

**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° 7**

RU-BML-Z7-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° 7*

ARTICLE PREMIER.

*Champ d'application territorial
et documents de référence*

L'îlot n° 1 de la zone n° 7 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° 7, sont :

- Plan de Masse n° PU-C2-BML-Z7-D1 ;
- Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-BML-Z7-D1 ;
- Plan de répartition du sol n° PU-C4-BML-Z7-D1.

ART. 2.

Affectation des constructions

Seuls peuvent être édifiés dans cet îlot :

- un complexe touristique et de loisirs comprenant notamment un bâtiment à usage de casino, salle de galas, restaurants, salle polyvalente ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ART. 3.

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

3.1 - Les niveaux de sous-sol peuvent être implantés 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 - Le bâtiment peut être implanté sur la limite d'emprise maximale des constructions figurant au Plan de Masse, ou en retrait de cette limite.

ART. 4.

*Implantation des constructions
par rapport aux limites séparatives*

Sans objet.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol du bâtiment est libre à l'intérieur de la limite d'emprise maximale des constructions.

ART. 6.

Hauteur des constructions

La cote maximale du niveau supérieur du bâtiment figure 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. Toutefois, elle ne doit pas dépasser 9 m³/m².

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

Les dispositions de l'article 13 des dispositions générales sont applicables.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

9.1 - Espace mixte partie dallage / partie verte :

9.1.1 - Les parties non construites de l'îlot doivent recevoir un aménagement mixte avec des espaces dallés et des plantations. L'aspect végétal doit y devenir et y rester prédominant.

9.1.2 - Aucune modification ne peut être apportée aux espaces libres et espaces plantés existants sans autorisation préalable de la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité.

9.2 - Emprise de voie de desserte privée : Une emprise de voie de desserte privée est inscrite au Plan de répartition du sol. Il s'agit d'une voie ouverte à la circulation générale.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

Néant.

ART. 11.

Dispositions diverses

Néant.

CHAPITRE 2

*DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME
APPLICABLES
A L'ÎLOT N° 2 DE LA ZONE N° 7*

ARTICLE PREMIER.

Champ d'application territorial et documents de référence

L'îlot n° 2 de la zone n° 7 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° 7, sont :

- Plan de Masse n° PU-C2-BML-Z7-D1 ;
- Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-BML-Z7-D1 ;
- Plan de répartition du sol n° PU-C4-BML-Z7-D1.

ART. 2.

*Affectation des constructions*2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet îlot :

- Les constructions à usage d'habitation, sous forme de trois villas au maximum implantées sur l'emprise bâtie EB1 ;
- Les aménagements d'accompagnement des villas : coursives, piscines et locaux annexes, terrasses.
- La couverture de la voie de service ;

- 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 simultanée des trois villas n'est pas obligatoire ; en revanche, le permis de construire doit comprendre le projet définitif dans les conditions imposées par le présent règlement.

ART. 3.

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

Emprise bâtie EB1 : Les bâtiments doivent être implantés en retrait de la limite d'emprise maximale des constructions.

ART. 4.

*Implantation des constructions
par rapport aux limites séparatives*

4.1 - Par rapport aux limites séparatives : Sans objet.

4.2 - Implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur l'emprise bâtie EB1 : Les villas, au nombre de trois au maximum, doivent être distinctement séparées les unes des autres. Seules des liaisons de type coursive, des terrasses, des piscines et des locaux associés à ces dernières sont autorisés en dehors de l'emprise des villas.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

Emprise bâtie EB1 : L'emprise au sol cumulée des trois villas ne doit pas excéder 25 % de l'aire définie par l'emprise bâtie EB1. Cette emprise au sol s'entend hors liaisons de type coursive, terrasses, piscines, locaux annexes à la piscine et couverture de la voie de service.

ART. 6.

Hauteur des constructions

Emprise bâtie EB1 : Chacune des villas 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. Toutefois, elle ne doit pas dépasser 9 m³/m².

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

Les dispositions architecturales des bâtiments 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 leurs couvertures et la configuration des liaisons de type coursives, ainsi que des locaux piscines. Ces derniers doivent être le plus discret possible. A cette fin, dans la mesure du possible, ils doivent être enterrés ; dans le cas contraire, l'impossibilité doit être démontrée.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

9.1 - Les aménagements paysagers à réaliser sur les parties non construites de l'emprise bâtie EB1 ou sur les dalles de couverture des parkings et locaux techniques établis en sous-sol, 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.

9.2 - Espace mixte partie dallage / partie verte :

Conformément au Plan paysager et d'aménagement des voies et emprises publiques, l'ensemble de l'îlot doit être traité en espaces engazonnés et plantés d'arbres à l'exception des parcelles de terrain qui servent d'assiette aux voies de circulation des véhicules et aux cheminements pour piétons.

Aux cotes de niveau, figurant au Plan de Masse et fixant pour cet îlot les niveaux maxima pouvant être atteints par les dalles de couverture des ouvrages en sous-sol, est ajouté, pour la bonne réalisation des plantations d'arbres, une hauteur de terre végétale ne devant pas être inférieure à 1,50 mètres.

9.3 - Emprise de voie de desserte privée :

Une emprise de voie de desserte privée est inscrite au Plan de répartition du sol. Il s'agit d'une voie ouverte à la circulation générale.

9.4 - Emprise bâtie EB1 :

9.4.1 - Les sujets de hautes et moyennes tiges dont les troncs ont un diamètre supérieur à 80 mm et dont la suppression ne peut être évitée pour l'édification des constructions doivent être remplacés par des sujets au moins équivalents à l'intérieur des emplacements ou, en cas d'impossibilité démontrée, dans le périmètre de «l'espace mixte partie dallage / partie verte» de l'îlot.

En conséquence, le plan de réaménagement des espaces extérieurs, visé au paragraphe 9.1 ci-dessus, doit indiquer l'emplacement choisi pour implanter les sujets végétaux de remplacement.

Dans tous les cas, les arbres préservés, repérés au Plan paysager et d'aménagement des voies et emprises publiques, doivent être conservés et doivent faire l'objet de mesures de protection pendant la durée des travaux. Ces mesures doivent figurer au plan de réaménagement des espaces extérieurs, visé au paragraphe 9.1 ci-dessus.

9.4.2 - Autour de chacune des constructions, les espaces extérieurs peuvent comporter des terrasses dallées 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.

9.5 - Couverture de la voie de service sur l'emprise bâtie EB1 :

La couverture de la voie de service et pompiers du Sporting doit être réalisée, de la manière la plus discrète possible. Côté mer, un premier plan paysager, à dominante végétale, doit être reconstitué. Les arbres présents sur le talus doivent être replantés ou remplacés par des arbres de taille au moins équivalente et avec la même densité, sur l'ouvrage de couverture.

Les aménagements paysagers doivent permettre de reconstituer un paysage avec un premier plan végétal, depuis la mer, ainsi qu'une frondaison de qualité.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

Néant.

ART. 11.

Dispositions diverses

Néant.

CHAPITRE 3

*DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME
APPLICABLES
A L'ÎLOT N° 3 DE LA ZONE N° 7*

ARTICLE PREMIER.

*Champ d'application territorial
et documents de référence*

L'îlot n° 3 de la zone n° 7 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° 3 de la zone n° 7, sont :

- Plan de Masse n° PU-C2-BML-Z7-D1 ;
- Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-BML-Z7-D1 ;
- Plan de répartition du sol n° PU-C4-BML-Z7-D1.

ART. 2.

*Affectation des constructions*2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet îlot :

- un complexe hôtelier incluant également une résidence locative, un casino ou une salle de jeux, ainsi que des équipements balnéaires.

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 - Les niveaux de sous-sol peuvent être implantés 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 bâtiments :

Tout bâtiment peut être implanté sur la limite d'emprise maximale des constructions figurant au Plan de Masse, ou en retrait de cette limite, dans le respect des limites d'ensembles bâtis de même hauteur figurant sur ce même plan.

3.3 - Tolérance :

Une tolérance d'un mètre aux dimensions des emprises mesurées aux plans peut être admise, à condition que l'aménagement proposé ne compromette pas le caractère des voies et emprises publiques.

ART. 4.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol du bâtiment est libre à l'intérieur de la limite d'emprise maximale des constructions.

ART. 6.

Hauteur des constructions

La cote maximale du niveau supérieur des bâtiments figure 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. Toutefois, elle ne doit pas dépasser 9 m³/m².

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

Les dispositions de l'article 13 des dispositions générales sont applicables.

ART. 9.

*Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques*9.1 - Espace mixte partie dallage / partie verte :

9.1.1 - Conformément au Plan paysager et d'aménagement des voies et emprises publiques, les parties non construites de l'îlot doivent recevoir un aménagement mixte avec des espaces dallés et des plantations.

9.1.2 - Les aménagements paysagers à réaliser sur les parties non construites ou sur les dalles de couverture des parkings et locaux techniques établis en sous-sol, 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.

9.2 - Emprise de voie de desserte privée :

Une emprise de voie de desserte privée est inscrite au Plan de répartition du sol. Il s'agit d'une voie ouverte à la circulation générale.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

Néant.

ART. 11.

Dispositions diverses

Néant.

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

imprimé sur papier 100% recyclé

