

**QUARTIER ORDONNANCE DES BAS-MOULINS  
ET DU LARVOTTO**

**REGLEMENT D'URBANISME**

Annexé à l'Ordonnance Souveraine  
n° 15.628 du 13 janvier 2003, modifiée

**DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME  
APPLICABLES A LA ZONE N° 6**

**RU-BML-Z6-V1D**

**Introduit par l'Ordonnance Souveraine n° 2.869 du 3 août 2010**

**ANNEXE AU «JOURNAL DE MONACO» N° 7.977  
DU 13 AOÛT 2010**

## CHAPITRE 1

*DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME  
APPLICABLES  
A L'ÎLOT N° 1 DE LA ZONE N° 6*

## ARTICLE PREMIER.

*Champ d'application territorial  
et documents de référence*

L'îlot n° 1 de la zone n° 6 du quartier ordonnancé des Bas-Moulins et du Larvotto, 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° 6, sont :

- Plan Parcellaire n° PU-C1-BML-Z6-I1-D1 ;
- Plan de Masse n° PU-C2-BML-Z6-I1-D1 ;
- Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-BML-Z6-I1-D1 ;
- Plan de répartition du sol n° PU-C4 BML Z6 I1-D1.

## 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 admises :

- 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 - Implantation des constructions par rapport au boulevard du Larvotto :

3.1.1 - Les parties de construction édifiées sous le niveau du boulevard du Larvotto peuvent être implantées jusqu'en limite d'emprise maximale des parties de constructions édifiées sous le niveau de la voie et/ou de

l'emprise publique adjacente figurant au Plan de Masse, ou, à défaut de ladite limite, jusqu'en limite de propriété.

3.1.2 - Le bâtiment E3, saillies non comprises, doit être implanté, pour tous ses niveaux, sur la ligne d'accroche des bâtiments AB figurant au Plan de Masse.

Toutefois, des décrochements et des avancées ponctuels, d'une profondeur de cinquante centimètres au maximum, sont autorisés pour rythmer la façade et en rompre la linéarité.

3.1.3 - Tout autre 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.

3.2 - Implantation des constructions par rapport au boulevard d'Italie :

3.2.1 - Les parties de construction édifiées jusqu'à la cote + 42.50 mètres NGM peuvent être implantées sur la limite d'emprise maximale des parties de constructions édifiées sous le niveau de la voie et/ou de l'emprise publique adjacente figurant au Plan de Masse, ou en retrait de cette limite.

3.2.2 - En l'absence de ladite limite, 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.

3.3 - Tolérance - Dérogations :

Une tolérance de plus ou moins cinquante centimètres aux dimensions des emprises mesurées aux plans peut être admise, à condition que la ligne d'accroche des bâtiments AB figurant au Plan de Masse, soit respectée et 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 - Par rapport aux limites séparatives menant aux voies :

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.

4.2 - Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

Sans objet.

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

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. 5.

*Emprise au sol des constructions*

5.1 - Emprise au sol des bâtiments E1 et E4 :

5.1.1 - L'emprise au sol de la partie du bâtiment E1 ne doit pas excéder 80 % de l'aire définie par la limite d'emprise maximale des constructions, d'une part, la limite d'ensemble bâti de même hauteur, d'autre part, figurant toutes deux au Plan de Masse.

5.1.2 - L'emprise au sol de la partie du bâtiment E4 à édifier au-dessus de la cote + 42.50 mètres NGM, ne doit pas excéder 85 % de l'aire définie par la limite d'emprise maximale des constructions, d'une part, la limite d'ensemble bâti de même hauteur, d'autre part, figurant toutes deux au Plan de Masse.

5.1.3 - Tolérance : Néant.

5.2 - Emprise au sol des autres bâtiments :

Sans objet.

ART. 6.

*Hauteur des constructions*

6.1 - Hauteur maximale des bâtiments :

6.1.1 - La cote maximale du niveau supérieur des bâtiments figure au Plan de Masse.

Cette cote représente :

- le sommet de l'acrotère pour les bâtiments E1 et E4, ainsi que pour la partie du bâtiment E2 non concernée par l'emprise du jardin à créer figurant au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques ;

- le niveau de la dalle supérieure pour le bâtiment E3, ainsi que pour la partie du bâtiment E2 concernée par l'emprise du jardin à créer figurant au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques.

6.1.2 - Edicules techniques :

Les installations telles que machineries, chaufferies, ventilations et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, ne doivent en aucun cas dépasser la hauteur admise.

ART. 7.

*Indice de construction*

La valeur maximale de l'indice de construction résulte de l'application des articles 3 à 6 du présent règlement et du Plan de Masse. Toutefois, elle ne doit pas dépasser 15 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

ART. 8.

*Aspect extérieur des constructions*

8.1 - Couverture des bâtiments :

8.1.1 - La couverture du bâtiment E3, ainsi qu'une partie de la couverture du bâtiment E2 doivent être traitées en jardin conformément aux dispositions de l'article 9 et au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques.

8.1.2 - La couverture des autres bâtiments doit être traitée en espace mixte, partie dallage / partie verte, conformément au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques. Elle doit recevoir des dallages de qualité ainsi que des plantations d'arbustes, plantes vivaces et plantes annuelles dans des jardinières intégrées à la construction et disposant d'une épaisseur de terre suffisante.

8.1.3 - Les saillies de toiture sont interdites.

8.2 - Façades :

8.2.1 - Les façades ne doivent présenter qu'un aplomb, de leur arase supérieure au pied du bâtiment. Toutefois, des renforcements sont autorisés, ainsi que des avant-corps, sous réserve d'avoir une ampleur inférieure ou égale à 2 mètres.

8.2.2 - Les balcons sont autorisés, à partir du deuxième étage, dans les conditions prévues aux articles 27 et suivants de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée.

8.2.3 - Les autres saillies sont autorisées dans les conditions prévues aux articles 27 et suivants de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée.

8.2.4 - Les ouvertures doivent être à l'aplomb les unes des autres.

8.3 - Loggias :

8.3.1 - Les loggias ne sont autorisées qu'en façade des bâtiments E3 et E4.

8.3.2 - Ces loggias représentent 25 % au maximum du linéaire de ces façades.

8.3.3 - Aucune modification, transformation ou adjonction ayant pour conséquence la fermeture en façade des loggias n'est admise.

ART. 9.

*Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques*

9.1 - Continuités piétonnes :

Un passage piétons couvert doit être réalisé en contre-bas du bâtiment E3, pour relier les constructions de l'îlot

n° 2 de la présente zone à celles du présent îlot, conformément au Plan de répartition du sol. Ce passage doit être éclairé et le plus aisé possible.

#### 9.2 - Jardin à créer :

9.2.1 - Conformément au Plan paysager et d'aménagement des voies et emprises publiques, un jardin doit être aménagé en couverture des bâtiments E2 et E3, ainsi qu'en pleine terre sur les espaces non bâtis.

9.2.2 - En couverture de bâtiments, la hauteur obligatoire mentionnée au Plan paysager et d'aménagement des voies et emprises publiques comprend l'épaisseur de terre nécessaire à l'aménagement du jardin à créer.

9.2.3 - L'aspect végétal doit y devenir et y rester prédominant, notamment 70 % de la surface doivent être constitués de plantations composées de pelouses, parterres, arbustes et arbres.

#### ART. 10.

##### *Mutations foncières et servitudes*

#### 10.1 - Mutations foncières :

Le Plan Parcellaire indique les parcelles du Domaine Public à intégrer aux opérations immobilières. Ces mutations sont effectuées par conventions préalables à la délivrance des autorisations de construire relatives aux propriétés concernées.

#### 10.2 - Servitudes :

Sans objet.

#### ART. 11.

##### *Dispositions diverses*

#### Stationnement :

L'article 15 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, est applicable.

Toutefois, la réalisation de stationnement sur la propriété n'est pas obligatoire. Le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations au regard de l'article 15 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, en justifiant :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation sur le territoire national ;

- soit de la réalisation d'une construction à usage de stationnement dans un rayon de 200 mètres ;

- soit de l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans un rayon de 200 mètres.

Le Comité Consultatif pour la Construction appréciera,

conformément à l'article 15 de ladite ordonnance, le caractère dérogatoire de la proposition du pétitionnaire relative au stationnement.

#### CHAPITRE 2

##### *DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME APPLICABLES A L'ILOT N° 2 DE LA ZONE N° 6*

#### ARTICLE PREMIER.

##### *Champ d'application territorial et documents de référence*

L'îlot n° 2 de la zone n° 6 du quartier ordonnancé des Bas-Moulins et du Larvotto, 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° 6, sont :

- Plan Parcellaire n° PU-C1-BML-Z6-I2-D2 ;

- Plan de Masse n° PU-C2-BML-Z6-I2-D2 ;

- Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-BML-Z6-I2-D2 ;

- Plan de répartition du sol n° PU-C4-BML-Z6-I2-D2.

#### 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 ;

- les constructions à usage de stationnement.

#### 2.2 - Toutefois et sous condition, peuvent également être admises :

- les constructions à usage d'activités commerciales et de services, à condition d'être réalisées en rez-de-chaussée des bâtiments côté boulevard d'Italie et avenue Princesse Grace.

## ART. 3.

*Implantation des constructions  
par rapport aux voies et emprises publiques*3.1 - Implantation des niveaux de sous-sol :

Les parties de construction édifiées sous le niveau des voies adjacentes à l'opération (avenue Princesse Grace, boulevard d'Italie) peuvent être implantées jusque sur la limite d'emprise maximale des parties de constructions édifiées sous le niveau de la voie et/ou de l'emprise publique adjacente figurant au Plan de Masse.

3.2 - Implantation des constructions par rapport à la voie publique à maintenir correspondant au boulevard du Larvotto :

3.2.1 - La voie publique à maintenir correspondant au boulevard du Larvotto, ainsi que la partie en tréfonds destinée à mettre en souterrain une partie de la circulation, doit être restituée au terme de l'opération de construction.

3.2.2 - Pour cela, les parties de construction incluant l'emprise de voie publique à maintenir figurant aux plans de coordination, ne peuvent être réalisées que sous la cote + 15,00 mètres NGM et, au droit du bâtiment E3 uniquement, au-dessus de la cote + 28,00 mètres NGM, cela sur toute la largeur de ladite emprise de voie publique à maintenir.

3.2.3 - Ces parties de construction doivent être solidaires de l'ouvrage permettant de réaliser les infrastructures au droit du projet (pont cadre).

3.2.4 - La dalle supérieure du niveau situé sous l'emprise de voie publique à maintenir (cote + 15,00 mètres NGM) doit pouvoir supporter le trafic de véhicules ou d'engins, susceptible de transiter ou stationner sur cette voie.

3.3 - Implantation des bâtiments :

En l'absence de limite d'emprise obligatoire des constructions, 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.

3.4 - Tolérance :

Une tolérance d'un mètre aux dimensions des emprises mesurées aux plans peut être admise, à condition que la limite d'emprise obligatoire des constructions figurant au Plan de Masse soit respectée et 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 - Par rapport aux limites séparatives menant aux voies :

En l'absence de limite d'emprise obligatoire des constructions, 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.

4.2 - Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

Sans objet.

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

Les bâtiments doivent être implantés dans le respect des limites d'ensemble bâti de même hauteur figurant au Plan de Masse.

## ART. 5.

*Emprise au sol des constructions*

L'emprise au sol des bâtiments est libre à l'intérieur des limites d'emprise maximale et obligatoire des bâtiments.

## ART. 6.

*Hauteur des constructions*6.1 - Hauteur maximale des bâtiments :

6.1.1 - La cote maximale du niveau supérieur de la terrasse de couverture des bâtiments figure au Plan de Masse. Elles ne comprennent pas le dispositif de couronnement dissimulant les édicules techniques des bâtiments E1 et E2 prévu à l'article 8.

6.1.2 - Conformément au Plan de Masse, la terrasse de couverture des bâtiments E1, E2 et E4 doit être comprise entre une cote minimale et une cote maximale, toutes deux portées au Plan de Masse.

6.2 - Tolérance :

Une tolérance de plus ou moins cinquante centimètres peut être admise sur ces cotes avec, toutefois, le maintien de l'épaisseur de terre végétale nécessaire à l'aménagement des jardins à créer figurant au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques, soit 1,50 mètres au minimum.

## ART. 7.

*Indice de construction*

La valeur maximale de l'indice de construction résulte de l'application des articles 3 à 6 du présent règlement et du Plan de Masse. Toutefois, elle ne doit pas dépasser 15 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

## ART. 8.

*Aspect extérieur des constructions*8.1 - Couverture des bâtiments :

8.1.1 - Bâtiments E1 et E2 : Aucun ouvrage établi en toiture ne doit émerger de la couverture ; en conséquence, le volume construit doit être couronné par un dispositif de couverture intégrant et dissimulant tous les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des installations (édicules techniques). Le dispositif de couverture doit être composé architecturalement en harmonie avec la volumétrie d'ensemble. L'usage des tuiles est interdit.

8.1.2 - Bâtiments E3 et E5 : La couverture de ces bâtiments doit être traitée en jardin conformément au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques et aux dispositions de l'article 9. Aucun édicule ne doit être apparent en toiture de ces bâtiments. La dalle de couverture de ces bâtiments doit pouvoir supporter l'épaisseur de terre nécessaire à l'aménagement du jardin à créer ; cette épaisseur ne peut être inférieure à 1,50 mètres.

8.1.3 - Autres bâtiments : La couverture doit être traitée en espace mixte, partie dallage / partie verte, conformément au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques. Elle doit recevoir des dallages de qualité ainsi que des plantations d'arbustes, plantes vivaces et plantes annuelles dans des jardinières intégrées à la construction et disposant d'une épaisseur de terre suffisante. L'accessibilité des terrasses ne doit en aucun cas entraîner l'implantation d'une émergence en toiture.

8.2 - Transparence du bâtiment E2 :

8.2.1 - Une transparence doit être inscrite dans la partie inférieure du bâtiment E2, sur trois niveaux. Pour cela, le traitement du volume occupé par le rez-de-chaussée et les deux premiers étages du bâtiment doit permettre :

- une continuité de l'espace public entre le parc de Testimonio reconstitué et son prolongement en toiture du bâtiment E3 (jardin à créer) ;

- 50 % de transparence au minimum, d'un seul tenant, localisés au contact du bâtiment E3 ;

8.2.2 - Pour obtenir cette transparence, l'emprise au sol des volumes fermés en rez-de-chaussée et aux deux premiers niveaux de ce bâtiment E2 ne doit pas excéder 45% de l'emprise du bâtiment lui-même.

8.3 - Façades :

8.3.1 - Les façades ne doivent présenter qu'un aplomb, de leur arase supérieure au pied du bâtiment pris au niveau du terrain naturel, du jardin à créer ou du bâtiment inférieur contigu. Toutefois, des renforcements sont autorisés pour la réalisation des loggias lorsqu'elles sont autorisées.

8.3.2 - Les saillies sont interdites en façade d'un bâtiment implanté sur la limite séparative.

8.3.3 - Balcons, saillies :

- les balcons ne doivent pas être fermés latéralement et les balcons d'angle sont interdits ;

- les balcons ne sont pas obligatoirement réalisés à tous les niveaux ; cependant, lorsqu'ils sont réalisés, ils doivent être de même profondeur, comprise entre 1,20 et 1,50 mètres, pour chaque niveau et sur 1/3 au maximum de la longueur de la façade ;

- les balcons doivent être à l'aplomb les uns des autres, les motifs des garde-corps sont limités à deux, les balustres sont interdites ;

- en façade Sud-Ouest, les balcons ne sont autorisés qu'à partir du troisième étage.

8.3.4 - Les autres saillies sont autorisées dans les conditions prévues aux articles 27 et suivants de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée.

8.3.5 - Les ouvertures doivent être à l'aplomb les unes des autres.

8.3.6 - Loggias :

- les loggias ne représentent au maximum que 25 % du linéaire des façades ;

- aucune modification, transformation ou adjonction ayant pour conséquence la fermeture en façade des loggias n'est admise.

## ART. 9.

*Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques*9.1 - Traitement du volume transparent du bâtiment E2 :

Le volume transparent du bâtiment E2 décrit à l'article 8 doit demeurer libre et ouvert, dégagé et accessible au public et doit être traité comme le jardin à créer, dans la continuité du Parc de Testimonio reconstitué. Cet espace peut être composé de dallages et de plantations, mais ces dernières doivent être majoritaires.

9.2 - Aménagement des terrasses de couverture :

9.2.1 - Les aménagements paysagers réalisés en terrasse (espace mixte, 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 représentant 50% au minimum de la surface totale de la terrasse lorsque cette dernière est grevée d'une servitude d'usage public, 70% au minimum dans les autres cas. Les plantations sont composées de pelouses, arbustes

et d'arbres, la densité de ces derniers étant au minimum de 10 pour 1 000 m<sup>2</sup> de terrasse.

9.2.2 - Toutefois, en terrasse du bâtiment E4, un espace extérieur pour la crèche peut être aménagé. Dans ce cas, les dallages peuvent ne représenter que 85 % de la surface totale de la terrasse. De plus, cette dernière peut recevoir partiellement une couverture amovible.

### 9.3 - Continuités piétonnes :

9.3.1 - Des liaisons piétonnes doivent être réalisées pour relier l'ensemble des espaces publics entre eux, conformément au Plan de répartition du sol. La liaison située au Nord-Est de l'opération fait partie du jardin à créer, elle épouse sa topographie reconstituée. Ces liaisons doivent être éclairées et le plus aisé possible. La continuité des parcours doit être assurée pour les personnes à mobilité réduite.

9.3.2 - Pour connecter entre eux les espaces suivants : parc Testimonio reconstitué, volume transparent du bâtiment E2, couverture des bâtiments E3 et E6, avenue Princesse Grace et parkings en infrastructure des bâtiments, deux ascenseurs publics doivent être réalisés conformément au Plan de répartition du sol.

9.3.3 - Les emplacements des liaisons piétonnes et des ascenseurs portés au document graphique étant des emplacements de principe, leur localisation exacte doit être définie dans le cadre de l'établissement du permis de construire.

### 9.4 - Jardin à créer :

9.4.1 - Conformément au Plan paysager et d'aménagement des voies et emprises publiques, un jardin doit être aménagé. Il s'agit de la reconstitution du parc Testimonio.

9.4.2 - L'aspect végétal doit y rester et y devenir prédominant, 70 % de la surface doivent notamment être constitués de plantations composées de pelouses, parterres, arbustes et arbres, selon une composition de parc accessible au public.

### 9.5 - Emprise publique à créer :

Les emprises publiques à créer figurant au Plan paysager et d'aménagement des voies et emprises publiques correspondent :

- au parc public de Testimonio reconstitué en couverture des bâtiments à la cote +45.50 mètres NGM ;
- au jardin réalisé au Nord-Est de l'opération ;
- à l'espace piéton situé au pied du bâtiment E6.

### 9.6 - Accès véhicules :

9.6.1 - L'accès des véhicules au parking de l'opération s'effectue depuis l'avenue Princesse Grace. Aucun accès direct au parking de l'opération, depuis les autres voies et emprises publiques, n'est autorisé.

9.6.2 - Toutefois, un accès par le boulevard d'Italie pourrait être défini dans le cadre de l'établissement du permis de construire, en accord avec la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité, et après avis du Comité Consultatif pour la Construction, sur la base d'une étude spécifique montrant toutes les implications : circulation, insertion dans le site, etc.

### ART. 10.

#### *Mutations foncières et servitudes*

### 10.1 - Mutations foncières :

10.1.1 - Le Plan Parcellaire indique les parcelles du Domaine Public à intégrer à l'opération immobilière. Les mutations sont effectuées par conventions préalables à la délivrance des autorisations de construire relatives aux propriétés concernées.

10.1.2 - Au terme de la réalisation, des parties de construction sont réintégrées au Domaine Public.

### 10.2 - Servitudes :

10.2.1 - Le Plan de répartition du sol définit les servitudes d'usage public, ainsi que les liaisons publiques opposables et leur emprise :

- Liaisons piétonnes publiques et ascenseurs publics.
- Voie publique à maintenir correspondant au boulevard du Larvotto et à la mise en souterrain d'une partie de la circulation.
- Emprises publiques sur le jardin à créer et les espaces publics.
- Emprise grevée d'une servitude d'usage public correspondant :
  - à la couverture du bâtiment E6, traitée en espace mixte, partie dallage / partie verte et sur laquelle une voie automobile, assurant la continuité du boulevard du Larvotto en contournement de la trémie d'accès à la section du boulevard mise en souterrain, peut être implantée ;
  - à la couverture du bâtiment E3, partie du jardin à créer ;
  - à la couverture d'une partie du bâtiment E4, espace extérieur de la crèche.

10.2.2 - L'établissement de ces servitudes est effectué par conventions préalables à la délivrance des autorisations de construire relatives aux propriétés concernées.

ART. 11.

*Dispositions diverses*

Néant.

CHAPITRE 3

*DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME  
APPLICABLES  
A L'ÎLOT N° 3 DE LA ZONE N° 6*

ARTICLE PREMIER.

*Champ d'application territorial  
et documents de référence*

L'îlot n° 3 de la zone n° 6 du quartier ordonnancé des Bas-Moulins et du Larvotto, 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.

Le plan de coordination définissant graphiquement, en appui au règlement, les dispositions des constructions à édifier dans l'îlot n° 3 de la zone n° 6, est :

- Plan de Masse n° PU-C2-BML-Z6-I3-D ;
- Plan de répartition du sol n° PU-C4-BML-Z6-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 constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les locaux d'activités à usage de services et de commerces qui sont le complément naturel de l'habitation ;
- les installations de loisirs (piscine et ses annexes, bar, solarium) ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

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

2.3 - A l'intérieur de l'emprise bâtie EB1, la réalisation d'une seule villa est autorisée.

ART. 3.

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

Emprise bâtie EB1 : Le bâtiment doit être implanté en retrait de la limite d'emprise maximale des constructions.

ART. 4.

*Implantation des constructions  
par rapport aux limites séparatives*

Emprise bâtie EB1 : Le bâtiment doit être implanté en retrait de la limite d'emprise maximale des constructions

ART. 5.

*Emprise au sol des constructions*

Emprise bâtie EB1 : L'emprise au sol ne doit pas excéder 1/6<sup>ème</sup> de l'aire définie par l'emprise bâtie EB1. Cette emprise au sol s'entend hors liaisons de type coursive, terrasses.

ART. 6.

*Hauteur des constructions*

Emprise bâtie EB1 : Le bâtiment ne doit pas comporter plus de deux niveaux (R+1) et la cote de l'égout de la toiture ne doit pas excéder la cote maximale du niveau supérieur du bâtiment figurant au Plan de Masse.

ART. 7.

*Indice de construction*

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

ART. 8.

*Aspect extérieur des constructions*

Emprise bâtie EB1 : Les dispositions architecturales du bâtiment sont arrêtées en accord avec la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité, après avis du Comité Consultatif pour la Construction. Il en est de même pour l'aménagement de la couverture.

Bâtiment existant : L'architecture du bâtiment doit se caractériser par une dominante d'éléments verticaux. Dans les niveaux inférieurs de la construction des balcons de largeur variable peuvent être admis afin d'affirmer l'assiette du bâtiment. Le rez-de-chaussée doit comporter des transparences importantes donnant sur l'espace libre situé aux pieds de l'immeuble.



## ART. 9.

*Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques*9.1 - Emprise bâtie EB1 :

9.1.1 - Les aménagements paysagers à réaliser sur les parties non construites de l'emprise bâtie EB1 doivent faire l'objet de plans détaillés accompagnés de descriptifs précis à soumettre à l'approbation de la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité, après avis du Comité Consultatif pour la Construction.

9.1.2 - Autour de la construction, les espaces extérieurs peuvent comporter une terrasse dallée et un aménagement à caractère minéral d'une partie du jardin ; toutefois, l'aspect végétal doit rester largement dominant sur la partie non bâtie de ces emplacements.

9.1.3 - Un aménagement paysager, à dominante végétale, doit être constitué sur 50 % au minimum de l'emprise EB1. La végétation doit être dense et doit masquer au maximum le bâti.

9.2 - Terrain hors emprise EB1 : Les parties de parcelles non construites et plantées doivent être maintenues. Les arbres ou arbustes qui viendraient à disparaître doivent être remplacés par des sujets de même essence ; dans le cas contraire, des autorisations nouvelles devraient être sollicitées et obtenues dans les mêmes formes que l'autorisation de construire originelle.

## ART. 10.

*Mutations foncières et servitudes*

Néant.

## ART. 11.

*Dispositions diverses*Stationnement :

I - Les parkings nécessaires à l'immeuble Le Bahia sont aménagés dans le présent immeuble. Il est fait application pour le nombre d'emplacements devant être réservés aux besoins du Bahia des dispositions du II ci-après. Chaque unité d'habitation de l'immeuble le Bahia est comptée pour une chambre d'hôtel.

II - S'agissant du bâtiment de cet îlot, la surface réservée aux besoins d'un immeuble pour la remise des véhicules automobiles doit permettre de garer un nombre de voitures fixé ainsi qu'il suit :

## • Locaux d'habitation :

- une voiture par appartement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup> ;

- deux voitures par appartement dont la surface de plancher est supérieure à 150 m<sup>2</sup>.

• Locaux à usage de bureau ou de commerce : une voiture pour 100 m<sup>2</sup> de plancher.

• Hébergement hôtelier : Une voiture pour deux chambres jusqu'à 150 chambres, une voiture pour trois chambres pour la fraction comprise entre 150 et 250 chambres, une voiture pour cinq chambres pour la fraction au-delà de 250 chambres.





---

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

---

*imprimé sur papier 100% recyclé*

