

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

**RU-MBT-V2D**

**Annexe à l'Ordonnance Souveraine n° 15.955**  
**du 16 septembre 2003, modifiée**

**Annexe à l'Ordonnance Souveraine n° 17**  
**du 10 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 de Malbousquet, défini par 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 de Malbousquet, tel que figurant au plan de zonage joint à l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, est délimité par :

- la frontière franco-monégasque, depuis son intersection avec la limite parcellaire comprise entre les n° 2 (immeuble « les Ligures ») et 14b de la rue Honoré Labande jusqu'à son intersection avec la limite parcellaire comprise entre le n° 43 du boulevard Jardin Exotique et le n° 2 de l'escalier Malbousquet,

- ladite limite parcellaire prolongée jusqu'à l'axe du boulevard du Jardin Exotique,

- l'axe dudit boulevard depuis le point précédent jusqu'à son intersection avec le prolongement de l'axe de l'escalier compris entre les parcelles cadastrées n° 55 et 57 boulevard du Jardin Exotique, puis entre les parcelles cadastrées n° 5 et 7 rue Honoré Labande,

- l'axe de cet escalier jusqu'à son intersection avec l'axe de la rue Honoré Labande,

- l'axe de ladite rue jusqu'à son intersection avec le prolongement de la limite parcellaire comprise entre les n° 4 et 6 de la rue Honoré Labande,

- ladite limite parcellaire, puis la limite parcellaire entre le n° 2, d'une part, et les n° 6, 8, 12 et 14b de la rue Honoré Labande, d'autre part.

## ART. 3.

*Division du Quartier Ordonné en zones*

Sans objet.

## ART. 4.

*Subdivision en îlots des zones du Quartier Ordonné*

Sans objet.

## ART. 5.

*Définition des termes employés dans le présent règlement*

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

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

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

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

- Bâtiment : Partie du volume d'une construction (cf. définition) 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 L'ENSEMBLE DU QUARTIER*

#### CHAPITRE UNIQUE *DISPOSITIONS APPLICABLES*

##### 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'ensemble du Quartier Ordonné de Malbousquet, délimité par l'article 2 du Titre I du présent règlement.

Les plans de coordination joints au présent règlement et définissant graphiquement, en appui de ce règlement, les dispositions générales des constructions à édifier dans le quartier, sont :

- Plan Parcellaire n° PU-C1-MBT-D1 ;

- Plan de Masse n° PU-C2-MBT-D1 ;

- Plan paysager et d'aménagement des voies et emprises publiques n° PU-C3-MBT-D1 ;

- Plan de répartition du sol n° PU-C4-MBT-D1.

##### ART. 2.

##### *Affectation des constructions*

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans ce quartier :

- les constructions à usage d'équipements collectifs ;

- les constructions à usage d'habitations ;

- les constructions à usage d'activités qui sont le complément naturel de l'habitation : commerces de proximité et services ;

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- les constructions à usage de bureaux, à condition de ne pas affecter à cette fonction plus de 20 % de la surface des planchers des bâtiments édifiés dans le quartier ;

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

2.3 - Seuls les parkings et les locaux techniques peuvent être réalisés en infrastructure des constructions.

2.4 - 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-MBT-D1.

#### ART. 3.

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

#### 3.1 - Implantation des niveaux de sous-sol :

Les niveaux de sous-sol associés aux bâtiments, peuvent être implantés 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-MBT-D1.

3.2 - La cote supérieure de la partie « assise » d'un bâtiment est définie par la « cote maximale ou la cote obligatoire du niveau supérieur des bâtiments » figurant pour chaque « opération d'ensemble », au Plan de Masse n° PU-C2-MBT-D1.

3.3 - Implantation des parties de bâtiment édifiées sous le niveau de « l'assise » défini à l'article 3.2 du présent chapitre :

3.3.1 - Tout bâtiment doit être implanté, pour tous ses niveaux, sur « la limite d'emprise obligatoire des constructions » figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MBT-D1.

3.3.2 - Les bâtiments doivent être édifiés dans le respect des « limites d'ensemble bâti de même hauteur » figurant sur ce même plan.

3.4 - Implantation des parties de bâtiment édifiées au-dessus du niveau de « l'assise » défini à l'article 3.2 du présent chapitre :

Tout bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté sur « la limite d'emprise maximale des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MBT-D1, ou en retrait de cette limite.

#### 3.5 - Tolérance - Dérogations :

3.5.1 - Aucune tolérance par rapport aux dimensions des emprises obligatoires et maximales figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MBT-D1 n'est admise. Toutefois une tolérance de plus ou moins un mètre sur la position des « limites d'ensemble bâti de même hauteur » figurant sur ce même plan à l'intérieur des autres limites peut être admise.

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.

3.5.2 - 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.

#### ART. 4

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

4.1 - Par rapport aux limites séparatives menant aux voies et emprises publiques :

4.1.1 - Implantation des parties de bâtiment édifiées sous le niveau de « l'assise » défini à l'article 3.2 du présent chapitre :

Tout bâtiment doit être implanté, pour tous ses niveaux, sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques ou, à défaut, sur les limites latérales de « l'opération d'ensemble ».

4.1.2 - Implantation des parties de bâtiment édifiées au-dessus du niveau de « l'assise » défini à l'article 3.2 du présent chapitre :

Tout bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté sur « la limite d'emprise maximale des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MBT-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 :

Non réglementée.

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

#### ART. 5.

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

5.1 - Emprise au sol des parties de bâtiment édifiées sous le niveau « assise » défini à l'article 3.2 du présent chapitre :

L'emprise au sol des bâtiments doit représenter 100 % de la superficie du terrain compris dans la limite de « l'opération d'ensemble » figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MBT-D1.

5.2 - Emprise au sol des parties de bâtiment édifiées au-dessus du niveau de « l'assise » défini à l'article 3.2 du présent chapitre :

L'emprise au sol de la partie des bâtiments édifiés à l'intérieur des « limites d'emprises maximale des constructions » figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MBT-D1 et au-dessus du niveau de « l'assise » défini à l'article 3.2 du présent chapitre, ne doit pas excéder :

- pour les emprises E2, E3, E5, E7, E8, E9, E10, E12 et E13 :

90 % de l'aire de leur emprise maximale ;

- pour l'emprise E11, 80 % de l'aire de son emprise maximale ;

- Non réglementée pour les emprises E1, E4 et E6.

#### ART. 6.

##### *Hauteur des constructions*

6.1 - Hauteur maximale des bâtiments :

6.1.1 - Le niveau fini de la terrasse de couverture des bâtiments est défini par les « cotes maximales ou obligatoires du niveau supérieur des bâtiments » figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MBT-D1.

6.1.2 - Conformément au Plan de Masse n° PU-C2-MBT-D1, ces cotes sont :

- obligatoires ou maximales en ce qui concerne les parties de bâtiment édifiées jusqu'au niveau de « l'assise » défini à l'article 3.2 du présent chapitre, dans le cadre des « limites d'ensemble bâti de même hauteur » figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MBT-D1 ;

- maximales en ce qui concerne les parties de bâtiment édifiées au-dessus du niveau de « l'assise » défini à l'article 3.2 du présent chapitre.

6.1.3 - 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.

6.2 - 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-MBT-D1.

7.2 - Toutefois, l'indice de construction maximal ne doit pas excéder 15 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

#### ART. 8.

##### *Aspect extérieur des constructions*

8.1 - Couverture des bâtiments :

8.1.1 - La couverture supérieure des bâtiments doit être traitée en terrasse-jardin. Elle doit recevoir des dallages de qualité ainsi que des plantations d'arbres, arbustes, plantes vivaces et plantes annuelles dans des jardinières intégrées à la construction et disposant d'une épaisseur de terre suffisante. Les aménagements paysagers des terrasses-jardin doivent minimiser l'impact des édicules.

8.1.2 - Les édicules nécessaires aux besoins de la construction sont admis au-dessus du niveau de la terrasse des parties de bâtiment édifiées au-dessus du niveau de « l'assise » défini à l'article 3.2 du présent chapitre, dans les conditions prévues à l'article 20 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée.

## 8.2 - Façades :

8.2.1 - Les balcons non fermés, les oriels (bow-windows) et les auvents sont autorisés dans les conditions prévues aux articles 3 et 4 du présent chapitre, ainsi qu'aux articles 27 et suivants de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée.

8.2.2 - Les loggias sont autorisées.

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

8.2.4 - Les murs des « assises » doivent présenter des ouvertures en harmonie avec le reste de la façade.

## 8.3 - Clôtures :

8.3.1 - Clôtures implantées en amont des terrains : La hauteur de la partie pleine d'une clôture implantée en amont d'un terrain ne doit pas excéder 1 mètre au-dessus de la cote de la voie la plus proche prise à l'alignement. Cette partie pleine peut être surmontée d'une partie largement ajourée.

8.3.2 - Clôtures implantées à l'aval des terrains : Elles doivent être réalisées dans les conditions prévues à l'article 100 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée.

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

## ART. 9.

*Espaces libres - Terrasses*  
*Circulations publiques et accès*

## 9.1 - Voies et emprises publiques :

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.

## 9.2 - Accès :

9.2.1 - L'accès des véhicules aux parkings situés en infrastructure des bâtiments s'effectue, conformément au plan de répartition du sol n° PU-C4-MBT-D1, au droit des accès imposés quand ils sont figurés au plan. Sur les autres « opérations d'ensemble », la position de l'accès des véhicules aux parkings situés en infrastructure des bâtiments est libre.

9.2.2 - Aucune rampe d'accès aux parkings situés en infrastructure des bâtiments, depuis les voies publiques à créer, ne doit être apparente.

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

## ART. 10.

*Mutations foncières et servitudes*

## 10.1 - Mutations foncières :

Le Plan Parcellaire n° PU-C1-MBT-D1 indique les parcelles des propriétés privées, concernées par la mise à l'alignement des voies et emprises publiques, qui doivent être rattachées au Domaine Public ou 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*

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