

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

RU-BML-V3D

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

Annexe à l'Ordonnance Souveraine n° 43
du 13 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 Bas-Moulins et du Larvotto, 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 Bas-Moulins et du Larvotto, figurant au plan de zonage joint à l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, est délimité par :

- une droite s'inscrivant dans le prolongement de l'axe de l'avenue Princesse Grace, dans sa section comprise entre l'avenue des Spélugues et le carrefour du Portier, et joignant le rivage de la mer à l'axe de la dite avenue,

- l'axe de l'avenue Princesse Grace jusqu'à la limite parcellaire la plus au Sud du Mirabeau,

- la droite joignant l'axe de l'avenue Princesse Grace à celui de l'avenue des Spélugues qui tangente la dite limite parcellaire, puis l'axe de l'avenue des Spélugues, jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue des Citronniers,

- l'axe de l'avenue des Citronniers jusqu'à la prolongation de la limite parcellaire comprise entre les n° 2 (le Mirabeau) et 4 (le Mirabel) avenue des Citronniers,

- ladite limite parcellaire jusqu'à la limite d'emprise de voie de la rue du Portier,

- ladite limite d'emprise, depuis ce point jusqu'à la limite parcellaire Nord du n° 33 rue du Portier,

- l'alignement Sud de l'escalier situé au Nord du n° 33 rue du Portier et du n° 32 avenue de Grande-Bretagne et reliant ces deux voies, prolongé jusqu'à l'axe de la dite avenue, puis cet axe au droit de la parcelle cadastrée n° 46 boulevard des Moulins,

- une droite reliant l'axe de l'avenue de Grande-Bretagne à celui de la section de voie Est de la place des Moulins, et qui tangente la façade Nord du n° 46 boulevard des Moulins,

- l'axe de la dite section de voie, depuis le point précédent, jusqu'à son intersection avec celui du boulevard des Moulins au droit de la projection de l'alignement du n° 41 du dit boulevard sur la place des Moulins,

- la limite d'emprise de la place des Moulins, au droit du n° 41 boulevard des Moulins, puis la façade en retour de cet immeuble, jusqu'à la limite parcellaire entre le n° 39b boulevard de France et le n° 1 place des Moulins,

- ladite limite parcellaire jusqu'à la frontière franco-monégasque,

- la frontière elle-même, depuis le point précédent, jusqu'à l'intersection des axes du boulevard de France et de la rue des Orchidées,

- l'axe de la rue des Orchidées, au droit de l'immeuble Le Continental, jusqu'à la limite parcellaire entre ce dernier et le n° 4 rue des Orchidées,

- ladite limite parcellaire prolongée jusqu'à l'axe du boulevard d'Italie, puis la limite d'emprise de la descente des Moulins (emprise de la descente comprise), prolongée jusqu'à la limite d'emprise de voie du boulevard du Larvotto,

- ladite limite d'emprise, comprenant également les liaisons piétonnes publiques (escaliers) situées au droit du vallon de la Rousse permettant la traversée en sous-œuvre du boulevard du Larvotto, entre le point précédent et la limite d'emprise de la descente du Ténau au droit du « Château d'Azur », cadastré n° 44 boulevard d'Italie,

- la limite d'emprise Sud-Ouest de la descente du Ténau prolongée par la limite parcellaire Nord-Est du n° 44 boulevard d'Italie, cette dernière étant prolongée jusqu'à la limite d'emprise opposée du boulevard d'Italie, au droit de la limite d'emprise Sud-Ouest de la descente du Ténau, en limite parcellaire Nord-Est du n° 27 boulevard d'Italie,

- ladite limite parcellaire, marquant la limite d'emprise Sud-Ouest de l'escalier du Ténau, jusqu'à la limite d'emprise de voie des Lacets Saint-Léon,

- une droite joignant ce dernier point à la limite d'emprise du passage piétons, joignant les Lacets Saint-Léon au boulevard du Ténau, au droit de la limite d'emprise de voie des Lacets Saint-Léon,

- la limite d'emprise Est dudit passage jusqu'à la frontière franco-monégasque, la frontière elle-même depuis ce dernier point jusqu'à la limite parcellaire

Nord-est du n° 1 Lacets Saint-Léon « le Roc Fleuri » prolongée par la limite parcellaire comprise entre les n° 33 et 35 boulevard d'Italie, elle-même prolongée jusqu'à l'axe du boulevard d'Italie,

- l'axe du boulevard d'Italie, depuis le point précédent, jusqu'à la prolongation de la limite d'emprise Nord-Est de l'escalier de la Source Marie,

- une ligne passant par ladite limite d'emprise, prolongée par la limite parcellaire du Monte-Carlo Sun et reliant l'axe du boulevard d'Italie à la limite d'emprise de voie Nord-Est du boulevard du Larvotto au droit de ladite limite parcellaire,

- ladite limite d'emprise de voie, depuis le point précédent, jusqu'à la frontière franco-monégasque, puis la frontière franco-monégasque jusqu'au rivage de la mer, enfin, le rivage de la mer jusqu'au droit du prolongement de l'axe de l'avenue Princesse Grace, dans sa section comprise entre l'avenue des Spélugues et le carrefour du Portier.

ART. 3.

Division du quartier ordonnancé en zones

Le Quartier Ordonné des Bas-Moulins et du Larvotto est divisé en sept zones, figurant au plan de zonage n° PU-ZQ-BML-D, joint au présent règlement :

a) la Zone n° 1, dite du « Portier », est délimitée par une droite s'inscrivant dans le prolongement de l'axe de l'avenue Princesse Grace, dans sa section comprise entre l'avenue des Spélugues et le carrefour du Portier, et joignant le rivage de la mer à l'axe de ladite avenue, l'axe de l'avenue Princesse Grace jusqu'à la limite parcellaire la plus au Sud du Mirabeau, la droite joignant l'axe de l'avenue Princesse Grace à celui de l'avenue des Spélugues qui tangente ladite limite parcellaire, puis l'axe de l'avenue des Spélugues, jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue des Citronniers, l'axe de l'avenue des Citronniers jusqu'à la prolongation de la limite parcellaire comprise entre les n° 2 (le Mirabeau) et 4 (le Mirabel) avenue des Citronniers, ladite limite parcellaire jusqu'à la limite d'emprise de voie de la rue du Portier, ladite limite d'emprise, depuis ce point jusqu'à la prolongation de la limite parcellaire entre le n° 7 ruelle Saint-Jean et le Musée National, ladite limite parcellaire prolongée jusqu'à l'axe de l'avenue Princesse Grace, l'axe de ladite avenue entre ce dernier point et la droite s'inscrivant dans le prolongement de l'axe de l'avenue Princesse Grace, dans sa section comprise entre l'avenue des Spélugues et le carrefour du Portier ;

b) la Zone n° 2, dite du « Terre-plein du Portier », est délimitée par l'axe de l'avenue Princesse Grace au droit du Jardin Japonais et du Grimaldi Forum, depuis la droite s'inscrivant dans le prolongement de l'axe de l'avenue Princesse Grace, dans sa section comprise entre l'avenue des Spélugues et le carrefour du Portier et la prolongation de l'axe de la ruelle Emmanuel Gonzalès, une droite qui s'inscrit dans le prolongement dudit axe, en direction du rivage de la mer, depuis le point précédent, jusqu'à son intersection avec une droite qui s'inscrit dans le prolongement de la façade Nord-est du Grimaldi Forum, formant un angle d'environ 135° avec cette dernière, ladite droite, qui tangente la façade Nord-Est du Grimaldi Forum, jusqu'au rivage de la mer, le rivage lui-même jusqu'au droit du prolongement de l'axe de l'avenue Princesse Grace dans sa section comprise entre l'avenue des Spélugues et le carrefour du Portier ;

c) la Zone n° 3, dite du « Vallon de la Noix », est délimitée par la limite d'emprise de voie Ouest du boulevard du Larvotto, depuis la prolongation, sur l'alignement opposé, de la limite parcellaire entre le n° 7 ruelle Saint-Jean et le Musée National, jusqu'à la limite parcellaire Nord du n° 33 rue du Portier, l'alignement Sud de l'escalier situé au Nord du n° 33 rue du Portier et du n° 32 avenue de Grande-Bretagne et reliant ces deux voies, prolongé jusqu'à l'axe de ladite avenue, puis cet axe au droit de la parcelle cadastrée n° 46 boulevard des Moulins, une droite reliant l'axe de l'avenue de Grande-Bretagne à celui de la section de voie Est de la place des Moulins, et qui tangente la façade Nord du n° 46 boulevard des Moulins, l'axe de ladite section de voie, depuis le point précédent, jusqu'à son intersection avec celui du boulevard des Moulins au droit de la projection de l'alignement du n° 41 dudit boulevard sur la place des Moulins, la limite d'emprise de la place des Moulins, au droit du n° 41 boulevard des Moulins, puis la façade en retour de cet immeuble, jusqu'à la limite parcellaire entre le n° 39b boulevard de France et le n° 1 place des Moulins, ladite limite parcellaire jusqu'à la frontière franco-monégasque, la frontière elle-même, depuis le point précédent, jusqu'à l'intersection des axes du boulevard de France et de la rue des Orchidées, l'axe de la rue des Orchidées, au droit de l'immeuble Le Continental, jusqu'à la limite parcellaire entre ce dernier et le n° 4 rue des Orchidées, ladite limite parcellaire prolongée jusqu'à l'axe du boulevard d'Italie, puis la limite d'emprise de la descente des Moulins (emprise de la descente comprise), prolongée jusqu'à l'intersection des axes de l'avenue de Grande-Bretagne et du boulevard du Larvotto, une droite joignant ce dernier point à la limite parcellaire Nord du n° 7 ruelle Emmanuel Gonzalès, ladite limite

parcellaire prolongée jusqu'à l'axe de la ruelle Emmanuel Gonzalès, l'axe lui-même prolongé jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue Princesse Grace, l'axe de ladite avenue jusqu'à la prolongation de la limite parcellaire entre le n° 7 ruelle Saint-Jean et le Musée National, la limite parcellaire elle-même prolongée jusqu'à l'alignement opposé du boulevard du Larvotto ;

d) la Zone n° 4, dite des « Plages du Larvotto », est délimitée par la limite d'emprise de voie Nord-Ouest du boulevard du Larvotto, comprenant également les liaisons piétonnes publiques (escaliers) situées au droit du vallon de la Rousse permettant la traversée en sous-œuvre du boulevard du Larvotto, depuis un point situé au droit de la limite d'emprise Nord de la descente des Moulins, jusqu'à la limite d'emprise de la descente du Ténao au droit du « Château d'Azur », une droite parallèle à la façade Nord-Est de l'immeuble « le Bahia », à 6 mètres en avant de ladite façade, joignant la limite d'emprise de voie Nord-Ouest du boulevard du Larvotto à l'axe de l'avenue Princesse Grace, l'axe de ladite avenue, depuis le point précédent, jusqu'à la prolongation de la limite parcellaire entre le Beach Plaza et le Roccabella (cadastrés respectivement n° 22 et 24 avenue Princesse Grace), ladite limite parcellaire prolongée jusqu'au rivage de la mer, le rivage de la mer, depuis ce dernier point, jusqu'à son intersection avec une droite qui s'inscrit, en direction du rivage de la mer, dans le prolongement de la façade Nord-est du Grimaldi Forum, cette dernière droite, depuis le rivage de la mer, jusqu'à son intersection avec une droite qui s'inscrit dans le prolongement de l'axe de la ruelle Emmanuel Gonzalès, en direction du rivage de la mer, formant un angle d'environ 135° avec cette dernière, ladite droite prolongée par l'axe de la ruelle Emmanuel Gonzalès jusqu'à la limite parcellaire du n° 7 de ladite ruelle, elle-même prolongée jusqu'à l'intersection des axes de l'avenue de Grande-Bretagne et du boulevard du Larvotto, puis jusqu'à l'alignement opposé dudit boulevard au droit de la descente des Moulins ;

e) la Zone n° 5, dite du « Ténao », est délimitée par la limite d'emprise Sud-Ouest de la descente du Ténao, prise à compter de la limite d'emprise de voie du boulevard du Larvotto, prolongée par la limite parcellaire Nord-Est du n° 44 boulevard d'Italie, cette dernière étant prolongée jusqu'à la limite d'emprise opposée du boulevard d'Italie, au droit de la limite d'emprise Sud-Ouest de la descente du Ténao, en limite parcellaire Nord-Est du n° 27 boulevard d'Italie, ladite limite parcellaire, marquant la limite d'emprise Sud-Ouest de l'escalier du Ténao, jusqu'à la limite d'emprise de voie des Lacets Saint-Léon, une droite

joignant ce dernier point à la limite d'emprise du passage piétons, joignant les Lacets Saint-Léon au boulevard du Ténao, au droit de la limite d'emprise de voie des Lacets Saint-Léon, la limite d'emprise Est dudit passage jusqu'à la frontière franco-monégasque, la frontière elle-même de puis ce dernier point jusqu'à la limite parcellaire Nord-est du n° 1 Lacets Saint-Léon « le Roc Fleuri » prolongée par la limite parcellaire comprise entre les n° 33 et 35 boulevard d'Italie, elle-même prolongée jusqu'à l'axe du boulevard d'Italie, l'axe dudit boulevard, depuis le point précédent, jusqu'à la prolongation de la limite parcellaire Nord-Est du n° 35 boulevard du Larvotto (le Florestan), ladite limite parcellaire prolongée jusqu'à l'axe de l'avenue Princesse Grace, l'axe de ladite avenue, depuis le point précédent, jusqu'à son intersection avec une droite parallèle à la façade Nord-Est de l'immeuble « le Bahia », à 6 mètres en avant de ladite façade, ladite droite joignant l'axe de l'avenue Princesse Grace à la limite d'emprise de voie Nord-Ouest du boulevard du Larvotto au droit de la limite d'emprise Sud-Ouest de la descente du Ténao ;

f) la Zone n° 6, dite de « Testimonio », est délimitée par l'axe du boulevard d'Italie, depuis la prolongation de la limite parcellaire Nord-Est du n° 35 boulevard du Larvotto (le Florestan), jusqu'à la prolongation de la limite d'emprise Nord-Est de l'escalier de la Source Marie, une ligne passant par ladite limite d'emprise, prolongée par la limite parcellaire du Monte-Carlo Sun et reliant l'axe du boulevard d'Italie à la limite d'emprise de voie Nord-Est du boulevard du Larvotto au droit de ladite limite parcellaire, ladite limite d'emprise de voie, depuis le point précédent, jusqu'à la frontière franco-monégasque, puis la frontière franco-monégasque jusqu'à son intersection avec la limite d'emprise de voie Sud-Est de l'avenue Princesse Grace, ladite limite d'emprise, depuis la frontière franco-monégasque, jusqu'à son intersection avec la limite d'emprise de voie Sud-Ouest de la voie d'accès au Sporting d'Eté, ladite limite d'emprise sur une longueur de 45 mètres, puis une droite perpendiculaire à ladite limite d'emprise, jusqu'à son intersection avec la limite parcellaire comprise entre le Beach Plaza et le Roccabella (cadastrés respectivement n° 22 et 24 avenue Princesse Grace), ladite limite parcellaire prolongée jusqu'à l'axe de l'avenue Princesse Grace, l'axe de ladite avenue, depuis le point précédent, jusqu'à la prolongation de la limite parcellaire Nord-Est du n° 35 boulevard du Larvotto (le Florestan), ladite limite parcellaire prolongée jusqu'à l'axe du boulevard d'Italie ;

g) la Zone n° 7, dite du « Terre-plein du Larvotto », est délimitée par la frontière franco-monégasque, depuis la limite d'emprise de voie Sud-Est de l'avenue Princesse Grace, jusqu'au rivage de la mer, le rivage de la mer jusqu'à la projection de la limite parcellaire comprise entre le Beach Plaza et le Roccabella (cadastrés respectivement n° 22 et 24 avenue Princesse Grace), ladite limite parcellaire jusqu'à son intersection avec la perpendiculaire à la limite d'emprise de voie Sud-Ouest de la voie d'accès au Sporting d'Eté prise à 45 mètres de l'intersection de ladite voie avec l'avenue Princesse Grace, ladite perpendiculaire, puis la limite d'emprise de voie Sud-Ouest de la voie d'accès au Sporting d'Eté, depuis le point précédent, jusqu'à la limite d'emprise de voie Sud-Est de l'avenue Princesse Grace, ladite limite d'emprise, depuis ce dernier point, jusqu'à la frontière franco-monégasque.

ART. 4.

Subdivision en ilots des zones du quartier ordonnancé

4.1 - Subdivision en ilots de la zone n° 1 :

Sans objet.

4.2 - Subdivision en ilots de la zone n° 2 :

Sans objet.

4.3 - Subdivision en ilots de la zone n° 3 :

Sans objet.

4.4 - Subdivision en ilots de la zone n° 4 :

La Zone n° 4 est subdivisée en deux îlots, figurant au plan de zonage n° PU-Z4-BML-D, joint au présent règlement :

a) l'îlot n° 1, délimité par l'axe de l'avenue Princesse Grace, depuis le prolongement de la limite parcellaire entre le Sea Club et le Beach Plaza (cadastrés respectivement n° 20 et 22 avenue Princesse Grace), jusqu'à la prolongation de la limite parcellaire entre le Beach Plaza et le Roccabella (cadastré n° 24 avenue Princesse Grace), ladite limite parcellaire prolongée jusqu'au rivage de la mer, le rivage de la mer, depuis ce dernier point, jusqu'à son intersection avec la prolongation de la limite parcellaire entre le Sea Club et le Beach Plaza, ladite limite parcellaire prolongée jusqu'à l'axe de l'avenue Princesse Grace ;

b) l'îlot n° 2, délimité par la limite d'emprise de voie Nord-Ouest du boulevard du Larvotto, comprenant également les liaisons piétonnes publiques (escaliers)

situées au droit du vallon de la Rousse permettant la traversée en sous-œuvre du boulevard du Larvotto, depuis un point situé au droit de la limite d'emprise Nord de la descente des Moulins, jusqu'à la limite d'emprise de la descente du Ténao au droit du « Château d'Azur », une droite parallèle à la façade Nord-Est de l'immeuble « le Bahia », à 6 mètres en avant de ladite façade, joignant la limite d'emprise de voie Nord-Ouest du boulevard du Larvotto à l'axe de l'avenue Princesse Grace, l'axe de ladite avenue, depuis le point précédent, jusqu'à la prolongation de la limite parcellaire entre le Sea Club et le Beach Plaza (cadastrés respectivement n° 20 et 22 avenue Princesse Grace), ladite limite parcellaire prolongée jusqu'au rivage de la mer, le rivage de la mer, depuis ce dernier point, jusqu'à son intersection avec une droite qui s'inscrit, en direction du rivage de la mer, dans le prolongement de la façade Nord-est du Grimaldi Forum, cette dernière droite, depuis le rivage de la mer, jusqu'à son intersection avec une droite qui s'inscrit dans le prolongement de l'axe de la ruelle Emmanuel Gonzalès, en direction du rivage de la mer, formant un angle d'environ 135° avec cette dernière, ladite droite prolongée par l'axe de la ruelle Emmanuel Gonzalès jusqu'à la limite parcellaire du n° 7 de ladite ruelle, elle-même prolongée jusqu'à l'intersection des axes de l'avenue de Grande-Bretagne et du boulevard du Larvotto, puis jusqu'à l'alignement opposé dudit boulevard au droit de la descente des Moulins ;

4.5 - subdivision en ilots de la zone n° 5 :

La Zone n° 5 est subdivisée en deux îlots, figurant au plan de zonage n° PU-Z5-BML-D, joint au présent règlement :

a) l'îlot n° 1, délimité par la limite d'emprise Sud-Ouest de la descente du Ténao, prise à compter de la limite d'emprise de voie du boulevard du Larvotto, prolongée par la limite parcellaire Nord-Est du n° 44 boulevard d'Italie, cette dernière étant prolongée jusqu'à la limite d'emprise opposée du boulevard d'Italie, au droit de la limite d'emprise Sud-Ouest de la descente du Ténao, en limite parcellaire Nord-Est du n° 27 boulevard d'Italie, ladite limite parcellaire, marquant la limite d'emprise Sud-Ouest de l'escalier du Ténao, jusqu'à la limite d'emprise de voie des Lacets Saint-Léon, une droite joignant ce dernier point à la limite d'emprise du passage piétons, joignant les Lacets Saint-Léon au boulevard du Ténao, au droit de la limite d'emprise de voie des Lacets Saint-Léon, la limite d'emprise Est dudit passage jusqu'à la frontière franco-monégasque, la frontière elle-même de puis ce dernier point jusqu'à la limite parcellaire Nord-est du n° 1 Lacets Saint-Léon « le Roc Fleuri » prolongée

par la limite parcellaire comprise entre les n° 33 et 35 boulevard d'Italie, elle-même prolongée jusqu'à l'axe du boulevard d'Italie, l'axe dudit boulevard, depuis le point précédent, jusqu'à la prolongation de la limite parcellaire Sud-Ouest du n° 56 boulevard d'Italie, ladite limite parcellaire, puis la limite de fond de parcelle des immeubles cadastrés n° 56 et 60 boulevard d'Italie, la limite parcellaire entre le n° 35 boulevard du Larvotto (le Florestan) et l'opération « les Carmes » prolongée jusqu'à l'axe de l'avenue Princesse Grace, l'axe de ladite avenue, depuis le point précédent, jusqu'à son intersection avec une droite parallèle à la façade Nord-Est de l'immeuble « le Bahia », à 6 mètres en avant de ladite façade, ladite droite joignant l'axe de l'avenue Princesse Grace à la limite d'emprise de voie Nord-Ouest du boulevard du Larvotto au droit de la limite d'emprise Sud-Ouest de la descente du Ténao ;

b) l'Ilot n° 2, délimité par l'axe du boulevard d'Italie, depuis la prolongation de la limite parcellaire Sud-Ouest du n° 56 boulevard d'Italie, jusqu'à la prolongation de la limite parcellaire Nord-Est du n° 35 boulevard du Larvotto (le Florestan), ladite limite parcellaire prolongée jusqu'à l'axe de l'avenue Princesse Grace, l'axe de ladite avenue, depuis le point précédent, jusqu'à son intersection avec la prolongation de la limite parcellaire entre le Florestan et l'opération « les Carmes », ladite limite parcellaire jusqu'à son intersection avec la limite de fond de parcelle du n° 60 boulevard d'Italie, ladite limite de fond de parcelle, prolongée par celle du n° 56 boulevard d'Italie, puis la limite parcellaire Sud-Ouest de cette parcelle prolongée jusqu'à l'axe du boulevard d'Italie ;

4.6 - Subdivision en îlots de la zone n° 6 :

La Zone n° 6 est subdivisée en trois îlots, figurant au plan de zonage n° PU-Z6-BML-D, joint au présent règlement :

a) l'Ilot n° 1, délimité par l'axe du boulevard d'Italie, depuis la prolongation de la limite parcellaire Nord-Est du n° 35 boulevard du Larvotto (le Florestan), jusqu'à la prolongation de la limite parcellaire entre le n° 66 boulevard d'Italie et le square Testimonio, ladite limite parcellaire prolongée jusqu'à son intersection avec la limite d'emprise de voie Sud-Est de l'avenue Princesse Grace, ladite limite d'emprise jusqu'à son intersection avec la limite parcellaire comprise entre le Beach Plaza et le Roccabella (cadastrés respectivement n° 22 et 24 avenue Princesse Grace), une perpendiculaire à limite d'emprise de voie Sud-Est de l'avenue Princesse Grace joignant l'axe de ladite avenue, l'axe de ladite avenue, depuis le point

précédent, jusqu'à la prolongation de la limite parcellaire Nord-Est du Florestan, ladite limite parcellaire prolongée jusqu'à l'axe du boulevard d'Italie ;

b) l'Ilot n° 2, délimité par l'axe du boulevard d'Italie, depuis la prolongation de la limite parcellaire entre le n° 66 boulevard d'Italie et le square Testimonio, jusqu'à la prolongation de la limite d'emprise Nord-Est de l'escalier de la Source Marie, une ligne passant par ladite limite d'emprise, prolongée par la limite parcellaire du Monte-Carlo Sun et reliant l'axe du boulevard d'Italie à la limite d'emprise de voie Nord-Est du boulevard du Larvotto au droit de ladite limite parcellaire, ladite limite d'emprise de voie, depuis le point précédent, jusqu'à la frontière franco-monégasque, puis la frontière franco-monégasque jusqu'à son intersection avec la limite d'emprise de voie Sud-Est de l'avenue Princesse Grace, ladite limite d'emprise, depuis la frontière franco-monégasque, jusqu'à son intersection avec la prolongation de la limite parcellaire entre le n° 66 boulevard d'Italie et le square Testimonio, la droite reliant ce dernier point à ladite limite parcellaire, puis cette dernière prolongée jusqu'à l'axe du boulevard d'Italie ;

c) l'Ilot n° 3, délimité par la limite d'emprise de voie Sud-Ouest de la voie d'accès au Sporting d'Été, depuis la limite d'emprise de voie Sud-Est de l'avenue Princesse Grace, sur une longueur de 45 mètres, puis une droite perpendiculaire à ladite limite d'emprise, jusqu'à son intersection avec la limite parcellaire comprise entre le Beach Plaza et le Roccabella (cadastrés respectivement n° 22 et 24 avenue Princesse Grace), ladite limite parcellaire prolongée jusqu'à la limite d'emprise de voie Sud-Est de l'avenue Princesse Grace, ladite limite d'emprise, depuis le point précédent, jusqu'à son intersection avec la limite d'emprise de voie Sud-Ouest de la voie d'accès au Sporting d'Été ;

4.7 - Subdivision en îlots de la zone n° 7 :

La Zone n° 7 est subdivisée en trois îlots, figurant au plan de zonage n° PU-Z7-BML-D, joint au présent règlement :

a) l'Ilot n° 1, délimité par l'arc de cercle « AB », la droite « BC », puis les deux arcs de cercle consécutifs « CD » et « DE », enfin par le rivage de la mer entre les points « E » et « A », les coordonnées des points « A, B, C, D et E », celles des centres (arcs de cercle), ainsi que la longueur des rayons figurant au plan de zonage n° PU-Z7-BML-D ;

b) l'Ilot n° 2, délimité par la limite avec l'Ilot n° 1, entre le point « E » et le point « A », le rivage de la mer, depuis le point « A », jusqu'à la projection de la limite parcellaire comprise entre le Beach Plaza et le Rocabella (cadastrés respectivement n° 22 et 24 avenue Princesse Grace), ladite limite parcellaire jusqu'à son intersection avec la perpendiculaire à la limite d'emprise de voie Sud-Ouest de la voie d'accès au Sporting d'Eté prise à 45 mètres de l'intersection de ladite voie avec l'avenue Princesse Grace, ladite perpendiculaire, puis la limite d'emprise de voie Sud-Ouest de la voie d'accès au Sporting d'Eté, depuis le point précédent, jusqu'à la limite d'emprise de voie Sud-Est de l'avenue Princesse Grace, ladite limite d'emprise au droit de la voie d'accès au Sporting d'Eté, la limite d'emprise de voie Nord-Est de ladite voie d'accès jusqu'à un point « F », de coordonnées (x,y) portées au plan de zonage n° PU-Z7-BML-D, une droite reliant ledit point « F » au point « G », de coordonnées (x,y) portées au plan de zonage n° PU-Z7-BML-D, le rivage de la mer entre les points « G » et « e » ;

c) l'Ilot n° 3, délimité par la limite d'emprise de voie Sud-Est de l'avenue Princesse Grace, depuis son intersection avec la limite d'emprise de voie Nord-Est d'accès au Sporting d'Eté, jusqu'à la frontière franco-monégasque, la frontière elle-même, puis le rivage de la mer jusqu'à un point « G », de coordonnées (x,y) portées au plan de zonage n° PU-Z7-BML-D, une droite reliant ledit point « G » au point « F », de coordonnées (x,y) portées au plan de zonage n° PU-Z7-BML-D, situé sur la limite d'emprise de voie Nord-Est d'accès au Sporting d'Eté, ladite limite d'emprise jusqu'à son intersection avec la limite d'emprise de voie Sud-Est de l'avenue Princesse Grace.

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) édifiée 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 maximale 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, oriels, 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.

- 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

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° 1 du Quartier Ordonné des Bas-Moulins et du Larvotto, délimitée par l'article 3 « a » du Titre I du présent règlement.

Les ordonnances souveraines n° 3.479 du 20 janvier 1966, modifiée, portant modification du plan de coordination du quartier des Bas-Moulins et du Larvotto et n° 3.613 du 20 juillet 1966, modifiée, portant règlement d'urbanisme, de construction et de voirie du quartier des Bas-Moulins et du Larvotto, constituent les documents 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 ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- les constructions à usage d'habitations, d'activités (commerces, services), hôtelier et de stationnement, dans les conditions fixées dans l'ordonnance souveraine n° 3.613 du 20 juillet 1966, modifiée.

ART. 3.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions des ordonnances souveraines n° 3.479 du 20 janvier 1966 et n° 3.613 du 20 juillet 1966, modifiées, sont applicables.

ART. 4.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions des ordonnances souveraines n° 3.479 du 20 janvier 1966 et n° 3.613 du 20 juillet 1966, modifiées, sont applicables.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

Les dispositions des ordonnances souveraines n° 3.479 du 20 janvier 1966 et n° 3.613 du 20 juillet 1966, modifiées, sont applicables.

ART. 6.

Hauteur des constructions

Les dispositions des ordonnances souveraines n° 3.479 du 20 janvier 1966 et n° 3.613 du 20 juillet 1966, modifiées, 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, résulte de l'application

des dispositions des ordonnances souveraines n° 3.479 du 20 janvier 1966 et n° 3.613 du 20 juillet 1966, modifiées.

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

Les dispositions des ordonnances souveraines n° 3.479 du 20 janvier 1966 et n° 3.613 du 20 juillet 1966, modifiées, sont applicables.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

Les dispositions des ordonnances souveraines n° 3.479 du 20 janvier 1966 et n° 3.613 du 20 juillet 1966, modifiées, sont applicables.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

Les dispositions des ordonnances souveraines n° 3.479 du 20 janvier 1966 et n° 3.613 du 20 juillet 1966, modifiées, 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.

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 Bas-Moulins et du Larvotto, délimitée par l'article 3 « b » du Titre I du présent règlement.

Les ordonnances souveraines n° 3.479 du 20 janvier 1966, modifiée, portant modification du plan de coordination du quartier des Bas-Moulins et du Larvotto et n° 3.613 du 20 juillet 1966, modifiée, portant règlement d'urbanisme, de construction et de

voirie du quartier des Bas-Moulins et du Larvotto, constituent les documents 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 ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;

- un parc de promenade publique.

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

- les constructions à usage d'expositions et manifestations diverses, ainsi qu'à usage de stationnement, dans les conditions fixées dans l'ordonnance souveraine n° 3.613 du 20 juillet 1966, modifiée.

ART. 3.

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

Les dispositions des ordonnances souveraines n° 3.479 du 20 janvier 1966 et n° 3.613 du 20 juillet 1966, modifiées, sont applicables.

ART. 4.

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

Les dispositions des ordonnances souveraines n° 3.479 du 20 janvier 1966 et n° 3.613 du 20 juillet 1966, modifiées, sont applicables.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

Les dispositions des ordonnances souveraines n° 3.479 du 20 janvier 1966 et n° 3.613 du 20 juillet 1966, modifiées, sont applicables.

ART. 6.

Hauteur des constructions

Les dispositions des ordonnances souveraines n° 3.479 du 20 janvier 1966 et n° 3.613 du 20 juillet 1966, modifiées, 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, résulte de l'application des dispositions des ordonnances souveraines n° 3.479 du 20 janvier 1966 et n° 3.613 du 20 juillet 1966, modifiées.

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

Les dispositions des ordonnances souveraines n° 3.479 du 20 janvier 1966 et n° 3.613 du 20 juillet 1966, modifiées, sont applicables.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

Les dispositions des ordonnances souveraines n° 3.479 du 20 janvier 1966 et n° 3.613 du 20 juillet 1966, modifiées, sont applicables.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

Les dispositions des ordonnances souveraines n° 3.479 du 20 janvier 1966 et n° 3.613 du 20 juillet 1966, modifiées, 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.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N° 3

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° 3 du Quartier Ordonné des Bas-Moulins et du Larvotto, délimitée par l'article 3 « c » du Titre I du présent règlement.

Les ordonnances souveraines suivantes :

- n° 3.264 du 23 décembre 1964, modifiée, portant règlement d'urbanisme, de construction et de voirie de la première zone Nord-Ouest du quartier des Bas-Moulins et du Larvotto ;

- n° 3.479 du 20 janvier 1966, modifiée, portant modification du plan de coordination du quartier des Bas-Moulins et du Larvotto ;

- n° 3.613 du 20 juillet 1966, modifiée, portant règlement d'urbanisme, de construction et de voirie du quartier des Bas-Moulins et du Larvotto ;

- n° 5.830 du 9 juin 1976, modifiée, modifiant et complétant le règlement d'urbanisme, de construction et de voirie du quartier des Bas-Moulins et du Larvotto en ce qui concerne la voirie, les groupes d'immeubles B, G, K et publiant le plan de coordination partiel de la zone verte des Bas-Moulins ;

constituent les documents 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 ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- les constructions à usage d'habitations, d'activités (commerces, services), et de stationnement, dans les conditions fixées dans les ordonnances souveraines mentionnées à l'article 1 du présent titre.

ART. 3.

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

Les dispositions des ordonnances souveraines mentionnées à l'article 1 du présent titre, sont applicables.

ART. 4.

*Implantation des constructions
par rapport aux limites séparatives*

Les dispositions des ordonnances souveraines mentionnées à l'article 1 du présent titre, sont applicables.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

Les dispositions des ordonnances souveraines mentionnées à l'article 1 du présent titre, sont applicables.

ART. 6.

Hauteur des constructions

Les dispositions des ordonnances souveraines mentionnées à l'article 1 du présent titre, 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, résulte de l'application des dispositions des ordonnances souveraines mentionnées à l'article 1 du présent titre.

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

Les dispositions des ordonnances souveraines mentionnées à l'article 1 du présent titre, sont applicables.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

Les dispositions des ordonnances souveraines mentionnées à l'article 1 du présent titre, sont applicables.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

Les dispositions des ordonnances souveraines mentionnées à l'article 1 du présent titre, 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.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N° 4

CHAPITRE 1

*DISPOSITIONS APPLICABLES
A L'ILLOT N° 1 DE LA ZONE N° 4*

ARTICLE PREMIER.

*Champ d'application territorial
et documents de référence*

Le règlement du présent chapitre, ainsi que le plan de coordination correspondant, s'appliquent à l'Ilot n° 1 de la Zone n° 4 du Quartier Ordonné des Bas-Moulins et du Larvotto, délimité par l'article 4.4 « a » du Titre I du présent règlement.

Le plan de coordination annexé au présent règlement et définissant graphiquement, en appui de ce règlement, les dispositions générales des constructions à édifier dans l'Ilot n° 1, est :

- Plan de Masse n° PU-C2-BML-Z4-I1-D ;

ART. 2.

Affectation des constructions

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet Ilot :

- les constructions à usage hôtelier ;

- 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 - Dans tous les cas, une opération d'aménagement doit être réalisée sur la totalité d'une « opération d'ensemble » figurant au Plan de Masse n° PU-C2-BML-Z4-I1-D.

ART. 3.

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

3.1 - Dans le cadre d'une reconstruction ou d'une modification du « volume bâti à conserver », le bâtiment peut être implanté sur la limite d'emprise actuelle ou en retrait de cette limite.

3.2 - L'extension du bâtiment peut être implantée sur « la limite d'emprise maximale des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-BML-Z4-I1-D, ou en retrait de cette limite.

ART. 4.

*Implantation des constructions
par rapport aux limites séparatives*

4.1 - Par rapport aux limites séparatives menant aux voies :

4.1.1 - Dans le cadre d'une reconstruction ou d'une modification du « volume bâti à conserver », le bâtiment peut être implanté sur la limite d'emprise actuelle ou en retrait de cette limite.

4.1.2 - L'extension du bâtiment existant peut être implantée sur « la limite d'emprise maximale des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-BML-Z4-I1-D, 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 :

4.3.1 - Bâtiment existant :

Sans objet.

4.3.2 - Extension en rez-de-chaussée :

Elle doit être d'un seul tenant et accolée au bâtiment existant.

4.3.3 - Extension en étages :

Elle doit s'inscrire dans l'emprise du rez-de-chaussée et doit être réalisée sous la forme de deux bâtiments distincts accolés au bâtiment existant.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

5.1 - Bâtiment existant :

Dans le cadre d'une reconstruction ou d'une modification du volume bâti à conserver, le bâtiment peut occuper, au maximum, la totalité de l'emprise au sol actuelle.

5.2 - Emprise maximale de l'extension en rez-de-chaussée :

Elle peut occuper, au maximum, la totalité de l'aire définie par « la limite d'emprise maximale des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-BML-Z4-I1-D ;

5.3 - Emprise maximale de l'extension en étages :

- L'emprise au sol maximale cumulée des deux bâtiments composant l'extension en étages est fixée à 250 m².

- Toutefois, cette emprise au sol maximale cumulée des deux bâtiments composant l'extension en étages peut être augmentée, jusqu'à concurrence de 300 m², de la surface d'éventuelles loggias, sous réserve que celles-ci soient réalisées dans le respect des dispositions de l'article 8 du présent chapitre.

ART. 6.

Hauteur des constructions

6.1 - Hauteur maximale des bâtiments :

6.1.1 - Dans le cadre d'une reconstruction ou d'une modification du volume bâti à conserver, le bâtiment peut atteindre, au maximum, la hauteur actuelle, soit + 41,95 mètres NGM à l'acrotère.

6.1.2 - La hauteur de l'extension en rez-de-chaussée ne doit pas dépasser l'arase supérieure de l'allège maçonnée du premier étage.

6.1.3 - La hauteur maximale de l'extension en étages est définie par la cote, figurant au Plan de Masse n° PU-C2-BML-Z4-I1-D. Cette cote est exprimée en mètres par rapport au niveau général de la Principauté de Monaco (NGM). Cette cote représente le niveau fini de la terrasse de couverture.

6.1.4 - Edicules techniques :

Extension en rez-de-chaussée : les installations telles que machineries, chaufferies, ventilations et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, ne doivent en aucun cas dépasser la couverture de cette extension.

6.2 - Tolérance - Dérogations :

Une tolérance de plus ou moins cinquante centimètres peut être admise sur la cote définie pour l'extension en étages.

ART. 7.

Indice de construction

7.1 - 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-BML-Z4-I1-D.

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

8.1 - Dans le cadre d'une reconstruction ou d'une modification du volume bâti à conserver, le bâtiment est soumis aux dispositions suivantes :

- la composition de ses façades doit être caractérisée par des dominantes horizontales ;

- les matériaux des façades doivent être de qualité et présenter un caractère d'unité ;

- la couverture doit être aménagée en terrasse-jardin ;

- des balcons et loggias peuvent être prévus sur les façades.

8.2 - L'extension en étages doit reprendre le rythme de la majorité des niveaux de la façade du bâtiment existant et constituer avec ce dernier un ensemble volumétrique architecturalement harmonieux. Toutefois, une mise en cohérence de l'architecture de l'extension avec celle de l'ensemble bâti contigu au bâtiment existant peut être également recherchée sous réserve de conserver le caractère balnéaire de l'ensemble.

8.3 - Les saillies sont interdites en façade de l'extension.

8.4 - Les loggias sont autorisées dans l'extension du bâtiment existant, sous réserve d'être réalisées sur l'entière hauteur d'une façade, à compter du premier niveau.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

Sans objet.

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 2

*DISPOSITIONS APPLICABLES**A L'ILOT N° 2 DE LA ZONE N° 4*

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'Ilot n° 2 de la Zone n° 4 du Quartier Ordonné des Bas-Moulins et du Larvotto, délimité par l'article 4.4 « b » du Titre I du présent règlement.

Les ordonnances souveraines n° 3.479 du 20 janvier 1966, modifiée, portant modification du plan de coordination du quartier des Bas-Moulins et du Larvotto et n° 3.613 du 20 juillet 1966, modifiée, portant règlement d'urbanisme, de construction et de voirie du quartier des Bas-Moulins et du Larvotto, constituent les documents de référence de cet Ilot, sauf dispositions contenues dans le présent règlement.

ART. 2.

Affectation des constructions

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet Ilot :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- les constructions à usage d'habitations, d'activités (commerces, services), hôtelier, d'équipement culturel, de complexe de chambres, studios et appartements meublés et de stationnement, ainsi que les installations à caractère balnéaire, touristique, sportif et attractif, dans les conditions fixées dans l'ordonnance souveraine n° 3.613 du 20 juillet 1966, modifiée.

ART. 3.

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

Les dispositions des ordonnances souveraines n° 3.479 du 20 janvier 1966 et n° 3.613 du 20 juillet 1966, modifiées, sont applicables.

ART. 4.

*Implantation des constructions
par rapport aux limites séparatives*

Les dispositions des ordonnances souveraines n° 3.479 du 20 janvier 1966 et n° 3.613 du 20 juillet 1966, modifiées, sont applicables.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

Les dispositions des ordonnances souveraines n° 3.479 du 20 janvier 1966 et n° 3.613 du 20 juillet 1966, modifiées, sont applicables.

ART. 6.

Hauteur des constructions

Les dispositions des ordonnances souveraines n° 3.479 du 20 janvier 1966 et n° 3.613 du 20 juillet 1966, modifiées, 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, résulte de l'application des dispositions des ordonnances souveraines n° 3.479 du 20 janvier 1966 et n° 3.613 du 20 juillet 1966, modifiées.

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

Les dispositions des ordonnances souveraines n° 3.479 du 20 janvier 1966 et n° 3.613 du 20 juillet 1966, modifiées, sont applicables.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

Les dispositions des ordonnances souveraines n° 3.479 du 20 janvier 1966 et n° 3.613 du 20 juillet 1966, modifiées, sont applicables.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

Les dispositions des ordonnances souveraines n° 3.479 du 20 janvier 1966 et n° 3.613 du 20 juillet 1966, modifiées, 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.

TITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N° 5

CHAPITRE 1

*DISPOSITIONS APPLICABLES
A L'ILOT N° 1 DE LA ZONE N° 5*

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'Ilot n° 1 de la Zone n° 5 du Quartier Ordonné des Bas-Moulins et du Larvotto, délimité par l'article 4.5 « a » du Titre I du présent règlement.

Les ordonnances souveraines suivantes :

- n° 3.479 du 20 janvier 1966, modifiée, portant modification du plan de coordination du quartier des Bas-Moulins et du Larvotto ;

- n° 3.613 du 20 juillet 1966, modifiée, portant règlement d'urbanisme, de construction et de voirie du quartier des Bas-Moulins et du Larvotto ;

- n° 13.073 du 6 mai 1997, modifiée, modifiant les limites du quartier des Bas-Moulins et du Larvotto et fixant les conditions d'utilisation des parcelles de terrains dits « des Carmes » situées au Nord-Ouest dudit quartier ;

- n° 14.169 du 5 octobre 1999, étendant les limites du secteur des ensembles ordonnés à la partie inférieure du quartier du Ténao et fixant les conditions d'utilisation des parcelles intéressées ;

constituent les documents de référence de cet Ilot, sauf dispositions contenues dans le présent règlement.

ART. 2.

Affectation des constructions

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet Ilot :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- les constructions à usage d'habitations, de lieu de culte, scolaire, d'activités (commerces, services), et de stationnement, dans les conditions fixées dans les ordonnances souveraines mentionnées à l'article 1 du présent titre.

ART. 3.

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

Les dispositions des ordonnances souveraines mentionnées à l'article 1 du présent chapitre, sont applicables.

ART. 4.

*Implantation des constructions
par rapport aux limites séparatives*

Les dispositions des ordonnances souveraines mentionnées à l'article 1 du présent chapitre, sont applicables.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

Les dispositions des ordonnances souveraines mentionnées à l'article 1 du présent chapitre, sont applicables.

ART. 6.

Hauteur des constructions

Les dispositions des ordonnances souveraines mentionnées à l'article 1 du présent chapitre, 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, résulte de l'application des dispositions des ordonnances souveraines mentionnées à l'article 1 du présent chapitre.

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

Les dispositions des ordonnances souveraines mentionnées à l'article 1 du présent chapitre, sont applicables.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

Les dispositions des ordonnances souveraines mentionnées à l'article 1 du présent chapitre, sont applicables.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

Les dispositions des ordonnances souveraines mentionnées à l'article 1 du présent chapitre, 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.

CHAPITRE 2

*DISPOSITIONS APPLICABLES
A L'ILOT N° 2 DE LA ZONE N° 5*

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'Ilot n° 2 de la Zone n° 5 du Quartier Ordonné des Bas-Moulins et du Larvotto, délimité par l'article 4.5 « b » du Titre I du présent règlement.

L'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, concernant l'Urbanisme, la Construction et la Voirie, constitue le document de référence de cet Ilot, sauf dispositions contenues dans le présent règlement.

ART. 2.

Affectation des constructions

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet Ilot :

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

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*

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.

ART. 4.

*Implantation des constructions
par rapport aux limites séparatives*

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.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

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.

ART. 6.

Hauteur des constructions

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.

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° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, relatives à la Zone à gabarit moyen du secteur des opérations urbanisées, sont applicables.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

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.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

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.

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 VII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N° 6

CHAPITRE 1

*DISPOSITIONS APPLICABLES
A L'ILOT N° 1 DE LA ZONE N° 6*

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'Ilot n° 1 de la Zone n° 6 du Quartier Ordonné des Bas-Moulins et du Larvotto, délimité par l'article 4.6 « a » du Titre I du présent règlement.

Les plans de coordination annexés au présent règlement et définissant graphiquement, en appui de ce règlement, les dispositions générales des constructions à édifier dans l'Ilot n° 1, sont :

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

ART. 2.

Affectation des constructions

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet Ilot :

- les constructions à usage d'équipements collectifs ;
- les constructions à usage d'habitations ;
- 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 - Dans tous les cas, une opération d'aménagement doit être réalisée sur la totalité d'une « opération d'ensemble », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-BML-Z6-I1-D.

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 n° PU-C2-BML-Z6-I1-D, ou, à défaut de la dite 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 n° PU-C2-BML-Z6-I1-D.

Toutefois, des décrochements et des avancées ponctuels, d'une ampleur 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 n° PU-C2-BML-Z6-I1-D, 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 n° PU-C2-BML-Z6-I1-D, ou en retrait de cette limite.

3.2.2 - En l'absence de la dite limite, tout bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté sur « la limite d'emprise maximale des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-BML-Z6-I1-D, ou en retrait de cette limite.

3.3 - Tolérance - Dérogations :

3.3.1 - 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 n° PU-C2-BML-Z6-I1-D, soit respectée et que l'aménagement proposé ne compromette pas le caractère des voies et emprises publiques.

3.3.2 - 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 et des avancées.

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 n° PU-C2-BML-Z6-I1-D, 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 n° PU-C2-BML-Z6-I1-D, ou en retrait de cette limite.

4.4 - Tolérance - Dérogations :

4.4.1 - Une tolérance de plus ou moins cinquante centimètres aux dimensions des emprises mesurées aux plans peut être admise.

4.4.2 - Le Comité Consultatif pour la Construction sera appelé à se prononcer sur les éventuelles modifications aux implantations qui seraient nécessitées par des impératifs techniques et excèderaient la tolérance sus-indiquée.

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 n° PU-C2-BML-Z6-I1-D.

5.1.1 - 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 n° PU-C2-BML-Z6-I1-D.

5.1.3 - Tolérance - Dérogations :

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 hauteur maximale des bâtiments est définie par les cotes, figurant au Plan de Masse n° PU-C2-BML-Z6-I1-D. Ces cotes sont exprimées en mètres par rapport au niveau général de la Principauté de Monaco (NGM).

Ces cotes représentent :

- 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 n° PU-C3-BML-Z6-I1-D ;

- 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 n° PU-C3-BML-Z6-I1-D.

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.

6.2 - Tolérance - Dérogations :

Une tolérance de plus ou moins cinquante centimètres peut être admise sur ces cotes.

ART. 7.

Indice de construction

7.1 - 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-BML-Z6-I1-D.

7.2 - Toutefois, l'indice de construction maximal ne doit pas excéder 15 m³/m².

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 du présent chapitre et au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-BML-Z6-I1-D.

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 n° PU-C3-BML-Z6-I1-D. 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.

8.4 - Dans tous les cas, les dispositions architecturales des constructions à édifier ainsi que le nombre et choix des matériaux de revêtement sont arrêtés pour l'opération, en accord avec la Direction de l'Environnement, de l'Urbanisme et de la Construction, après avis du Comité Consultatif pour la Construction. Il en est de même pour l'importance et le traitement des saillies, le traitement des renforcements et des avant-corps, ainsi que pour les couvertures des constructions.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

9.1 - Dispositions générales :

9.1.1 - Les circulations piétonnes et les terrasses doivent être en permanence maintenues en parfait état d'entretien et de propreté.

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.

9.1.3 - Toute dégradation de revêtement des sols des terrasses, circulations piétonnes, doit être réparée dans les délais les plus brefs.

9.2 - Continuités piétonnes :

Un « passage piétons » couvert doit être réalisé en contrebas du bâtiment « E3 », pour relier les constructions de l'Ilot n° 2 de la présente Zone à celles du présent Ilot, conformément au Plan de répartition du sol n° PU-C4-BML-Z6-I1-D. Ce passage doit être éclairé et le plus aisé possible.

9.3 - Jardin à créer :

9.3.1 - Conformément au Plan paysager et d'aménagement des voies et emprises publiques n° PU-C3-BML-Z6-I1-D, un jardin doit être aménagé en couverture des bâtiments « E2 » et « E3 » ainsi qu'en pleine terre sur les espaces non bâtis.

9.3.2 - En couverture de bâtiments, la hauteur obligatoire mentionnée au Plan paysager et d'aménagement des voies et emprises publiques n° PU-C3-BML-Z6-I1-D comprend l'épaisseur de terre nécessaire à l'aménagement du jardin à créer.

9.3.3 - 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 n° PU-C1-BML-Z6-I1-D 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

11.1 - 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.

11.2 - 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'ÎLOT N° 2 DE LA ZONE N° 6

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° 2 de la Zone n° 6 du Quartier Ordonné des Bas-Moulins et du Larvotto, délimité par l'article 4.6 « b » du Titre I du présent règlement.

Les plans de coordination annexés au présent règlement et définissant graphiquement, en appui de ce règlement, les dispositions générales des constructions à édifier dans l'Îlot n° 2, sont :

- Plan Parcellaire n° PU-C1-BML-Z6-I2-D1 ;
- Plan de Masse n° PU-C2-BML-Z6-I2-D1 ;
- Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-BML-Z6-I2-D1 ;
- Plan de répartition du sol n° PU-C4-BML-Z6-I2-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'habitations ;
- 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 n° PU-C2-BML-Z6-I2-D1.

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 la dite « 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 :

3.3.1 - Tout bâtiment, saillies non comprises, doit être implanté pour tous ses niveaux sur « la limite d'emprise obligatoire des constructions » lorsqu'elle figure au Plan de Masse n° PU-C2-BML-Z6-I2-D1.

3.3.2 - Toutefois, des décrochements ponctuels, d'une ampleur de cinquante centimètres au maximum, sont autorisés.

3.3.3 - En l'absence de la dite limite, tout bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté sur « la limite d'emprise maximale des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-BML-Z6-I2-D1, ou en retrait de cette limite.

3.3.4 - Les bâtiments doivent être implantés dans le respect des limites d'ensemble bâti de même hauteur, figurant sur ce même plan.

3.4 - Tolérance - Dérogations :

3.4.1 - Une tolérance de plus ou moins 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 n° PU-C2-BML-Z6-I2-D1, soit respectée et 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 et excèderaient la tolérance sus-indiquée.

3.4.3 - Par ailleurs, les nivellements des voies et emprises publiques figurant aux plans de coordination sont indicatifs et seront arrêtés lors de l'examen des dossiers de permis de construire.

ART. 4.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.1 - Par rapport aux limites séparatives menant aux voies :

4.1.1 - Tout bâtiment doit être implanté pour tous ses niveaux sur toute la longueur de « la limite d'emprise obligatoire des constructions » lorsqu'elle figure au Plan de Masse n° PU-C2-BML-Z6-I2-D1, dans le respect des limites d'ensemble bâti de même hauteur.

4.1.2 - 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 n° PU-C2-BML-Z6-I2-D1, 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 n° PU-C2-BML-Z6-I2-D1.

4.4 - Tolérance - Dérogations :

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

Non réglementée.

ART. 6.

Hauteur des constructions

6.1 - Hauteur maximale des bâtiments :

6.1.1 - Le niveau de la terrasse de couverture des bâtiments, est défini par les cotes, figurant au Plan de Masse n° PU-C2-BML-Z6-I2-D1. Ces cotes sont exprimées en mètres par rapport au niveau général de la Principauté de Monaco (NGM). Elles ne comprennent pas l'épaisseur de terre végétale nécessaire à l'aménagement du « jardin à créer », figurant au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-BML-Z6-I2-D1, ni le dispositif de couronnement dissimulant les édifices techniques des bâtiments « E1 » et « E2 » prévu à l'article 8 du présent chapitre.

6.1.2 - Conformément au Plan de Masse n° PU-C2-BML-Z6-I2-D1, la terrasse de couverture des bâtiments « E1 », « E2 » et « E4 » doit être comprise entre une cote minimale et une cote maximale, toutes deux portées audit Plan de Masse ;

6.2 - Tolérance - Dérogations :

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 n° PU-C3-BML-Z6-I2-D1, soit 1,50 mètres au minimum.

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 - 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-BML-Z6-I2-D1.

7.2 - Toutefois, l'indice de construction maximal ne doit pas excéder 15 m³/m².

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 n° PU-C3-BML-Z6-I2-D1 et aux dispositions de l'article 9 du présent chapitre. 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 n° PU-C3-BML-Z6-I2-D1. 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.

8.4 - Dans tous les cas, les dispositions architecturales des constructions à édifier ainsi que le nombre et choix des matériaux de revêtement sont arrêtés pour l'opération, en accord avec la Direction de l'Environnement, de l'Urbanisme et de la Construction, après avis du Comité Consultatif pour la Construction. Il en est de même pour le traitement des saillies, des loggias et des couvertures des constructions.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

9.1 - Dispositions générales :

9.1.1 - Les circulations piétonnes et les terrasses doivent être en permanence maintenues en parfait état d'entretien et de propreté.

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.

9.1.3 - Toute dégradation de revêtement des sols des terrasses, circulations piétonnes, doit être réparée dans les délais les plus brefs.

9.2 - 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.

9.3 - Aménagement des terrasses de couverture :

9.3.1 - 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 n° PU-C3-BML-Z6-I2-D1, 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 m² de terrasse.

9.3.2 - 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.

9.4 - Continuités piétonnes :

9.4.1 - Des liaisons piétonnes doivent être réalisées pour relier l'ensemble des espaces publics entre eux, conformément au Plan de répartition du sol n° PU-C4-BML-Z6-I2-D1. 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.

9.4.2 - Pour connecter entre eux les espaces suivants : parc Testimonio reconstitué, volume transparent du bâtiment « E2 », couverture du bâtiment « E3 », couverture du bâtiment « E6 », avenue Princesse Grace et parkings en infrastructure des bâtiments, deux « ascenseurs publics » doivent être réalisés conformément au Plan de répartition du sol n° PU-C4-BML-Z6-I2-D1.

9.4.3 - 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.

9.5 - Jardin à créer :

9.5.1 - Conformément au Plan paysager et d'aménagement des voies et emprises publiques n° PU-C3-BML-Z6-I2-D1, un jardin doit être aménagé. Il s'agit de la reconstitution du parc Testimonio.

9.5.2 - 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 n° PU-C3-BML-Z6-I2-D1, 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 l'Environnement, de l'Urbanisme et de la Construction, 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 n° PU-C1-BML-Z6-I2-D1 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 n° PU-C4-BML-Z6-I2-D1 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

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° 6

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'Ilot n° 3 de la Zone n° 6 du Quartier Ordonné des Bas-Moulins et du Larvotto, délimité par l'article 4.6 « c » du Titre I du présent règlement.

Les ordonnances souveraines n° 3.479 du 20 janvier 1966, modifiée, portant modification du plan de coordination du quartier des Bas-Moulins et du Larvotto et n° 3.613 du 20 juillet 1966, modifiée, portant règlement d'urbanisme, de construction et de voirie du quartier des Bas-Moulins et du Larvotto, constituent les documents de référence de cet Ilot, sauf dispositions contenues dans le présent règlement.

ART. 2.

Affectation des constructions

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet Ilot :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- les constructions à usage d'habitations et de stationnement dans les conditions fixées dans l'ordonnance souveraine n° 3.613 du 20 juillet 1966, modifiée.

ART. 3.

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

Les dispositions des ordonnances souveraines n° 3.479 du 20 janvier 1966 et n° 3.613 du 20 juillet 1966, modifiées, sont applicables.

ART. 4.

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

Les dispositions des ordonnances souveraines n° 3.479 du 20 janvier 1966 et n° 3.613 du 20 juillet 1966, modifiées, sont applicables.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

Les dispositions des ordonnances souveraines n° 3.479 du 20 janvier 1966 et n° 3.613 du 20 juillet 1966, modifiées, sont applicables.

ART. 6.

Hauteur des constructions

Les dispositions des ordonnances souveraines n° 3.479 du 20 janvier 1966 et n° 3.613 du 20 juillet 1966, modifiées, 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, résulte de l'application

des dispositions des ordonnances souveraines n° 3.479 du 20 janvier 1966 et n° 3.613 du 20 juillet 1966, modifiées.

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

Les dispositions des ordonnances souveraines n° 3.479 du 20 janvier 1966 et n° 3.613 du 20 juillet 1966, modifiées, sont applicables.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

Les dispositions des ordonnances souveraines n° 3.479 du 20 janvier 1966 et n° 3.613 du 20 juillet 1966, modifiées, sont applicables.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

Les dispositions des ordonnances souveraines n° 3.479 du 20 janvier 1966 et n° 3.613 du 20 juillet 1966, modifiées, 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.

TITRE VIII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N° 7

CHAPITRE 1

*DISPOSITIONS APPLICABLES
A L'ILLOT N° 1 DE LA ZONE N° 7*

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'Ilot n° 1 de la Zone n° 7 du Quartier Ordonné des Bas-Moulins et du Larvotto, délimité par l'article 4.7 « a » du Titre I du présent règlement.

Les plans de coordination annexés au présent règlement et définissant graphiquement, en appui de ce règlement, les dispositions générales des constructions à édifier dans l'Ilot n° 1, sont :

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

ART. 2.

Affectation des constructions

Seuls peuvent être édifiés dans cet Ilot :

- un complexe touristique et de loisirs comprenant notamment un bâtiment à usage de casino, salle de galas, restaurants ;
- 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 n° PU-C2-BML-Z7-D.

3.2 - Le bâtiment peut être implanté sur « la limite d'emprise maximale des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-BML-Z7-D, ou en retrait de cette limite.

3.3 - Tolérance - Dérogations :

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

- sur les éventuelles modifications à cette implantation qui seraient nécessitées par des impératifs techniques ;
- sur l'importance des retraits qui pourraient être ménagés dans les façades de la construction.

ART. 4.

*Implantation des constructions
par rapport aux limites séparatives*

Sans objet.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ART. 6.

Hauteur des constructions

6.1 - Hauteur maximale des bâtiments :

La hauteur maximale du bâtiment est définie par les cotes, figurant au Plan de Masse n° PU-C2-BML-Z7-D. Ces cotes sont exprimées en mètres par rapport au niveau général de la Principauté de Monaco (NGM).

6.2 - Tolérance - Dérogations :

Une tolérance de plus ou moins 50 centimètres peut être admise sur ces cotes.

ART. 7.

Indice de construction

7.1 - 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-BML-Z7-D.

7.2 - Toutefois, l'indice de construction maximal ne doit pas excéder 9 m³/m².

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

Les dispositions architecturales du bâtiment sont arrêtées pour l'opération, en accord avec la Direction de l'Environnement, de l'Urbanisme et de la Construction, après avis du Comité Consultatif pour la Construction. Il en est de même pour l'aménagement des couvertures des constructions.

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 n° PU-C3-BML-Z7-D, 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 - Les circulations piétonnes et les terrasses doivent être maintenues, en permanence, en parfait état d'entretien et de propreté. 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. Toute dégradation de revêtement des sols des terrasses, circulations piétonnes, doit être réparée dans les délais les plus brefs.

9.1.3 - Aucune modification ne peut être apportée aux espaces libres et espaces plantés existants sans autorisation préalable de la Direction de l'Environnement, de l'Urbanisme et de 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 n° PU-C4-BML-Z7-D. Il s'agit d'une voie ouverte à la circulation générale.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

10.1 - Mutations foncières :

Sans objet.

10.2 - 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° 7*

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° 2 de la Zone n° 7 du Quartier Ordonné des Bas-Moulins et du Larvotto, délimité par l'article 4.7 « b » du Titre I du présent règlement.

Les plans de coordination annexés au présent règlement et définissant graphiquement, en appui de ce règlement, les dispositions générales des constructions à édifier dans l'îlot n° 2, sont :

- Plan de Masse n° PU-C2-BML-Z7-D ;

- Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-BML-Z7-D ;

- Plan de répartition du sol n° PU-C4-BML-Z7-D.

ART. 2.

Affectation des constructions

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet îlot :

- des installations de loisirs (piscine et ses annexes, bar, solarium) dans la partie située au voisinage du bâtiment « le Roccabella » ;

- 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*

Sans objet.

ART. 4.

*Implantation des constructions
par rapport aux limites séparatives*

Sans objet.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

Sans objet.

ART. 6.

Hauteur des constructions

6.1 - Les cotes figurant au Plan de Masse n° PU-C2-BML-Z7-D fixent pour cet Ilot les niveaux maxima pouvant être atteints par les dalles de couverture des ouvrages en sous-sol. Ces cotes sont exprimées en mètres par rapport au niveau général de la Principauté de Monaco (NGM).

6.2 - Tolérance - Dérogations : Une tolérance de 0,50 mètre peut être admise pour ces cotes.

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, résulte de l'application des articles 3 à 6 du présent chapitre et du Plan de Masse n° PU-C2-BML-Z7-D.

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

Sans objet.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

9.1 - Espace mixte partie dallage / partie verte :

Conformément au Plan paysager et d'aménagement des voies et emprises publiques n° PU-C3-BML-Z7-D, l'ensemble de l'Ilot 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 n° PU-C2-BML-Z7-D et fixant pour cet Ilot 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.

L'ensemble de ces aménagements doit faire l'objet de plans détaillés accompagnés de descriptifs précis à soumettre à l'approbation de la Direction de l'Environnement, de l'Urbanisme et de la Construction, 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 n° PU-C4-BML-Z7-D. Il s'agit d'une voie ouverte à la circulation générale.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

10.1 - Mutations foncières :

Sans objet.

10.2 - 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° 7*

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'Ilot n° 3 de la Zone n° 7 du Quartier Ordonné des Bas-Moulins et du Larvotto, délimité par l'article 4.7 « c » du Titre I du présent règlement.

Les plans de coordination annexés au présent règlement et définissant graphiquement, en appui de ce règlement, les dispositions générales des constructions à édifier dans l'Ilot n° 3, sont :

- Plan de Masse n° PU-C2-BML-Z7-D ;

- Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-BML-Z7-D ;

- Plan de répartition du sol n° PU-C4-BML-Z7-D.

ART. 2.

Affectation des constructions

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet Ilot :

- 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 réalisés en infrastructure.

2.3 - Dans tous les cas, une opération d'aménagement doit être réalisée sur la totalité d'une « opération d'ensemble », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-BML-Z7-D.

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 n° PU-C2-BML-Z7-D.

3.2 - Implantation des bâtiments :

Tout bâtiment peut être implanté sur « la limite d'emprise maximale des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-BML-Z7-D, 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 - Dérogations :

3.3.1 - 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.

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

- sur les éventuelles modifications à cette implantation qui seraient nécessitées par des impératifs techniques ;

- sur l'importance des retraits qui pourraient être ménagés dans les façades de la construction.

ART. 4.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.1 - Par rapport aux limites séparatives menant aux voies :

Tout bâtiment peut être implanté sur « la limite d'emprise maximale des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-BML-Z7-D, ou en retrait de cette limite, dans le respect des « limites d'ensembles bâtis de même hauteur », figurant sur ce même plan.

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 :

Sans objet.

4.4 - Tolérance - Dérogations :

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

- sur les éventuelles modifications à cette implantation qui seraient nécessitées par des impératifs techniques ;

- sur l'importance des retraits qui pourraient être ménagés dans les façades de la construction.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ART. 6.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des bâtiments est définie par les cotes, figurant au Plan de Masse n° PU-C2-BML-Z7-D, délimitant les « ensembles bâtis de même

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

ART. 7.

Indice de construction

7.1 - 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-BML-Z7-D.

7.2 - Toutefois, l'indice de construction maximal ne doit pas excéder 9 m³/m².

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

Les dispositions architecturales des bâtiments sont arrêtées en accord avec la Direction de l'Environnement, de l'Urbanisme et de la Construction, après avis du Comité Consultatif pour la Construction. Il en est de même pour l'aménagement de leurs couvertures.

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 n° PU-C3-BML-Z7-D, les parties non construites de l'Ilot 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 l'Environnement, de l'Urbanisme et de la Construction, 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 n° PU-C4-BML-Z7-D. Il s'agit d'une voie ouverte à la circulation générale.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

10.1 - Mutations foncières :

Sans objet.

10.2 - 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.

IMPRIMERIE
MULTIPRINT - MONACO +377 97 98 40 00