

**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 GENERALES D'URBANISME APPLICABLES  
A L'ENSEMBLE DU QUARTIER**

**RU-BML-GEN-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**

## ARTICLE PREMIER.

*Champ d'application territorial*

Les présentes dispositions s'appliquent à l'ensemble du quartier ordonnancé 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. Elles sont complétées pour chaque zone du quartier, par des dispositions particulières. L'ensemble constitue le règlement d'urbanisme du quartier ordonnancé.

## ART. 2.

*Rappel des limites du quartier ordonnancé*

Le quartier ordonnancé 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 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 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 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 ordonnancé des Bas-Moulins et du Larvotto est divisé en sept zones figurant au plan de zonage n° PU-ZQ-BML-D1, annexé 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-cœuvre 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 Ténau 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'Été, la limite parcellaire du Roccabella jusqu'à son intersection avec celle 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), la limite parcellaire du Roccabella jusqu'à la limite d'emprise de voie Sud-Ouest de la voie d'accès au Sporting d'Été, ladite limite d'emprise 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 îlots des zones du quartier ordonnancé*

##### 4.1 - Subdivision en îlots de la zone n° 1, dite du Portier :

Sans objet.

##### 4.2 - Subdivision en îlots de la zone n° 2, dite du Terre-plein du Portier :

Sans objet.

##### 4.3 - Subdivision en îlots de la zone n° 3, dite du Vallon de la Noix :

Sans objet.

##### 4.4 - Subdivision en îlots de la zone n° 4, dite des Plages du Larvotto :

La zone n° 4 est subdivisée en deux îlots, figurant au plan de zonage n° PU-Z4-BML-D1, 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 îlots de la zone n° 5, dite du Ténao :

Sans objet.

#### 4.6 - Subdivision en îlots de la zone n° 6, dite de Testimonio :

La zone n° 6 est subdivisée en trois îlots, figurant au plan de zonage n° PU-Z6-BML-D1, joint au présent règlement :

a) **l'îlot 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'îlot 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'îlot 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, la limite parcellaire du Roccabella jusqu'à son intersection avec celle 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, dite du Terre-plein du Larvotto :

La zone n° 7 est subdivisée en trois îlots, figurant au plan de zonage n° PU-Z7-BML-D1, joint au présent règlement :

a) **l'îlot 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 de la zone n° 7 ;

b) **l'îlot n° 2**, délimité par la limite avec l'îlot 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 Roccabella (cadastrés respectivement n° 22 et 24 avenue Princesse Grace), la limite parcellaire du Roccabella jusqu'à la limite d'emprise de voie Sud-Ouest de la voie d'accès au Sporting d'Été, ladite limite d'emprise 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'Été, la limite d'emprise de voie Nord-Est de ladite voie d'accès jusqu'à un point F, portées au plan de zonage de la zone n° 7, une droite reliant le dit point F au point G portées au plan de zonage de la zone n° 7, le rivage de la mer entre les points G et E ;

c) **l'îlot 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'Été, jusqu'à la frontière franco-monégasque, la frontière elle-même, puis le rivage de la mer jusqu'à un point G portées au plan de zonage de la zone n° 7, une droite reliant le dit point G au point F portée au plan de zonage de la zone n° 7, situé sur la limite d'emprise de voie Nord-Est d'accès au Sporting d'Été, 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.

Attique : Traitement différencié de la partie supérieure d'un bâtiment. Cette différenciation peut être obtenue par la réalisation :

- soit du dernier étage de façade en retrait et/ou construit plus légèrement ;

- soit du dernier étage de proportion moindre que l'étage inférieur ;

- soit d'un couronnement horizontal décoratif ou d'un petit étage terminal d'une construction, placés au-dessus d'une corniche ou d'une frise importante.

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) édifée 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.

Indice de construction : Quotient du volume total bâti au-dessus du niveau du terrain naturel par la surface totale de la propriété.

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. Les loggias ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'indice de construction.

Opération d'aménagement : toute opération (construction, renouvellement, surélévation, etc.) autorisée en application du document d'urbanisme, impliquant un ou plusieurs propriétaires, avec ou sans obligation de regroupement parcellaire.

Opération d'ensemble : opération d'aménagement impliquant un regroupement parcellaire.

Oriel ou Bow-window : Fenêtre en encorbellement faisant saillie sur l'emprise au sol.

Renfoncement : 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 : Bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Terrain naturel : Terrain en place à la date de dépôt de la demande d'autorisation de construire ou de l'Accord Préalable.

Tropézienne : Elément de façade dans une toiture en pente, lié à l'aménagement d'un niveau dans un comble, pouvant donner lieu à la création d'une terrasse. Cet élément ne doit pas remettre en cause l'unité de la toiture, c'est à dire l'égout du toit, le faitage et les pignons.

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.

## ART. 6.

*Implantation des niveaux de sous-sol d'une construction*

6.1 - En l'absence de disposition particulière, les niveaux de sous-sol associés aux bâtiments peuvent être implantés jusqu'en limite de propriété, tant vis à vis des voies et emprises publiques, que des limites séparatives de la parcelle.

6.2 - Dans le cas où une partie des niveaux de sous-sol est implantée au-dessous d'une voie et/ou d'une emprise publique existante ou à créer, un volume libre de toute construction, d'une hauteur de 1,50 mètres, doit être conservé entre le niveau supérieur de la dalle de couverture de cette partie des sous-sols, protection d'étanchéité comprise, et le niveau fini de la voie et/ou de l'emprise publique.

## ART. 7.

*Implantation des bâtiments sur une limite d'emprise obligatoire des constructions*

7.1 - En l'absence de disposition particulière, tout bâtiment, saillies non comprises, doit être implanté, pour tous ses niveaux, à l'exception des retraits liés au respect des cotes maximales et/ou obligatoires du niveau supérieur des bâtiments, sur 90 % au minimum de la limite d'emprise obligatoire des constructions, figurant au Plan de Masse (plan de coordination C2).

7.2 - Toutefois, des décrochements ponctuels, d'une profondeur de 50 centimètres au maximum, sont autorisés pour rythmer la façade et en rompre la linéarité.

## ART. 8.

*Altimétrie d'un bâtiment*

8.1 - L'altimétrie du niveau supérieur d'un bâtiment prise en compte dans le règlement représente, sauf spécification contraire du règlement et selon la nature des toitures, la cote :

- de l'égout du toit, dans le cas d'une toiture en pente ;
- du niveau fini de la terrasse de couverture dans les autres cas.

8.2 - Le niveau fini de la terrasse de couverture d'un bâtiment correspond :

- sur les parties traitées en espace vert, à la cote supérieure de la protection de l'étanchéité courante, l'épaisseur de la terre végétale et la hauteur des plantations n'étant pas prises en compte ;

- sur les parties n'accueillant pas d'espace vert, au niveau supérieur du revêtement de finition (dallage par exemple).

8.3 - Ces cotes sont à comparer, selon la prescription réglementaire illustrée par le Plan de Masse (plan de coordination C2), à :

- une cote maximale du niveau supérieur des bâtiments ;
- une cote minimale du niveau supérieur des bâtiments ;
- une cote obligatoire du niveau supérieur des bâtiments ;
- la combinaison d'une cote maximale et d'une cote minimale du niveau supérieur des bâtiments.

8.4 - Toutes ces cotes sont exprimées en mètres par rapport au niveau général de la Principauté de Monaco (NGM).

## ART. 9.

*Statut des bâtiments existants*

9.1 - Le Plan de Masse (plan de coordination C2) repère les éventuels éléments de bâti auxquels le règlement confère le statut de bâtiments existants.

9.2 - En l'absence de disposition particulière, les bâtiments existants figurant au Plan de Masse peuvent faire l'objet d'une reconstruction, d'une restructuration ou d'une amélioration dans les conditions suivantes :

- un bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté sur son emprise existante ou en retrait de cette dernière ;

- les éléments de composition d'un bâtiment (égout du toit, terrasse, faitage, etc.) peuvent atteindre les hauteurs existantes. La cote figurant au Plan de Masse est indicative ; elle représente, selon le cas, la cote actuelle de l'égout du toit ou de la toiture-terrasse ;

- un bâtiment peut atteindre, au maximum, l'indice de construction du bâtiment existant.

9.3 - Les niveaux de sous-sol associés aux bâtiments existants peuvent faire l'objet d'une reconstruction, d'une restructuration ou d'une amélioration, ainsi que d'une extension. Dans ce dernier cas, ils 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. En l'absence de ladite limite, les niveaux de sous-sol associés aux bâtiments existants peuvent être implantés jusqu'en limite de propriété dans le respect de l'article 6 des présentes dispositions générales.

9.4 - Dans le cas où un bâtiment existant ne disposerait pas de sous-sols, des niveaux de sous-sols peuvent être créés dans les mêmes conditions.

9.5 - Dans tous les cas, une extension des sous-sols existants ou la création de sous-sols ne doit pas conduire à un appauvrissement des aménagements de surface (jardins, terrasses, allées, etc.), ni à la disparition de jardins ; à cet effet, une étude précise des incidences de l'extension sur les aménagements de surface doit être jointe à la demande d'autorisation de construire, avec mention des éventuelles mesures réductrices ou compensatrices nécessaires.

9.6 - Les dispositions architecturales du bâtiment, le choix des matériaux de revêtement, ainsi que les conditions d'extension des sous-sols au regard des aménagements de surface sont arrêtés pour chaque opération, en accord avec la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité et après avis du Comité Consultatif pour la Construction.

ART. 10.

*Statut des bâtiments à démolir*

10.1 - Le Plan Parcellaire (plan de coordination C1) repère les éventuels éléments de bâti dont la démolition est nécessaire à la mise en œuvre de l'opération d'aménagement.

10.2 - Les éléments de bâti figurant en tant que bâtiments à démolir au Plan Parcellaire, doivent être démolis à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement.

ART. 11.

*Statut des bâtiments conservés*

11.1 - Le Plan Parcellaire (plan de coordination C1) repère les éventuels éléments de bâti auxquels le règlement confère le statut de bâtiments conservés.

11.2 - Les bâtiments conservés figurant au Plan Parcellaire font l'objet de dispositions spécifiques liées à leur conservation. Toutefois et en l'absence de disposition particulière, une reconstruction à l'identique (volumétrie, implantation, aspect extérieur du bâtiment existant : façades et toitures) peut être autorisée en cas d'insalubrité, de grave désordre ou de sinistre.

11.3 - Dans le cadre d'une reconstruction à l'identique :

- un bâtiment, saillies non comprises, est implanté sur l'emprise existante ;

- les éléments de composition d'un bâtiment (égout du toit, terrasse, faitage, etc.) atteignent les hauteurs existantes. La cote figurant au Plan de Masse (plan de coordination C2) est indicative ; elle représente, selon le cas, la cote actuelle de l'égout du toit ou de la toiture-terrasse ;

- un bâtiment peut atteindre, au maximum, l'indice de construction du bâtiment existant.

11.4 - En l'absence de disposition particulière, la création de sous-sols ou la reconstruction, la restructuration, l'amélioration, l'extension de sous-sols existants sont autorisées dans les conditions prévues à l'article 9 des présentes dispositions générales.

ART. 12.

*Tolérance*

12.1 - Implantation des constructions dans les opérations d'aménagement :

12.1.1 - En l'absence de disposition particulière et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas le caractère des voies et emprises publiques, est admise une tolérance de cinquante centimètres aux implantations des constructions en débord :

- des limites d'emprise maximale de la partie de la construction édifiée sous le niveau de la voie et/ou de l'emprise publique adjacente ;

- des limites d'emprise maximale des constructions ;

- des limites d'ensemble bâti de même hauteur.

12.1.2 - Toutefois et sous réserve d'impératifs techniques avérés, une tolérance supplémentaire peut être admise, après avis du Comité Consultatif pour la Construction.

12.1.3 - S'agissant de la limite d'emprise obligatoire des constructions, aucune tolérance n'est admise, sauf impératifs techniques majeurs. Dans ce cas, la tolérance et son ampleur sont arrêtées après avis du Comité Consultatif pour la Construction.

12.2 - Hauteur des constructions dans les opérations d'aménagement :

12.2.1 - En l'absence de disposition particulière, une tolérance de cinquante centimètres est admise sur les cotes maximales, minimales et obligatoires du niveau supérieur des bâtiments.

12.2.2 - Toutefois et sous réserve d'impératifs techniques avérés, une tolérance supplémentaire peut être admise, après avis du Comité Consultatif pour la Construction, sur les cotes maximales, minimales et obligatoires du niveau supérieur des bâtiments.

12.2.3 - En l'absence de disposition particulière, ces cotes sont sans objet pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

12.3 - S'agissant d'une reconstruction à l'identique d'un bâtiment conservé figurant au Plan Parcellaire (plan de coordination C1) ou d'une reconstruction d'un bâtiment existant figurant au Plan de Masse (plan de coordination C2) et sauf disposition spécifique du règlement :

- aucune tolérance aux dimensions des emprises mesurées aux plans n'est admise ;

- une tolérance de cinquante centimètres est admise sur les hauteurs existantes.

ART. 13.

*Rappels et dispositions diverses*

13.1 - Articulation entre le règlement du quartier et les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'urbanisme, la construction et la voirie :

En l'absence de disposition générale ou particulière fixée par le règlement du quartier ordonnancé ou dans les cas non prévus par ce dernier, les dispositions réglementaires en vigueur définies par les articles 13 et suivants de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, sont applicables.

13.2 - Instruction des demandes d'autorisation de construire et des accords préalables au regard de l'aspect extérieur des bâtiments et de leur insertion dans le site :

13.2.1 - Les dispositions architecturales des constructions à édifier : traitement des façades (saillies, modénatures, baies, imbrication des styles et abondance des signes, etc.) et des toitures, importance des renforcements, en particulier des loggias lorsqu'elles sont autorisées, au regard des parties pleines des bâtiments, ainsi que le choix des matériaux de revêtement sont arrêtés pour chaque opération, en accord avec la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité et après avis du Comité Consultatif pour la Construction.

13.2.2 - Les demandes d'autorisation de construire et d'accord préalable sont examinées par le Comité Consultatif pour la Construction, non seulement du point de vue de l'observation des lois et règlements, mais encore du point de vue des conditions esthétiques du projet et de l'intérêt général. En particulier, les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

13.3 - Une opération d'aménagement doit être réalisée sur la totalité d'une opération d'ensemble figurant au Plan de Masse.

13.4 - Les nivellements des voies figurant aux plans, au droit des emprises constructibles, sont indicatifs et sont arrêtés lors de l'examen des dossiers de permis de construire.

13.5 - Dispositions générales sur les espaces libres, terrasses et circulations publiques :

13.5.1 - Les circulations piétonnes, les escaliers ouverts à la circulation publique, les voies et emprises publiques, les espaces libres de constructions existants, les jardins et espaces mixtes partie dallage / partie verte, ainsi que les terrasses doivent être en permanence maintenus en parfait état d'entretien et de propreté ; toute dégradation de revêtement doit être réparée dans les délais les plus brefs.

13.5.2 - 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 de la Direction de l'Aménagement Urbain.

13.6 - Application des articles 101, 102 et 103 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée :

13.6.1 - En l'absence de disposition particulière, toutes les constructions existantes non conformes aux dispositions du règlement, notamment les éléments bâtis concernés en totalité ou en partie par une opération d'ensemble figurant au Plan de Masse (plan de coordination C2), les bâtiments à renouveler, les bâtiments à démolir, les bâtiments compris dans les espaces libres de construction, sont soumises aux mêmes règles que les constructions en saillie sur l'alignement et notamment aux articles 101, 102, 103 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée.

13.6.2 - S'agissant des bâtiments conservés et des façades à conserver, des bâtiments à recomposer, des volumes bâtis à conserver, des bâtiments existants et des sous-sols associés, par dérogation à l'article 104 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, la réalisation d'ouvrages confortatifs, le changement de destination, la réhabilitation, sont autorisés dans le cadre des autres dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'urbanisme, la construction et la voirie.





---

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

---

*imprimé sur papier 100% recyclé*

