

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

**REGLEMENT D'URBANISME**

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

**DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME  
APPLICABLES A LA ZONE N° 4**

**RU-BML-Z4-V1D**

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

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

## CHAPITRE 1

DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME  
APPLICABLES

## A L'ÎLOT N° 1 DE LA ZONE N° 4

## ARTICLE PREMIER.

*Champ d'application territorial  
et documents de référence*

L'îlot n° 1 de la zone n° 4 du quartier ordonnancé des Bas-Moulins et du Larvotto, tel que délimité par l'article 4 des dispositions générales de ce quartier ordonnancé, est soumis au règlement d'urbanisme constitué des présentes dispositions particulières, des plans de coordination correspondants et des dispositions générales applicables à l'ensemble du quartier ordonnancé.

Les plans de coordination définissant graphiquement, en appui au règlement, les dispositions des constructions à édifier dans l'îlot n° 1 de la zone n° 4, sont :

- Plan de Masse n° PU-C2-BML-Z4-I1-D1 ;
- Plan de Répartition du sol n° PU-C4-BML-Z4-I1-D.

## ART. 2.

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

- 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.

## 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 volume bâti à conserver peut être implantée sur la limite d'emprise maximale des constructions figurant au Plan de Masse, ou en retrait de cette limite.

## ART. 4.

*Implantation des constructions  
par rapport aux limites séparatives*

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 volume bâti à conserver peut être implantée sur la limite d'emprise maximale des constructions figurant au Plan de Masse, ou en retrait de cette limite.

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

Sans objet.

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

4.3.1 - Volume bâti à conserver :

Sans objet.

4.3.2 - L'extension du volume bâti à conserver en rez-de-chaussée doit être d'un seul tenant et accolée au volume bâti à conserver.

4.3.3 - L'extension du volume bâti à conserver en étages doit s'inscrire dans l'emprise du rez-de-chaussée et doit être réalisée sous la forme de deux bâtiments distincts accolés au volume bâti à conserver.

## ART. 5.

*Emprise au sol des constructions*

5.1 - 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 - L'emprise au sol de l'extension en rez-de-chaussée du volume bâti à conserver est libre à l'intérieur des limites d'emprise maximale des constructions figurant au Plan de Masse.

5.3 - Emprise au sol maximale de l'extension en étages du volume bâti à conserver :

- l'emprise au sol maximale cumulée des deux bâtiments composant l'extension en étages est fixée à 250 m<sup>2</sup> ;

- toutefois, cette emprise au sol maximale cumulée des deux bâtiments composant l'extension en étages peut être augmentée, jusqu'à concurrence de 300 m<sup>2</sup>, de la surface d'éventuelles loggias, sous réserve que celles-ci soient réalisées dans le respect des dispositions de l'article 8.

## ART. 6.

*Hauteur des constructions*

6.1 - 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.

6.2 - La hauteur de l'extension en rez-de-chaussée du volume bâti à conserver ne doit pas dépasser l'arase supérieure de l'allège maçonnée du premier étage.

6.3 - La cote maximale du niveau supérieur de l'extension en étages du volume bâti à conserver figure au Plan de Masse. Cette cote représente le niveau fini de la terrasse de couverture.

6.4 - Edicules techniques :

Extension en rez-de-chaussée du volume bâti à conserver : 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.

ART. 7.

*Indice de construction*

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

ART. 8.

*Aspect extérieur des constructions*

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 du volume bâti à conserver doit reprendre le rythme de la majorité des niveaux de la façade dudit volume 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 volume bâti à conserver 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 du volume bâti à conserver.

8.4 - Les loggias sont autorisées dans l'extension du volume bâti à conserver, 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*

Néant.

CHAPITRE 2

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

ARTICLE PREMIER.

*Champ d'application territorial  
et documents de référence*

L'îlot n° 2 de la zone n° 4 du quartier ordonnancé des Bas-Moulins et du Larvotto, tel que délimité par l'article 4 des dispositions générales de ce quartier ordonnancé, est soumis au règlement d'urbanisme constitué des présentes dispositions particulières, des plans de coordination correspondants et des dispositions générales applicables à l'ensemble du quartier ordonnancé.

Les plans de coordination définissant graphiquement, en appui au règlement, les dispositions des constructions à édifier dans l'îlot n° 2 de la zone n° 4, sont :

- Plan de Masse n° PU-C2-BML-Z4-I2-D ;
- Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-BML-Z4-I2-D ;
- Plan de répartition du sol n° PU-C4-BML-Z4-I2-D.

ART. 2.

*Affectation des constructions*

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet îlot :

- les constructions à usage d'équipements collectifs ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les locaux d'activités à usage de services et de commerces qui sont le complément naturel de l'habitation ;
- bâtiments existants situés le long de la plage : uniquement des installations à caractère balnéaire, touristique et sportif.
- sur l'ensemble de l'îlot : 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*

Secteurs à l'étude : L'ensemble des constructions des secteurs à l'étude a le statut de bâtiment existant. Les constructions sont soumises aux dispositions de l'article 9 des dispositions générales.

## ART. 4.

*Implantation des constructions  
par rapport aux limites séparatives*

Secteurs à l'étude : L'ensemble des constructions des secteurs à l'étude a le statut de bâtiment existant. Les constructions sont soumises aux dispositions de l'article 9 des dispositions générales.

## ART. 5.

*Emprise au sol des constructions*

Secteurs à l'étude : L'ensemble des constructions des secteurs à l'étude a le statut de bâtiment existant. Les constructions sont soumises aux dispositions de l'article 9 des dispositions générales.

## ART. 6.

*Hauteur des constructions*

Secteurs à l'étude : L'ensemble des constructions des secteurs à l'étude a le statut de bâtiment existant. Les constructions sont soumises aux dispositions de l'article 9 des dispositions générales.

## ART. 7.

*Indice de construction*

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

## ART. 8.

*Aspect extérieur des constructions*

8.1 - La galerie marchande couverte formant portique implantée le long de l'avenue Princesse Grace doit être maintenue.

8.2 - Bâtiments existants repérés au Plan de Masse :

- La fermeture des loggias ne peut être autorisée que dans le cadre d'une opération coordonnée de façade.

- La dimension des saillies existantes peut être conservée dans le cadre d'une opération de réhabilitation ou d'une évolution architecturale du bâtiment.

## ART. 9.

*Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques*

9.1 - Les jardins et les espaces mixtes partie dallage / partie verte existant doivent être maintenus. Toute modification d'emprise ou de configuration doit être soumise, pour avis, à la Direction de l'Aménagement Urbain.

9.2 - Les liaisons piétonnes doivent être maintenues lorsqu'elles existent.

9.3 - Une emprise de voie de desserte privée est inscrite au Plan de répartition du sol.

## ART. 10.

*Mutations foncières et servitudes*

Les servitudes de passage public sont portées au Plan de répartition du sol.

## ART. 11.

*Dispositions diverses*Stationnement :

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

II - S'agissant des autres bâtiments existants repérés au Plan de Masse, la surface réservée aux besoins d'un immeuble pour la remise des véhicules automobiles doit permettre de garer un nombre de voitures fixé ainsi qu'il suit :

## - Locaux d'habitation :

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

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

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

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

III - S'agissant des constructions neuves et des reconstructions éventuelles des bâtiments existants, les dispositions de l'article 15 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, sont applicables.

