction et la voirie demeurent applicables.

8.7 - « Surélévations autorisées », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MLS-Z1-I1-D :

8.7.1 - 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 n° PU-C2-MLS-Z1-I1-D.

8.7.2 - 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.

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

8.8 - Nouvelles opérations d'aménagement :

8.8.1 - 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.

8.8.2 - 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 n° PU-C2-MLS-Z1-I1-D.

- 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.

8.8.3 - 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.

8.9 - Dans tous les cas, les dispositions architecturales des constructions à édifier ainsi que le choix des matériaux de revêtement sont arrêtés pour chaque opération, en accord avec la Direction de l'Environnement, de l'Urbanisme et de la Construction et après avis du Comité Consultatif pour la Construction. Il en est de même pour le « travail » des façades, de l'aménagement des terrasses de couverture.

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 - Dispositions générales :

9.2.1 - Les circulations piétonnes, les emprises publiques, les espaces verts à conserver, les passages publics et les terrasses doivent être en permanence maintenus en parfait état d'entretien et de propreté ; toute dégradation de revêtement des sols des terrasses, circulations piétonnes, doit être réparée dans les délais les plus brefs.

9.2.2 - Toute plantation qui viendrait à dépérir ou à mourir doit être remplacée par des sujets de même origine ou de même essence ; en cas de changement, une autorisation nouvelle doit être sollicitée auprès du Service de l'Aménagement Urbain.

9.3 - « Jardins à créer » :

9.3.1 - Les « jardins à créer », figurant au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-MLS-Z1-I1-D, 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.

9.3.2 - 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 m² de jardin à créer. Toute plantation qui viendrait à dépérir ou à mourir doit être remplacée.

9.4 - « Espaces mixtes : partie dallage / partie verte » :

9.4.1 - Les aménagements réalisés sur les « espaces mixtes : partie dallage / partie verte », conformément au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-MLS-Z1-I1-D, 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 m² d'espace mixte.

9.4.2 - 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.

9.5 - Continuités piétonnes :

9.5.1 - Conformément au Plan de répartition du sol n° PU-C4-MLS-Z1-I1-D, 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.

9.5.2 - 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.

9.6 - 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 :

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.

10.2 - Périmètres à rappeler :

Le Plan Parcellaire n° PU-C1-MLS-Z1-I1-D définit les « périmètres de parcelles à rappeler pour réaliser une opération d'ensemble ».

10.3 - Mutations foncières :

Le Plan Parcellaire n° PU-C1-MLS-Z1-I1-D 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.

10.3 - Servitudes :

Sans objet.

ART. 11.

Dispositions diverses

En l'absence de règles particulières fixées par le présent règlement, les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'urbanisme, la construction et la voirie, demeurent applicables.

CHAPITRE 2

*DISPOSITIONS APPLICABLES
A L'ILOT N° 2 DE LA ZONE N° 1*

ARTICLE PREMIER.

*Champ d'application territorial
et documents de référence*

Le règlement du présent titre, ainsi que les plans de coordination correspondants, s'appliquent à l'îlot n° 2 de la zone n° 1 du Quartier Ordonné des Moulins, délimité par l'article 4.1 « b » du Titre I du présent règlement.

Les plans de coordination joints au présent règlement et définissant graphiquement, en appui de ce règlement, les dispositions générales 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, le niveau d'un bâtiment correspondant au rez-de-chaussée donnant sur le boulevard des Moulins ou sur l'avenue de Saint Laurent doit être affecté à une entité commerciale ou de service dont l'activité participe à l'animation du quartier (équipement de la personne ou de la maison, culture-loisirs, service ou commerce de proximité, etc.) ;

- 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 - Dans le cadre d'une reconstruction à l'identique prévue à l'article 8, les niveaux de sous-sol associés aux bâtiments peuvent être implantés jusqu'en limite de propriété.

3.2 - « Surélévations autorisées », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MLS-Z1-I2-D :

3.2.1 - 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 n° PU-C2-MLS-Z1-I2-D, ou en retrait de cette limite.

3.2.2 - « 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 n° PU-C2-MLS-Z1-I2-D. 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 - « Bâtiments conservés », figurant au Plan Parcellaire n° PU-C1-MLS-Z1-I2-D :

Dans le cadre d'une reconstruction à l'identique prévue à l'article 8, tout bâtiment, saillies non comprises, est implanté sur la limite d'emprise actuelle.

3.4 - Tolérance - Dérogations :

3.4.1 - 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.

3.4.2 - Le Comité Consultatif pour la Construction sera appelé à se prononcer :

- sur les éventuelles modifications aux implantations qui seraient nécessitées par des impératifs techniques ;

- sur l'importance des décrochements, ainsi que des renforcements et des saillies qui pourraient être aménagés dans les façades des constructions et sur le rapport entre ces derniers et les parties pleines du bâtiment.

Art. 4

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.1 - « Surélévations autorisées », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MLS-Z1-I2-D :

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 n° PU-C2-MLS-Z1-I2-D, ou en retrait de cette limite.

4.2 - « Bâtiments conservés », figurant au Plan Parcellaire n° PU-C1-MLS-Z1-I2-D :

Dans le cadre d'une reconstruction à l'identique prévue à l'article 8, tout bâtiment, saillies non comprises, est implanté sur la limite d'emprise actuelle.

4.3 - Le Comité Consultatif pour la Construction sera appelé à se prononcer sur les éventuelles modifications aux implantations qui seraient nécessitées par des impératifs techniques, ainsi que par la configuration des parcelles ou des constructions avoisinantes.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

5.1 - « Surélévation autorisée », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MLS-Z1-I2-D :

L'emprise au sol des « surélévations autorisées » résulte de l'application des articles 3, 6 et 8 du présent chapitre et du Plan de Masse n° PU-C2-MLS-Z1-I2-D.

5.2 - « Bâtiments conservés », figurant au Plan Parcellaire n° PU-C1-MLS-Z1-I2-D :

Dans le cadre d'une reconstruction à l'identique prévue à l'article 8, tout bâtiment occupe l'emprise au sol actuelle.

ART. 6.

Hauteur des constructions

6.1 - « Surélévations autorisées », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MLS-Z1-I2-D :

6.1.1 - La cote maximale de la « surélévation autorisée », relative au bâtiment cadastré n° 27 boulevard des Moulins, figurant au Plan de Masse n° PU-C1-MLS-Z1-I2-D, est exprimée en mètres par rapport au niveau général de la Principauté de Monaco (NGM). Une tolérance de 50 centimètres peut être admise sur cette cote.

6.1.2 - 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.

6.2 - « Bâtiments conservés », figurant au Plan Parcellaire n° PU-C1-MLS-Z1-I2-D :

6.2.1 - Dans le cadre d'une reconstruction à l'identique prévue à l'article 8, tout bâtiment atteint la hauteur actuelle calculée à l'égout du toit ou au niveau de la toiture terrasse. Une tolérance de 50 centimètres est admise.

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

6.3 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :

En ce qui concerne les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ces cotes sont sans objet.

ART. 7.

Indice de construction

7.1 - « Bâtiments conservés », figurant au Plan Parcellaire n° PU-C1-MLS-Z1-I2-D et « Surélévation autorisée », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MLS-Z1-I2-D :

Dans le cadre d'une reconstruction à l'identique prévue à l'article 8 et dans le cadre d'une surélévation, l'indice de construction maximal, tel que défini à l'article 13 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, résulte de l'application des articles 3 à 6 du présent chapitre et du Plan de Masse n° PU-C2-MLS-Z1-I2-D.

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

8.1 - « Bâtiments conservés », figurant au Plan Parcellaire n° PU-C1-MLS-Z1-I2-D :

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 » au Plan Parcellaire n° PU-C1-MLS-Z1-I2-D.

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 n° PU-C2-MLS-Z1-I2-D, 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.

8.1.5 - Par dérogation à l'article 104 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, la réalisation d'ouvrages confortatifs, le changement de destination, la réhabilitation, sont autorisés dans le cadre des autres dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'urbanisme, la construction et la voirie.

8.2 - « Surélévations autorisées », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MLS-Z1-I2D :

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 n° PU-C2-MLS-Z1-I2-D.

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 », figurant au Plan Parcellaire n° PU-C1-MLS-Z1-I2-D :

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 n° PU-C1-MLS-Z1-I2-D.

8.3.2 - L'ensemble de la façade doit faire l'objet d'une recomposition à l'occasion d'un ravalement. Cette recomposition 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-Epoque.

8.4 - Dans tous les cas, les dispositions architecturales des constructions à édifier ainsi que le choix des matériaux de revêtement sont arrêtés pour chaque opération, en accord avec la Direction de l'Environnement, de l'Urbanisme et de la Construction

et après avis du Comité Consultatif pour la Construction. Il en est de même pour le « travail » des façades (modénatures, équilibre général, décors, etc.) et de l'aménagement des terrasses de couverture, notamment dans le cadre des surélévations.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

9.1 - Dispositions générales :

9.1.1 - Les circulations piétonnes, les emprises publiques, les espaces verts existants, les passages publics et les terrasses doivent être en permanence maintenus en parfait état d'entretien et de propreté ; toute dégradation de revêtement des sols des terrasses, circulations piétonnes, doit être réparée dans les délais les plus brefs.

9.1.2 - Toute plantation qui viendrait à dépérir ou à mourir doit être remplacée par des sujets de même origine ou de même essence ; en cas de changement, une autorisation nouvelle doit être sollicitée auprès du Service de l'Aménagement Urbain.

9.2 - 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 n° PU-C2-MLS-Z1-I2-D.

9.3 - 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

Sans objet.

ART. 11.

Dispositions diverses

En l'absence de règles particulières fixées par le présent règlement, les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'urbanisme, la construction et la voirie, demeurent applicables.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ILOT N° 3 DE LA ZONE N° 1

ARTICLE PREMIER.

Champ d'application territorial et documents de référence

Le règlement du présent chapitre, ainsi que les plans de coordination correspondants, s'appliquent à l'îlot n° 3 de la zone n° 1 du Quartier Ordonné des Moulins, délimité par l'article 4.1 « c » du Titre I du présent règlement.

Les plans de coordination joints au présent règlement et définissant graphiquement, en appui de ce règlement, les dispositions générales 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, le niveau d'un bâtiment correspondant au rez-de-chaussée donnant sur le boulevard des Moulins doit être affecté à une entité commerciale ou de service dont l'activité participe à l'animation du quartier (équipement de la personne ou de la maison, culture-loisirs, service ou commerce de proximité, etc.) ;

- 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 - « Bâtiments conservés », figurant au Plan Parcellaire n° PU-C1-MLS-Z1-I3-D :

Dans le cadre d'une reconstruction à l'identique prévue à l'article 8, tout bâtiment, saillies non comprises, est implanté sur la limite d'emprise actuelle.

3.2 - « Bâtiments existants », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MLS-Z1-I3-D :

Dans le cadre d'une reconstruction, d'une restructuration ou d'une amélioration, tout bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté sur l'emprise figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MLS-Z1-I3-D ou en retrait de cette dernière.

3.4 - « Surélévations autorisées », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MLS-Z1-I3-D :

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 n° PU-C2-MLS-Z1-I3-D. Un éventuel 5ème étage autorisé doit être implanté en retrait de 2 mètres par rapport à cette limite.

3.5 - Nouvelles opérations d'aménagement :

3.5.1 - Implantation des niveaux de sous-sol :

Les niveaux de sous-sol associés aux bâtiments peuvent être implantés jusqu'en limite de propriété.

3.5.2 - Implantation des bâtiments :

- A l'exception des retraits de fait, liés au respect des « cotes maximales et / ou obligatoires du niveau supérieur des bâtiments », 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 dit Plan de Masse.

- Toutefois, des décrochements ponctuels, d'une ampleur de 50 centimètres au maximum, sont autorisés pour « travailler » la façade.

- De plus, un éventuel 5ème étage autorisé doit être implanté en retrait de 2 mètres par rapport à cette limite.

3.6 - Tolérance - Dérogations :

3.6.1 - Une tolérance de plus ou moins 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.

3.6.2 - Le Comité Consultatif pour la Construction sera appelé à se prononcer :

- sur les éventuelles modifications aux implantations qui seraient nécessitées par des impératifs techniques et excèderaient la tolérance sus-indiquée ;

- sur l'importance des décrochements, ainsi que des renforcements et des saillies qui pourraient être aménagés dans les façades des constructions et sur le rapport entre ces derniers et les parties pleines du bâtiment.

ART. 4

*Implantation des constructions
par rapport aux limites séparatives*

4.1 - « Bâtiments conservés », figurant au Plan Parcellaire n° PU-C1-MLS- Z1-I3-D :

Dans le cadre d'une reconstruction à l'identique prévue à l'article 8, tout bâtiment, saillies non comprises, est implanté sur la limite d'emprise actuelle.

4.2 - « Bâtiments existants », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MLS-Z1-I3-D :

Dans le cadre d'une reconstruction, d'une restructuration ou d'une amélioration, tout bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté sur l'emprise figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MLS-Z1-I3-D ou en retrait de cette dernière.

4.3 - « Surélévations autorisées », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MLS-Z1-I3-D :

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 n° PU-C2-MLS-Z1-I3-D, ou en retrait de cette limite.

4.4 - Nouvelles opérations d'aménagement :

4.4.1 -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 n° PU-C2-MLS-Z1-I3-D, ou en retrait de cette limite.

4.4.2 -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 n° PU-C2-MLS-Z1-I3-D, les bâtiments doivent présenter un front continu.

4.5 - Le Comité Consultatif pour la Construction sera appelé à se prononcer sur les éventuelles modifications aux implantations qui seraient nécessitées par des impératifs techniques, ainsi que par la configuration des parcelles ou des constructions avoisinantes.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

5.1 - « Bâtiments conservés », figurant au Plan Parcellaire n° PU-C1-MLS- Z1-I3-D :

Dans le cadre d'une reconstruction à l'identique prévue à l'article 8, tout bâtiment occupe l'emprise au sol actuelle.

5.2 - « Bâtiments existants », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MLS-Z1-I3-D :

Dans le cadre d'une reconstruction, d'une restructuration ou d'une amélioration, tout bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté sur l'emprise figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MLS-Z1-I3-D ou en retrait de cette dernière.

5.3 - « Surélévations autorisées », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MLS-Z1-I3-D :

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 n° PU-C2-MLS-Z1-I3-D, ou en retrait de cette limite.

5.4 - Nouvelles opérations d'aménagement :

Non réglementée.

ART. 6.

Hauteur des constructions

6.1 - « Bâtiments conservés », figurant au Plan Parcellaire n° PU-C1-MLS- Z1-I3-D :

6.2.1 - Dans le cadre d'une reconstruction à l'identique prévue à l'article 8, tout bâtiment atteint la

hauteur actuelle calculée à l'égout du toit ou au niveau de la toiture terrasse. Une tolérance de 50 centimètres est admise.

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

6.2 - « Bâtiments existants », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MLS-Z1-I3-D :

Dans le cadre d'une reconstruction, d'une restructuration ou d'une amélioration, tout bâtiment peut atteindre la hauteur figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MLS-Z1-I3-D.

6.3 - Nouvelles opérations d'aménagement :

6.3.1 - La hauteur maximale de la terrasse de couverture ou de l'égout du toit des « ensembles bâtis de même hauteur », édicules compris, est définie par les « cotes maximales du niveau supérieur des bâtiments » figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MLS-Z1-I3-D.

6.3.2 - Il en est de même pour les « surélévations autorisées », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MLS-Z1-I3-D.

6.3.3 - Ces cotes sont exprimées en mètres par rapport au niveau général de la Principauté de Monaco (NGM). Une tolérance de 50 centimètres peut être admise sur ces cotes.

6.3.4 - 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.

6.4 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :

En ce qui concerne les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ces cotes sont sans objet.

ART. 7.

Indice de construction

7.1 - « Bâtiments conservés », figurant au Plan Parcellaire n° PU-C1-MLS- Z1-I3-D :

Dans le cadre d'une reconstruction à l'identique prévue à l'article 8, tout bâtiment peut atteindre, au maximum, l'indice de construction existant.

7.2 - « Bâtiments existants », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MLS-Z1-I3-D :

Dans le cadre d'une reconstruction, d'une restructuration ou d'une amélioration, l'indice de construction maximal, tel que défini à l'article 13 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, ne doit pas excéder :

- 15 m³/m² pour les bâtiments « le Montaigne » et « le Regina » ;

- 12 m³/m² pour les autres « bâtiments existants ».

7.3 - Nouvelles opérations d'aménagement et « Surélévations autorisées », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MLS-Z1-I3-D :

7.3.1 - L'indice de construction maximal, tel que défini à l'article 13 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, résulte de l'application des articles 3 à 6 du présent chapitre et du Plan de Masse n° PU-C2-MLS-Z1-I3-D.

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

8.1 - « Bâtiments conservés », figurant au Plan Parcellaire n° PU-C1-MLS- Z1-I3-D :

8.1.1 - L'église Saint Charles et le Presbytère figurent au titre de « bâtiment conservé » au Plan Parcellaire n° PU-C1-MLS-Z1-I3-D. La volumétrie et l'aspect général de ces constructions doivent être conservés.

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

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, la fonctionnalité ou pour réaliser des ouvrages confortatifs.

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

8.1.5 - Par dérogation à l'article 104 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, la réalisation d'ouvrages confortatifs, le changement de destination, la réhabilitation, sont autorisés dans le cadre des autres dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'urbanisme, la construction et la voirie.

8.2 - « Façade à conserver », figurant au Plan Parcellaire n° PU-C1-MLS-Z1-I3-D :

La façade Sud-Est du bâtiment cadastré n° 11 avenue de Grande-Bretagne, figure au titre de « façade à conserver » au Plan Parcellaire n° PU-C1-MLS-Z1-I3-D.

8.3.1 - Les éléments suivants doivent être maintenus :

- la façade sur la totalité de son épaisseur ;

- l'aspect extérieur (percements, 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 n° PU-C2-MLS-Z1-I3-D ne doit pas remettre en cause l'équilibre et l'aspect extérieur de la « façade à conserver ».

8.3 - « Bâtiment à recomposer », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MLS- Z1-I3-D :

8.3.1 - Le bâtiment cadastré n° 3 avenue Saint Charles figure au titre de « bâtiment à recomposer » au Plan Parcellaire n° PU-C1-MLS-Z1-I3-D.

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 - « Bâtiments existants », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MLS-Z1-I3-D :

Dans le cadre d'une reconstruction, d'une restructuration ou d'une amélioration, les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'urbanisme, la construction et la voirie demeurent applicables.

8.5 - « Surélévations autorisées », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MLS-Z1-I3-D :

8.5.1 - 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 n° PU-C2-MLS-Z1-I3-D.

8.5.2 - 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.

8.5.3 - Une reconstruction de la partie existante de ces bâtiments est possible dans les conditions prescrites à l'article 8.6 du présent chapitre.

8.5.4 - 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.

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

8.6 - Nouvelles opérations d'aménagement :

8.6.1 - 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.

8.6.2 - 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.

8.6.3 - 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 édifices 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.

8.7 - Dans tous les cas, les dispositions architecturales des constructions à édifier ainsi que le choix des matériaux de revêtement sont arrêtés pour chaque opération, en accord avec la Direction de l'Environnement, de l'Urbanisme et de la Construction et après avis du Comité Consultatif pour la Construction. Il en est de même pour le « travail » des façades (modénatures, équilibre général, décors, etc.) et de l'aménagement des terrasses de couverture.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

9.1 - Dispositions générales :

9.1.1 - Les circulations piétonnes, les emprises publiques, les espaces verts à conserver, les passages publics et les terrasses doivent être en permanence maintenus en parfait état d'entretien et de propreté ; toute dégradation de revêtement des sols des terrasses, circulations piétonnes, doit être réparée dans les délais les plus brefs.

9.1.2 - Toute plantation qui viendrait à dépérir ou à mourir doit être remplacée par des sujets de même origine ou de même essence ; en cas de changement, une autorisation nouvelle doit être sollicitée auprès du Service de l'Aménagement Urbain.

9.2 - 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.

9.3 - 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

Sans objet.

ART. 11.

Dispositions diverses

En l'absence de règles particulières fixées par le présent règlement, les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'urbanisme, la construction et la voirie, demeurent applicables.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N° 2

ARTICLE PREMIER.

*Champ d'application territorial
et documents de référence*

Le règlement du présent titre, ainsi que les plans de coordination correspondants, s'appliquent à la zone n° 2 du Quartier Ordonné des Moulins, délimitée par l'article 3 « b » du Titre I du présent règlement.

L'ordonnance souveraine n° 5.881 du 21 septembre 1976, étendant les limites du secteur des ensembles ordonnés prévu à l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966 au quartier du Carnier et portant règlement d'Urbanisme, de Construction et de Voirie dudit quartier, constitue le document de référence de cette zone, sauf dispositions contenues dans le présent règlement.

ART. 2.

Affectation des constructions

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cette zone :

- les constructions à usage d'équipements collectifs ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage hôtelier ;
- 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 ;

- 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*

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 5.881 du 21 septembre 1976, étendant les limites du secteur des ensembles ordonnés prévu à l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966 au quartier du Carnier et portant règlement d'Urbanisme, de Construction et de Voirie dudit quartier, sont applicables.

Art. 4

*Implantation des constructions
par rapport aux limites séparatives*

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 5.881 du 21 septembre 1976, étendant les limites du secteur des ensembles ordonnés prévu à l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966 au quartier du Carnier et portant règlement d'Urbanisme, de Construction et de Voirie dudit quartier, sont applicables.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 5.881 du 21 septembre 1976, étendant les limites du secteur des ensembles ordonnés prévu à l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966 au quartier du Carnier et portant règlement d'Urbanisme, de Construction et de Voirie dudit quartier, sont applicables.

ART. 6.

Hauteur des constructions

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 5.881 du 21 septembre 1976, étendant les limites du secteur des ensembles ordonnés prévu à l'ordonnance souve-

raine n° 3.647 du 9 septembre 1966 au quartier du Carnier et portant règlement d'Urbanisme, de Construction et de Voirie dudit quartier, sont applicables.

ART. 7.

Indice de construction

L'indice de construction maximal, tel que défini à l'article 13 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, est fixé à 15 m³/m².

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 5.881 du 21 septembre 1976, étendant les limites du secteur des ensembles ordonnancés prévu à l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966 au quartier du Carnier et portant règlement d'Urbanisme, de Construction et de Voirie dudit quartier, sont applicables.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 5.881 du 21 septembre 1976, étendant les limites

du secteur des ensembles ordonnancés prévu à l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966 au quartier du Carnier et portant règlement d'Urbanisme, de Construction et de Voirie dudit quartier, sont applicables.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 5.881 du 21 septembre 1976, étendant les limites du secteur des ensembles ordonnancés prévu à l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966 au quartier du Carnier et portant règlement d'Urbanisme, de Construction et de Voirie dudit quartier, sont applicables.

ART. 11.

Dispositions diverses

En l'absence de règles particulières fixées par le présent règlement, les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'urbanisme, la construction et la voirie, demeurent applicables.

IMPRIMERIE
MULTIPRINT - MONACO +377 97 98 40 00