

## **SECTEUR DES QUARTIERS ORDONNANCÉS :**

- **Quartier de la Condamine**
- **Quartier de Fontvieille**
- **Quartier du Jardin Exotique**
  - **Quartier du Larvotto**
  - **Quartier des Moneghetti**
  - **Quartier de Monte-Carlo**
  - **Quartier de La Rousse**

## **RÈGLEMENT D'URBANISME**

**Annexe à l'Ordonnance Souveraine n° 4.482  
du 13 septembre 2013, modifiée**

**ANNEXE AU « JOURNAL DE MONACO » N° 8.708  
DU 16 AOÛT 2024**

## ANNEXE N° 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES  
À L'ENSEMBLE DU SECTEUR DES  
QUARTIERS ORDONNANCÉS

## RU-ZQ-GEN-V10D

introduite par l'Ordonnance Souveraine n° 4.482 du  
13 septembre 2013, modifiée

## CHAPITRE PREMIER

## CHAMP D'APPLICATION ET DÉFINITIONS

## ARTICLE PREMIER.

*Champ d'application territorial*

Les présentes dispositions s'appliquent à l'ensemble du secteur des quartiers ordonnancés. Les dispositions particulières et les plans de coordination correspondants, pris pour chaque quartier ordonnancé, visés aux annexes n° 4 et suivantes, peuvent, selon le cas, préciser, compléter ou se substituer aux présentes dispositions générales.

## ART. 2.

*Division des quartiers ordonnancés en zones et, le cas échéant, en îlots*

2.1 - Le quartier ordonnancé de la Condamine est divisé en deux zones :

- ✓ le quartier du Port (zone n° 1) qui comprend deux îlots ;
- ✓ le Port Hercule (zone n° 2) qui comprend trois îlots.

2.2 - Le quartier de Fontvieille est divisé en quatre zones :

- ✓ la zone d'activités (zone n° 1) ;
- ✓ la zone d'habitat (zone n° 2) qui comprend deux îlots ;
- ✓ la zone d'équipements (zone n° 3) ;
- ✓ le Port de Fontvieille (zone n° 4).

2.3 - Le quartier du Jardin Exotique est divisé en quatre zones :

- ✓ les Salines (zone n° 1) ;
- ✓ le Parc (zone n° 2) ;

✓ les Révoires (zone n° 3) ;

✓ la Colle (zone n° 4).

2.4 - Le quartier du Larvotto est divisé en quatre zones :

- ✓ le Portier (zone n° 1) ;
- ✓ les plages (zone n° 2) ;
- ✓ le terre-plein du Larvotto (zone n° 3) ;
- ✓ l'Anse du Portier (zone n° 4).

2.5 - Le quartier des Moneghetti est divisé en deux zones :

- ✓ les Carrières / Malbousquet (zone n° 1) ;
- ✓ les Agaves (zone n° 2).

2.6 - Le quartier de Monte-Carlo est divisé en cinq zones :

- ✓ la Source / Costa (zone n° 1) ;
- ✓ les Fleurs (zone n° 2) qui comprend deux îlots ;
- ✓ l'Hermitage (zone n° 3) ;
- ✓ Casino / Boulingrins (zone n° 4) qui comprend deux îlots ;
- ✓ les Moulins (zone n° 5).

2.7 - Le quartier de la Rousse est divisé en deux zones :

- ✓ l'Annonciade (zone n° 1) ;
- ✓ Saint-Roman (zone n° 2).

2.8 - Les limites des zones et îlots des quartiers ordonnancés figurent au plan de zonage du secteur des quartiers ordonnancés visé à l'annexe n° 2.

## ART. 3.

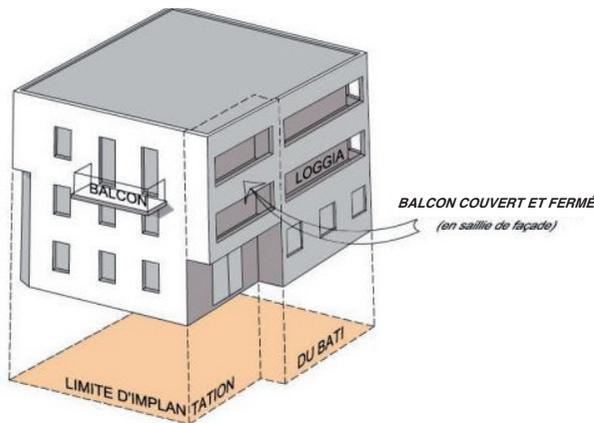
*Définitions*

Au sens du présent règlement, on entend par :

- Activités de restauration : Activités consistant à fournir des repas complets ou des boissons pour consommation immédiate, qu'il s'agisse de restaurants traditionnels, de self-services ou d'établissements proposant des plats à emporter, d'établissements permanents ou temporaires, avec ou sans places assises.

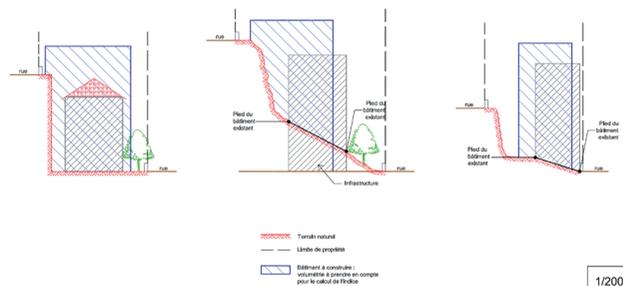
- Activités de services personnels : Activités de services aux particuliers et aux ménages non considérées comme du commerce de détail, mais qui y sont assimilables telles que salon de coiffure, soins corporels, coaching, services aux animaux de compagnie, blanchisserie, etc., à l'exclusion des activités immobilières, financières et d'assurance.
- Alignement : Limite de fait et/ou limite future entre le Domaine Public et les propriétés privées.
- 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 obligatoire 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 ou des limites d'emprise de fait des voies privées.
- Bâtiment : Partie du volume d'une construction édifiée au-dessus du terrain reconstitué au terme de l'opération.
- Commerces de détail : Commerces de vente ou de fabrication sur place associée à la vente au détail de produits ou biens neufs ou d'occasion destinés à la consommation des particuliers ou des ménages. L'activité de commerce de détail peut aussi recouvrir la livraison et l'installation chez le client.
- Construction : Ouvrages, installations, immeubles dont la réalisation consiste à ériger un volume en superstructure ou en infrastructure.
- Cote du terrain de référence : Cote à partir de laquelle certaines dispositions réglementaires peuvent être calculées en cas de nécessité : hauteur, indice de construction, etc.
- 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 obligatoire de bâtiment, alignement).
- Embellissement : amélioration esthétique d'une façade ou d'une toiture (interventions sur les couleurs, les décors, les aménagements de terrasses ; suppression d'éléments obsolètes en toiture ; recomposition d'une façade ; modification du vocabulaire architectural ; etc.).
- 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 voie : parking de surface, place, jardin public, etc.
- Indice de construction : Quotient du volume total bâti au-dessus du niveau du terrain naturel ou, lorsqu'une disposition particulière le précise, de la cote du terrain de référence par la surface totale du terrain. Le volume des ouvrages techniques sur terrasse et/ou dans les combles, l'épaisseur de l'isolation thermique par l'extérieur en toiture comme en façade, les volumes autorisés à titre précaire et révoquant, ainsi que les loggias, ne sont pas pris en compte pour le calcul de l'indice de construction.  
Il est entendu par surface totale de la propriété la superficie du terrain avant déduction des parcelles à incorporer au Domaine de l'État (voie ou emprise publique).
- Infrastructure : Partie du volume d'une construction édifiée au-dessous du terrain reconstitué au terme de l'opération.
- Infrastructures maritimes : Ouvrages maritimes tels que digues, quais, pontons, enrochements, caissons, terre-pleins, etc., destinés à la défense contre la mer, à l'aménagement des littoraux, des ports, du sol et du sous-sol de la mer, ainsi qu'à la réalisation de supports de construction.

- 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.
- Limite séparative de fond de parcelle : Limite d'un terrain privé qui n'a aucun contact avec une voie ou une emprise publique.
- Locaux à usage d'équipement collectif : Locaux situés en infrastructure ou superstructure qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises des services collectifs : équipements scolaires ou pré-scolaires, sanitaires et hospitaliers, sportifs ; lieux de culte ; salles d'expositions, de réunions, de spectacles ; locaux associatifs ; bibliothèques, médiathèques ; administrations et services publics, etc. Un équipement collectif peut être privé.
- Loggia : Renforcement généralement couvert et fermé sur l'une de ses faces au moins.



- Opération d'aménagement : toute opération (construction, démolition-reconstruction, surélévation, etc.) autorisée en application du règlement d'urbanisme applicable au secteur des quartiers ordonnancés, impliquant un ou plusieurs propriétaires, avec ou sans obligation de regroupement parcellaire.
- Opération d'ensemble : opération d'aménagement impliquant un regroupement parcellaire (remembrement).
- Oriel ou Bow-window : Fenêtre en encorbellement faisant saillie par rapport au nu extérieur de la façade.

- Réhabilitation : désigne une adaptation aux exigences de confort actuelles ou une adaptation aux normes d'habitabilité, d'accessibilité, sanitaire, environnementales, etc. tout en conservant le bâti (il peut y avoir changement d'affectation).
- Renforcement : Partie de bâtiment en retrait par rapport au nu de la façade.
- Restauration : désigne la reconstitution de l'architecture dans son aspect d'origine.
- Saillie : Tout élément volumétrique ou architectural dépassant le nu extérieur de la façade (isolation extérieure comprise), notamment les balcons, les oriels ou bow-windows, les marquises, les auvents, les corniches, les avant-toits, etc.
- Secteur à l'étude : Secteur d'un quartier ordonnancé dans lequel les orientations futures d'urbanisme n'ont pas été arrêtées.
- Surface hors œuvre corrigée (SHOC) : Somme des surfaces de planchers de tous les niveaux d'une construction, épaisseur de tous les murs incluse, dont sont exclus les terrasses, les jardins, les loggias, les prolongements extérieurs de niveaux (coursives, balcons, avancées de toitures, etc.), les vides (gaines techniques, ascenseurs, etc.), les locaux techniques, les infrastructures (caves, parkings, locaux de stockage en infrastructure).
- 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 : présence du faîtage et des pignons. La toiture tuile en pente doit rester majoritaire sur le pan considéré.



*Exemple de tropézienne (quartier de Fontvieille)*

- 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.

## CHAPITRE II

### ALIGNEMENTS ET REMEMBREMENTS

#### ART. 4.

##### *Remembrements obligatoires*

4.1 - Le plan des alignements et remembrements délimite, lorsqu'il(s) existe(nt), le ou les périmètre(s) des parcelles à remembrer obligatoirement pour réaliser une opération d'ensemble. Dans ce cas, le pétitionnaire doit posséder la maîtrise foncière de la totalité des parcelles comprises dans le périmètre.

4.2 - Dans l'attente de la mise en œuvre de l'opération d'ensemble, les constructions existantes qui y sont incluses sont soumises aux mêmes règles que les constructions en saillie sur l'alignement visées à l'article 36 des présentes dispositions.

#### ART. 5.

##### *Mutations foncières*

5.1 - Le plan des alignements et remembrements délimite, lorsqu'elles existent :

- ✓ les surfaces des propriétés privées, concernées par la mise à l'alignement des voies et/ou emprises publiques, qui doivent être rattachées au Domaine Public ;
- ✓ les surfaces du Domaine Public à intégrer, si nécessaire (remembrement obligatoire, emprise maximale ou obligatoire des bâtiments conduisant à une implantation sur le Domaine Public), aux opérations d'aménagement.

5.2 - Les dispositions particulières d'un quartier ordonnancé peuvent préciser la nature des mutations en altimétrie.

5.3 - Les limites d'emprises de voies et emprises publiques existantes, à créer ou à élargir figurant au plan des alignements et remembrements, représentent les alignements existants ou futurs.

## CHAPITRE III

### IMPLANTATION ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

#### ART. 6.

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

6.1 - Les niveaux de sous-sol associés aux bâtiments peuvent être implantés sur la limite d'emprise maximale des infrastructures ou en retrait de cette dernière.

6.2 - En l'absence de limite d'emprise maximale des infrastructures, 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.

6.3 - 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.

6.4 - Cette hauteur peut être ramenée à 1 mètre après avis de la Direction de l'Aménagement Urbain.

ART. 7.

*Implantation des bâtiments  
sur une limite d'emprise maximale des bâtiments*

Tout bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté sur la limite d'emprise maximale des bâtiments ou en retrait de cette dernière.

ART. 8.

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

8.1 - 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 80 % au minimum de la limite d'emprise obligatoire des bâtiments.

8.2 - Toutefois, sur ces 80 %, des décrochements ponctuels, d'une profondeur de 50 centimètres au maximum, sont autorisés pour rythmer la façade et en rompre la linéarité. De même ce pourcentage peut être réduit dans le cadre d'une impossibilité technique liée, à titre d'exemple, à une entrée d'immeuble, une entrée de parking, etc.

8.3 - Les dispositions particulières d'un quartier ordonnancé peuvent préciser les implantations relatives à une ligne d'accroche des bâtiments.

ART. 9.

*Implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres à l'intérieur d'une limite d'emprise des bâtiments*

Les bâtiments distincts établis à l'intérieur d'une même limite d'emprise des bâtiments doivent être tenus à quatre mètres au minimum, saillies de balcons comprises, les uns des autres.

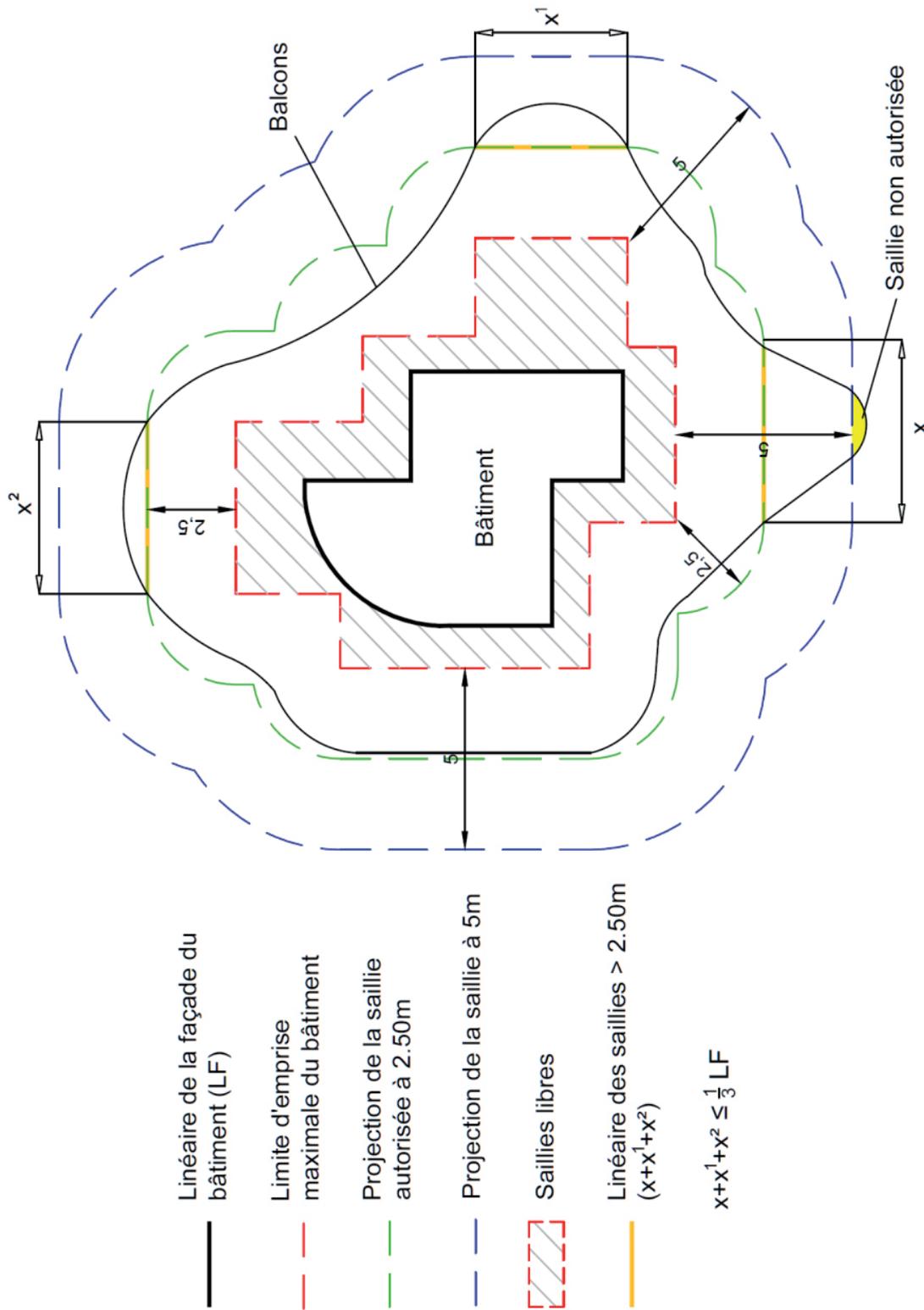
ART. 10.

*Dimensions des saillies*

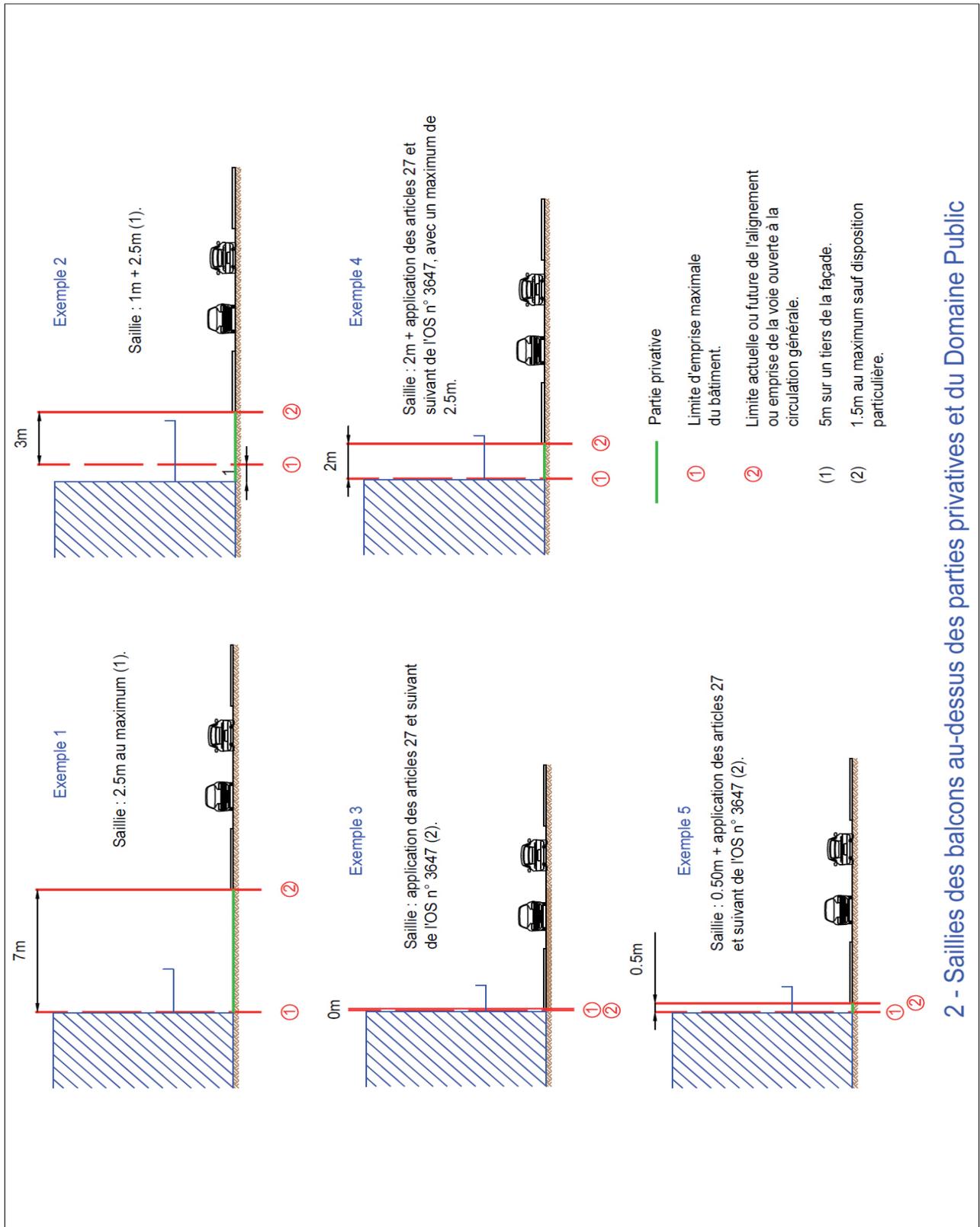
10.1 - En l'absence de disposition particulière, les dimensions des saillies doivent être conformes aux dispositions des articles 27 et suivants de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, susvisée. Les dimensions des saillies de balcons au-dessus des parties privatives et au-dessus du Domaine Public sont cumulatives dans les conditions suivantes (cf. également croquis suivantes) :

- ✓ la dimension de la saillie implantée à la fois hors emprise maximale de bâtiment et au-dessus du Domaine Public ne peut excéder 2,50 mètres (ou 5,00 mètres sur 1/3 du linéaire de la façade) ;
- ✓ dans tous les cas, la dimension de la partie de saillie implantée au-dessus du Domaine Public ne peut excéder 1,50 mètres.

10.2 - Toutefois, à l'intérieur des propriétés privées et dans le cas où le nu extérieur de la façade est établi en retrait de la limite d'emprise maximale des bâtiments, les dimensions des saillies de balcons au-dessus des espaces privatifs peuvent être augmentées de ce retrait.



## 1 - Saillies des balcons admissibles au-dessus des parties privatives



2 - Saillies des balcons au-dessus des parties privatives et du Domaine Public

## ART. 11.

*Emprise au sol des bâtiments dans les opérations d'aménagement*

11.1 - L'emprise au sol des bâtiments est libre à l'intérieur des limites d'emprise maximale et/ou obligatoire des bâtiments.

11.2 - L'utilisation des tolérances admises à l'article 35 des présentes dispositions ne doit pas donner lieu à une augmentation de plus de 5 % de l'emprise au sol fixée par lesdites limites.

## ART. 12.

*Altimétrie des bâtiments*

12.1 - L'altimétrie du niveau supérieur d'un bâtiment ou d'une surélévation prise en compte dans le règlement d'urbanisme applicable au secteur des quartiers ordonnancés représente, 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.

12.2 - 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) ;
- ✓ l'épaisseur de l'isolation thermique par l'extérieur est retranchée du calcul de la cote supérieure.

12.3 - Cette cote est à comparer, selon la prescription réglementaire illustrée par le plan de masse, 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.

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

12.5 - S'agissant des ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (antenne, poste de transformation, etc.), ces cotes sont sans objet.

12.6 - En l'absence de disposition particulière, dans le cas où la hauteur minimale de l'air libre entre sol fini du niveau N et la sous-face de dalle du niveau N+1 des pièces principales, au sens de l'article 120 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, susvisée, d'un étage composé essentiellement de locaux d'habitation est portée de 2,70 mètres à 3 mètres ou plus, l'altimétrie du niveau supérieur d'un bâtiment autorisée au règlement peut être augmentée de 30 centimètres au maximum. Cette disposition est cumulative dans la limite de 11 niveaux.

12.6.1 - Aucun élément d'équipement technique lié au fonctionnement de l'immeuble ne doit apparaître dans l'emprise de l'air libre.

12.6.2 - Cette disposition est subordonnée à la fourniture, lors du dépôt du dossier de demande d'autorisation de construire, d'une attestation établie par un bureau d'études visée par l'architecte certifiant que les conditions visées aux alinéas précédents sont prises en compte dans le projet.

12.6.3 - Une attestation d'un bureau de contrôle visée par l'architecte doit être fournie au plus tard le jour du récolement certifiant que les conditions visées aux alinéas précédents ont bien été réalisées.

12.6.4 - La bonification altimétrique de 0,30 mètre, autorisée par les dispositions de l'article 12.6 pour porter la hauteur des étages composés essentiellement de locaux à usage d'habitation de 2,70 mètres à 3 mètres ou plus, peut, si elle n'est pas consommée dans lesdits étages, être reportée sur le niveau rez-de-chaussée pour en augmenter l'altimétrie.

Ce report en rez-de-chaussée doit s'opérer au prorata du ou des niveau(x) du projet, dans la limite des 11 niveaux cumulés prévue à l'article 12.6.

Le cas échéant, le rez-de-chaussée du bâtiment devra présenter les caractéristiques cumulatives suivantes :

- un caractère majestueux et soigné, particulièrement dans son rapport à l'espace public (végétalisation, dallage, transparence, retraits éventuels par rapport à l'emprise du bâtiment, etc.) ;

- la façade du niveau rez-de-chaussée devra être traitée visuellement comme un niveau unique, y compris pour les éventuelles devantures commerciales qu'elle pourrait comporter.

## ART. 13.

*Surélévations*

13.1 - Toute surélévation, saillies non comprises, peut être implantée sur la totalité de l'emprise de surélévation autorisée ou en retrait de cette limite.

13.2 - En cas de surélévation, les façades des immeubles doivent être pareillement ordonnées :

- ✓ les dispositions architecturales de la partie surélevée et de la partie existante doivent être harmonisées ;
- ✓ l'immeuble doit être entièrement ravalé.

## ART. 14.

*Édicules*

14.1 - Dans la mesure du possible, aucun édicule, aucune installation telle que machinerie, chaufferie, ventilation, et autre ouvrage nécessaire au fonctionnement des installations, ne doit dépasser la cote maximale du niveau supérieur du bâtiment figurant au plan de masse.

14.2 - Dans le cas contraire, les édicules doivent être conformes aux dispositions de l'article 20 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, susvisée.

14.3 - Des prolongements architecturés décoratifs, ainsi que des équipements de production d'énergie renouvelable et autres dispositifs liés à une démarche à caractère environnemental et ne portant pas atteinte aux paysages, s'élevant au-delà de la hauteur maximale, peuvent être tolérés après avis du Comité Consultatif pour la Construction. Ils ne doivent pas créer de volume utilisable à d'autres fins que l'intégration d'équipements techniques.

14.4 - De même, les édicules participant à l'aménagement des terrasses, du type pergola, peuvent être admis. Ils sont étudiés dans le cadre global du projet d'architecture du bâtiment.

## ART. 15.

*Indice de construction*

15.1 - En l'absence de disposition particulière, l'indice de construction applicable à une opération d'aménagement figure au plan de répartition des indices de construction de référence visé à l'annexe n° 3.

En raison de leur caractère d'intérêt général, les constructions réalisées par ou pour le compte de l'État ou de la Commune et des Établissements Publics au sens de la loi n° 918 du 27 décembre 1971 ne sont jamais soumises à cet indice de construction de référence.

15.2 - Dans le cas où les dispositions particulières d'un quartier ordonnancé prévoient que le plan des indices de construction de référence n'est pas applicable à une opération d'aménagement et en l'absence d'indice de construction, celui-ci résulte des dispositions relatives à la volumétrie des bâtiments (emprise, hauteur, etc.).

15.3 - Dans le cas où il est fait application de l'article 12.6 des présentes dispositions, l'augmentation de l'indice de construction qui en résulte s'ajoute automatiquement à l'indice applicable à une opération. Le volume correspondant à cette augmentation doit figurer dans la demande d'autorisation de construire et n'est pas pris en considération dans le calcul de l'indice de construction.

15.4 - Dans le cadre d'une démolition-reconstruction d'un bâtiment existant ou de son extension limitée, l'indice de construction existant de ce dernier se substitue à l'indice de construction de référence. Dans le cas où l'indice de construction existant est inférieur à l'indice de construction de référence, c'est l'indice de construction de référence qui prévaut.

## CHAPITRE IV

## STATUT DE CERTAINES CONSTRUCTIONS

## ART. 16.

*Secteurs à l'étude*

Dans l'attente de la définition de la réglementation d'urbanisme qui lui sera opposable :

- ✓ une construction comprise dans un secteur à l'étude est soumise à l'article 17 des présentes dispositions. En conséquence, un bâtiment situé dans un secteur à l'étude a le statut de bâtiment existant ;

- ✓ seules des constructions légères ou de caractère provisoire, conformément à l'article 55 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, peuvent être édifiées sur un terrain existant non bâti.

ART. 17.

*Statut des bâtiments existants*

17.1 - Le plan de masse repère les éventuels éléments de bâti auxquels le règlement confère le statut de bâtiment existant.

17.2 - Un bâtiment existant peut faire l'objet d'une réhabilitation, d'une démolition-reconstruction, d'une restauration ou d'un embellissement dans les conditions suivantes :

17.2.1 - Dans le cadre d'une réhabilitation, d'une restauration ou d'un embellissement :

- ✓ la volumétrie générale et, le cas échéant, les éléments concourant à l'esthétique d'un bâtiment ne peuvent évoluer que dans le cadre d'un projet global, motivé et argumenté visant à améliorer l'esthétique, les proportions et/ou l'équilibre général du bâtiment et à en gommer les imperfections. Toute évolution des toitures doit également s'insérer dans une cohérence globale avec les dernières modifications adjacentes. La part d'espace vert autorisée à l'origine en toiture ne doit pas être diminuée. Dans tous les cas, les interventions ne peuvent conduire qu'à une extension limitée de la volumétrie existante et, s'il le mérite, le bâtiment doit garder ou retrouver l'esprit architectural d'origine ;

- ✓ les travaux confortatifs sont autorisés.

17.2.2 - Dans le cadre d'une démolition-reconstruction :

- ✓ un bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté sur l'emprise existante ou en retrait de cette dernière ;
- ✓ les éléments de composition d'un bâtiment (égout du toit, terrasse, faîtage, etc.) atteignent sensiblement 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 doit tenir compte de l'indice de construction du bâtiment existant. Seule une extension limitée de la volumétrie existante (emprise et hauteur) est autorisée pour adapter le nouveau bâti aux contraintes contemporaines ou lui donner de la cohérence, sous réserve de ne pas compromettre le caractère des voies ou emprises publiques.

17.3 - Les niveaux de sous-sol associés au bâtiment existant peuvent faire l'objet d'une reconstruction, d'une restructuration, ou encore d'une extension. Dans ce dernier cas, ils peuvent être implantés jusqu'en limite d'emprise maximale des infrastructures. En l'absence de ladite limite, les niveaux de sous-sol peuvent être implantés jusqu'en limite de propriété dans les conditions prévues à l'article 6 des présentes dispositions.

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

17.5 - Dans tous les cas, une extension des sous-sol existant ou la création de sous-sol 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.

17.6 - Les dispositions architecturales du bâtiment, les interventions envisagées sur un bâtiment existant, ainsi que les conditions d'extension d'un sous-sol au regard des aménagements de surface sont arrêtées pour chaque opération.

ART. 18.

*Statut des bâtiments concernés par les opérations d'aménagement*

Dans l'attente de la mise en œuvre d'une opération d'aménagement, un bâtiment concerné par ladite opération a le statut de bâtiment existant s'il n'est pas inclus dans une opération d'ensemble, d'une part, s'il n'est pas considéré comme étant en saillie sur l'alignement en application de l'article 36 des présentes dispositions d'autre part. Des évolutions plus conséquentes d'un bâtiment peuvent être prévues dans les dispositions particulières d'un quartier ordonnancé.

## ART. 19.

*Statut des bâtiments à démolir*

19.1 - Le plan de masse repère les éléments de bâti dont la démolition est nécessaire à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement.

19.2 - Un élément de bâti à démolir doit être démolé à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement concernant le terrain support de l'élément de bâti en question. Dans l'attente de la mise en œuvre de ladite opération et à condition de ne pas être incorporé à une opération d'ensemble, il a le statut de bâtiment existant. Dans le cas contraire, il est soumis aux mêmes règles que les constructions en saillie sur l'alignement.

## ART. 20.

*Statut des bâtiments frontière*

20.1 - Le plan de masse repère certains bâtiments à cheval sur la frontière.

20.2 - Sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas le caractère des voies et emprises publiques, l'augmentation de l'emprise au sol de la partie du bâtiment frontière située en Principauté ne doit pas excéder de plus de 10% l'emprise au sol existante au 1<sup>er</sup> janvier 2012.

20.3 - L'augmentation de la hauteur de la partie du bâtiment frontière située en Principauté ne doit pas excéder la hauteur moyenne du bâtiment présent sur le reste du terrain.

20.4 - Les niveaux de sous-sol peuvent être créés ou étendus jusqu'en limite de propriété dans les conditions prévues à l'article 6 des présentes dispositions.

## ART. 21.

*Statut des éléments bâtis et des éléments de paysage remarquables*

21.1 - Le plan paysager et patrimonial repère les éléments bâtis ou de paysage auxquels le règlement confère le statut de remarquables.

21.2 - Élément bâti remarquable :

21.2.1 - Un élément bâti remarquable peut faire l'objet de dispositions particulières liées à ses qualités esthétiques, patrimoniales ou autres. Elles peuvent autoriser des modifications plus ou moins substantielles, une démolition-reconstruction partielle ou totale ou encore entraîner sa conservation intégrale. Les travaux confortatifs sont autorisés.

21.2.2 - En l'absence de disposition particulière sur ces points :

- ✓ les modifications apportées pour en améliorer l'esthétique ou l'habitabilité ne doivent pas transformer l'aspect général d'un élément bâti remarquable : proportion des percements, saillies, hauteur des étages, décors, traitement des toitures, volumétrie globale, etc. Les interventions diverses sur la façade ou ses décors, l'aménagement des commerces en rez-de-chaussée ainsi que les interventions sur la toiture ne doivent jamais conduire à un appauvrissement de l'élément bâti.
- ✓ une reconstruction à l'identique (implantation, aspect extérieur de l'élément bâti existant et vocabulaire architectural : façades et toitures) comprenant, le cas échéant, des améliorations esthétiques ou normatives peut être autorisée, notamment en cas d'anomalies importantes dans le style, les proportions et l'équilibre général de l'élément bâti existant, d'une part, en cas d'insalubrité, de grave désordre ou de sinistre, d'autre part, après avis du Comité Consultatif pour la Construction.

21.2.3 - Sur le plan volumétrique, la reconstruction à l'identique s'effectue dans les mêmes conditions qu'une démolition-reconstruction de bâtiment existant prévue à l'article 17 des présentes dispositions.

21.2.4 - En l'absence de disposition particulière, la création de sous-sol ou la reconstruction, la restructuration, l'extension de sous-sol existant sont autorisées dans les conditions prévues à l'article 6 des présentes dispositions.

21.3 - Élément de paysage remarquable :

21.3.1 - Un élément de paysage remarquable (falaise, socle, jardin, etc.) peut faire l'objet de dispositions particulières liées à ses qualités esthétiques, patrimoniales ou autres, qui peuvent autoriser des modifications plus ou moins substantielles ou entraîner sa conservation intégrale.

21.3.2 - En l'absence de disposition particulière sur ces points, seuls des améliorations esthétiques ou normatives, ainsi que des travaux confortatifs peuvent être autorisés.

## ART. 22.

*Statut des bâtiments à restaurer ou embellir*

22.1 - Le plan paysager et patrimonial repère les bâtiments à restaurer ou embellir.

22.2 - À l'occasion d'une évolution du bâtiment ou encore d'un ravalement, un projet de restauration ou d'embellissement doit être joint à la demande d'autorisation de travaux.

ART. 23.

*Statut des façades à conserver, à restaurer ou embellir*

23.1 - Le plan paysager et patrimonial repère les façades à conserver, à restaurer ou embellir.

23.2 - Dans le cadre d'une démolition-reconstruction du bâtiment, d'une réhabilitation, d'un ravalement, d'une modification ou encore d'une surélévation du bâtiment existant, les éléments suivants ne peuvent être ni démolis, ni modifiés, sauf à gommer les imperfections (restauration ou embellissement) :

- ✓ façade sur la totalité de son épaisseur ;
- ✓ aspect extérieur de la façade (percements, saillies, décors, modénatures, ferronneries, volets, éventuellement matériaux, etc.) ;
- ✓ l'ouverture de la totalité des ouvrants doit être conservée ;
- ✓ une surélévation, lorsqu'elle est admise, doit s'harmoniser parfaitement avec l'architecture de la façade existante.

23.3 - Les interventions sur la façade ne peuvent donner lieu en aucun cas à un appauvrissement de cette dernière. À l'occasion d'un ravalement, d'une surélévation, ou d'une démolition-reconstruction du bâtiment, une restauration de la façade peut être exigée.

23.4 - Dans le cadre d'une restauration, les pièces du dossier de demande d'autorisation de construire initial doivent, si possible, être produites en appui de l'argumentation développée pour l'aspect extérieur du bâtiment, notamment les plans de façade.

CHAPITRE V

ESPACES LIBRES, PAYSAGERS ET ASPECT  
EXTÉRIEUR DES BATIMENTS

ART. 24.

*Statut des zones vertes*

Conformément à l'article 8 de l'Ordonnance-loi n° 674 du 3 novembre 1959, concernant l'urbanisme, la construction et la voirie, modifiée, susvisée, le caractère actuel des zones vertes constituées par des parcs ou jardins publics doit être maintenu.

ART. 25.

*Espaces mixtes, partie dallage, partie verte*

25.1 - Les espaces mixtes doivent recevoir des dallages de qualité ainsi que des plantations d'arbustes, plantes vivaces et plantes annuelles dans des jardinières disposant d'une épaisseur de terre suffisante. Les dallages peuvent y être prépondérants. La répartition entre dallage et plantation peut être imposée dans les dispositions particulières d'un quartier ordonnancé.

25.2 - Ces dernières peuvent également imposer des écrans végétaux ou des plantations d'alignement.

ART. 26.

*Jardins à créer*

Dans les jardins à créer, 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. Il doit être planté 1 arbre de haute tige (2,50 mètres de hauteur au minimum au collet) par 60 m<sup>2</sup> de jardin à créer. Des circulations piétonnes, des espaces minéraux, ainsi que l'implantation d'éléments d'agrément (fontaine, etc.) peuvent être aménagés dans ces jardins.

ART. 27.

*Espaces verts ou jardins à protéger ou à reconstituer*

L'aspect végétal doit y rester prédominant. En l'absence de disposition particulière, les parties en pleine-terre doivent être maintenues sans infrastructure. Toute plantation qui viendrait à dépérir ou à mourir doit être remplacée ; en particulier, les sujets de hautes et moyennes tiges dont la suppression ne peut être évitée dans le cadre de travaux doivent être remplacés par des sujets au moins équivalents.

ART. 28.

*Espaces libres de bâtiment et/ou de construction*

28.1 - Les espaces libres de bâtiment et/ou de construction peuvent être minéraux, végétaux ou mixtes. La réalisation d'une piscine, de fontaines, de bassins, d'aménagements de jardins est autorisée dans ces espaces. Des tentes, pergolas et dispositifs de couverture légers et transparents peuvent y être tolérés.

28.2 - Les bâtiments et/ou constructions, selon le cas, qui y sont implantés sont soumis aux mêmes règles que les constructions en saillie sur l'alignement.

28.3 - Les dispositions particulières d'un quartier ordonnancé peuvent introduire les paramètres d'un axe de trouée de vue.

ART. 29.

*Arbres préservés*

Sans préjudice des dispositions de l'Ordonnance Souveraine n° 3.197 du 25 mars 2011 fixant les mesures de protection des arbres et de certains végétaux, les arbres préservés, repérés au plan paysager et patrimonial, doivent être conservés et doivent faire l'objet de mesures de protection pendant la durée d'éventuels travaux. Ces mesures doivent figurer sur le plan d'aménagement des espaces extérieurs, détaillé, fourni en application de l'article 3 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, susvisée, et accompagné de descriptifs précis à soumettre à l'approbation de la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité et de la Direction de l'Aménagement Urbain.

ART. 30.

*Altimétrie des jardins, espaces verts ou espaces mixtes*

L'altimétrie du niveau supérieur d'un jardin, d'un espace vert ou d'un espace mixte représente la cote du niveau fini du dallage, de la pelouse ou du parterre selon le cas.

ART. 31.

*Aspect extérieur des bâtiments*

31.1 - Sans préjudice des dispositions de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, susvisée, en particulier des articles relatifs à l'aspect extérieur des bâtiments (façades, couleurs, matériaux, saillies, couvertures, etc.), les règles suivantes sont applicables aux opérations d'aménagement :

31.2 - Aspect général des bâtiments :

- ✓ d'une manière générale, les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume et de traitement, sans disparité de style ;
- ✓ l'architecture contemporaine est encouragée sans toutefois être trop disparate avec les styles présents dans l'environnement du projet. Dans tous les cas, le pastiche Belle-Époque est à éviter ;

- ✓ les immeubles de facture classique doivent affirmer une structuration en socle, partie courante et attique. Les percements et les balcons sont à l'aplomb les uns des autres ;

- ✓ les volumes doivent être sculptés (saillies, ouvrants, retraits, décrochés, pans coupés, alternance de coloris, etc.), en particulier la partie socle, pour éviter l'effet masse. Toutefois, l'élégance et la sobriété doivent être fortement inscrits dans l'écriture architecturale des bâtiments.

31.3 - Couverture des bâtiments :

- ✓ les couvertures à pentes traditionnelles doivent être en tuiles rouge brique ; l'emploi de tout autre matériau est interdit. Ces dernières peuvent être imposées au travers du plan paysager et patrimonial. Les pourcentages de pente doivent s'assimiler à ceux utilisés dans le quartier, avec un minimum de 25 % et un maximum de 35 %. Dans le cas de bâtiments accolés, les pentes de leur toiture doivent être identiques. Dans la mesure du possible une pente donne sur chacune des voies qui bordent l'opération. Les édicules nécessaires aux besoins de la construction sont situés sous la toiture et ne doivent, en aucune manière, faire saillie sur celle-ci. Seuls les conduits d'aération et les souches de cheminées peuvent émerger de la toiture. Leur nombre et leurs dimensions doivent être limités au strict minimum ;

- ✓ les toitures-terrasse doivent recevoir des dallages et/ou des plantations dans des jardinières disposant d'une épaisseur de terre suffisante. Les édicules doivent être conformes aux dispositions de l'article 14 des présentes dispositions. Les garde-corps des terrasses accessibles doivent être conçus avec la plus grande transparence possible afin de ne pas faire obstacle aux vues lointaines ;

- ✓ les couvertures d'un bâtiment de facture contemporaine non assimilables aux précédentes doivent faire l'objet d'un descriptif précis.

- ✓ les dispositifs environnementaux (protections solaires, production d'énergie renouvelable, etc.) doivent être étudiés dans le cadre du projet d'architecture du bâtiment afin d'obtenir une cohérence architecturale d'ensemble.

31.4 - Façades :

- ✓ les balcons ne doivent pas être fermés. Les balcons filants sont interdits sauf s'ils s'inscrivent dans un projet architectural argumenté ;

- ✓ les loggias sont autorisées lorsqu'elles participent à l'animation de la façade ;
- ✓ les retours de bâti sur les angles doivent être traités ;
- ✓ aucune modification, transformation ou adjonction ayant pour conséquence la fermeture individuelle en façade des loggias n'est admise.

31.5 - Les dispositions particulières d'un quartier ordonnancé peuvent introduire, le cas échéant, une discipline d'architecture propre à un bâtiment ou à un ensemble de bâtiments.

#### ART. 32.

##### *Aspect des circulations et autres espaces*

32.1 - Les circulations piétonnes, les escaliers ouverts à la circulation publique, les voies et emprises publiques, les espaces libres de bâtiment et/ou de construction, les jardins, espaces verts et espaces mixtes, ainsi que les terrasses doivent être en permanence maintenus en parfait état d'entretien et de propreté.

32.2 - Toute dégradation de revêtement doit être réparée dans les délais les plus brefs ; toute plantation qui viendrait à dépérir ou à mourir doit être remplacée par un sujet 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.

#### CHAPITRE VI

#### SERVITUDES ET OBLIGATIONS

#### ART. 33.

##### *Liaisons publiques*

33.1 - Le plan des servitudes et obligations définit :

- ✓ les emprises grevées d'une servitude de passage ou d'usage public ;
- ✓ les passages publics ou à usage public et leur emprise ;
- ✓ les emplacements de principe des liaisons mécanisées piétonnes publiques, des ascenseurs publics et des liaisons piétonnes (publiques ou introduites au travers d'une servitude) ;
- ✓ les accès aux parkings.

33.2 - Les dispositions particulières d'un quartier ordonnancé peuvent préciser l'emplacement et la destination d'une construction à usage d'équipement collectif.

33.3 - Les aménagements réalisés sur ou dans les parties d'un bâtiment concerné par une servitude de passage ou d'usage public ou d'un passage public doivent prévoir, dans les emprises figurées au plan, une circulation piétonne publique, utilisable 24 h/24. Ces passages doivent être éclairés, les plus aisés possibles et praticables par les personnes à mobilité réduite.

33.4 - Des liaisons piétonnes de principe, mécanisées ou non, ainsi que des ascenseurs publics sont également prévus. Les liaisons piétonnes existantes peuvent être reconfigurées dans le cadre d'une opération d'aménagement ; cependant, elles doivent être maintenues. Les emplacements de ces liaisons étant de principe, leur localisation exacte doit être définie dans la demande d'autorisation de construire.

#### ART. 34.

##### *Accès aux parkings*

Dans le cas où un accès (ou des accès) aux parkings pour une opération d'aménagement donnée figure(nt) au plan des servitudes et obligations, aucun accès direct aux parkings, depuis les voies publiques existantes ou à créer, autre que celui ou ceux prévu(s), n'est autorisé.

#### CHAPITRE VII

#### DISPOSITIONS DIVERSES

#### ART. 35.

##### *Tolérances*

35.1 - Implantation des constructions :

35.1.1 - 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 des infrastructures ;
- ✓ des limites d'emprise maximale des bâtiments ;
- ✓ des limites d'ensemble bâti de même hauteur ;
- ✓ d'une emprise de surélévation autorisée ;
- ✓ d'une emprise de bâtiment existant ;
- ✓ d'une emprise d'un élément bâti remarquable dans le cadre d'une reconstruction à l'identique.

Cette tolérance est portée à un mètre pour les locaux à usage d'équipement collectif.

35.1.2 - Toutefois et sous réserve d'impératifs techniques avérés, une tolérance supplémentaire peut être admise, après avis du Comité Consultatif pour la Construction, notamment pour améliorer l'habitabilité de la construction, pour obtenir des performances énergétiques ou réaliser des équipements de production d'énergie renouvelable.

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

### 35.2 - Hauteur des constructions :

35.2.1 - Sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas le caractère des voies et emprises publiques, une tolérance de cinquante centimètres est admise sur les cotes maximales, minimales et obligatoires du niveau supérieur des bâtiments, ainsi que sur les cotes maximales ou obligatoires du niveau fini des jardins, des espaces verts ou des espaces mixtes.

Cette tolérance est portée à un mètre pour les locaux à usage d'équipement collectif.

35.2.2 - Toutefois et sous réserve d'impératifs techniques avérés, une tolérance supplémentaire peut être admise, après avis du Comité Consultatif pour la Construction sur la hauteur des constructions, ainsi que dans le cadre de l'application des dispositions de l'article 12.6.

35.3 - S'agissant des opérations d'aménagement de l'État ou réalisées pour son compte, sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas le caractère des voies et emprises publiques et dans le but d'améliorer et/ou de compléter la programmation desdites opérations, des tolérances supplémentaires aux implantations et aux hauteurs des constructions peuvent être admises, après avis du Comité Consultatif pour la Construction, dans les conditions suivantes :

- ✓ rester compatibles avec le grand paysage de la Principauté et les principes fondamentaux d'ordonnement du quartier. À titre d'exemples : respect, dans les grandes lignes, de l'épannelage d'une rue ou d'un îlot, de l'alignement futur des constructions lorsqu'il est défini pour la parcelle en question, en cohérence avec les constructions avoisinantes, des disciplines architecturales lorsqu'elles existent et du rapport à la rue (largeur de rue / hauteur de construction) ;

- ✓ ne pas porter atteinte aux nécessaires respirations d'un îlot urbain, en particulier dans le rapport aux constructions avoisinantes (prospect, hauteur, effet de masque, etc.) ;

- ✓ privilégier, au travers de l'utilisation de cette tolérance, des volumes sculptés et des combinaisons « hauteur x emprise » judicieuses pour éviter les effets de masse et apporter des configurations esthétiques et plus attractives en termes d'habitabilité et de fonctionnalités ;

- ✓ des orientations complémentaires peuvent être introduites dans les dispositions particulières.

### ART. 36.

#### *Application des règles régissant les constructions en saillie sur l'alignement*

36.1 - Les éléments bâtis concernés en totalité ou en partie par une opération d'ensemble, les bâtiments et/ou constructions compris dans les espaces libres de bâtiment et/ou de construction, sont soumis 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, susvisée.

36.2 - En revanche, s'agissant des éléments bâtis ou de paysage remarquables et des façades à conserver, restaurer ou embellir, des bâtiments à restaurer ou embellir, des bâtiments existants et des sous-sols associés, ainsi que les bâtiments ayant le même statut que les bâtiments existants, par dérogation à l'article 104 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, susvisée, 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.

### ART. 37.

#### *Nivellement et dégagement des voies existantes ou à créer*

37.1 - Le nivellement des voies et emprises publiques figurant aux plans de coordination au droit des emprises constructibles est indicatif et doit être arrêté, si nécessaire, lors de l'examen de la demande d'autorisation de construire.

37.2 - De même, le dégagement des voies et emprises publiques (largeur et hauteur libre) doit être arrêté, si nécessaire, lors de l'examen de la demande d'autorisation de construire.

37.3 - Les bâtiments implantés au-dessus des voies et/ou emprises publiques doivent comprendre un volume non bâti d'une largeur au moins égale à l'emprise de la voie ou emprise en question, existante, à élargir ou à créer, et dégageant une hauteur libre arrêtée lors de l'examen de la demande d'autorisation de construire.

ART. 38.

*Stationnement*

38.1 - L'article 15 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, susvisée, est applicable.

38.2 - Hormis les accès, les ouvrages dédiés au stationnement doivent être réalisés en infrastructure. Toutefois, lorsque le terrain présente une déclivité trop importante, notamment supérieure à 25 %, ou lorsque des difficultés techniques empêchent la réalisation de ces ouvrages en infrastructure, une implantation de tout ou partie du stationnement en superstructure peut être tolérée, après avis du Comité Consultatif pour la Construction. Dans ce dernier cas, un soin particulier doit être apporté au traitement des façades.

ART. 39.

*Analyse des effets d'un projet sur l'environnement marin*

39.1 - Pour tout projet d'ouvrage, de construction, d'équipement et d'aménagement, l'administration peut, après avis de la Commission Technique d'Hygiène, de Sécurité et de Protection de l'Environnement, exiger du pétitionnaire qu'il dépose, en complément de la demande d'autorisation de construire, une étude des incidences sur l'environnement marin lui permettant de s'assurer, dans la mesure du possible, que ce projet répond aux dispositions des articles L. 224-1 et L. 230-1 du Code de la Mer.

L'étude des incidences sur l'environnement marin telle que visée à l'alinéa 1<sup>er</sup> est obligatoire lorsque les projets d'ouvrage, de construction, d'équipement et d'aménagement sont en contiguïté avec le milieu marin ou nécessitent la réalisation d'ouvrages contigus à la mer, tels que, notamment, pompages ou rejets en mer, ouvrages de défense contre la mer.

La délivrance de l'autorisation d'urbanisme est subordonnée à l'avis de la Direction de l'Environnement sur l'étude des incidences sur l'environnement marin lorsqu'elle est requise.

39.2 - Les tolérances énoncées aux articles 2 des dispositions particulières s'exercent dans le respect des termes du présent article.

39.3 - Cette étude des incidences sur l'environnement marin, lorsqu'elle est requise, doit notamment s'assurer, dans la mesure du possible, que ledit projet répond aux engagements internationaux de la Principauté en matière de protection de l'environnement marin.

ART. 40.

*Servitude de protection des linéaires commerciaux*

40.1 - Les bâtiments donnant sur le boulevard des Moulins, entre le carrefour de la Madone et la place des Moulins, sur la rue Grimaldi, sur la rue Princesse Caroline, sur l'avenue Princesse Alice ainsi que sur une partie de l'avenue de la Costa sont grevés par une servitude de protection des linéaires commerciaux figurant aux plans des servitudes et obligations des quartiers ordonnancés correspondants.

40.2 - Sous réserve du paragraphe 40.3 ci-après, les locaux de rez-de-chaussée donnant sur voie doivent être affectés à des commerces de détail, à des activités de restauration, à des services personnels ou à des locaux à usage d'équipement collectif tels que définis à l'article 3 sans préjudice des aménagements nécessaires au bon fonctionnement du bâtiment concerné.

40.3 - Dans un bâtiment grevé par une servitude de protection des linéaires commerciaux, une nouvelle agence bancaire ou immobilière ne peut être admise qu'en remplacement d'une agence bancaire ou immobilière existante.

40.4 - Cet article est applicable à toute nouvelle construction, ainsi que dans le cadre d'un changement d'affectation ou de dénomination commerciale.

ART. 41.

*Autorisation relative à la construction d'une infrastructure maritime*

La construction d'une infrastructure maritime est soumise à l'obtention d'une autorisation dont le contenu et la procédure sont décrits ci-après :

41.1 - Pièces exigées pour la constitution de la demande d'autorisation susvisée :

- ✓ un courrier de demande précisant les noms et domiciliation du demandeur ainsi que sa qualité à agir ;
- ✓ un plan de situation ;
- ✓ un plan de masse ;
- ✓ des coupes ;

- ✓ des élévations ;
- ✓ une note de présentation générale du projet comportant :
  - la description du projet et des choix et méthodes de conception ;
  - l'organisation environnementale du projet ;
  - une note d'hypothèses sismiques ;
  - une synthèse sur les données du site (géotechnique, géologie, courantologie, sollicitations hydrodynamiques, agitation, franchissement, etc.) mentionnant également si les travaux à faire peuvent affecter les ouvrages et installations existants ;
- ✓ la modélisation 3D de l'enveloppe de l'infrastructure maritime ;
- ✓ l'étude des incidences sur l'environnement marin, telle que visée à l'article 39 des présentes dispositions doit comprendre :
  0. un résumé non technique ;
  1. le cadrage de l'étude ;
  2. une description du projet comportant des informations relatives à sa conception et ses dimensions ;
  3. l'analyse de l'état initial de la zone et des milieux susceptibles d'être affectés par le projet ;
  4. l'esquisse des principales solutions de substitution examinées par le Maître d'ouvrage et raisons pour lesquelles, eu égard aux effets sur l'environnement, le projet présenté a été retenu ;
  5. l'analyse des effets directs et indirects, temporaires et permanents du projet sur l'environnement et plus particulièrement les éléments suivants : (i) l'homme, la faune et la flore, (ii) le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, (iii) les biens matériels et le patrimoine culturel, (iv) l'interaction entre les éléments visés aux points (i), (ii) et (iii) ;
  6. l'analyse des effets cumulés avec d'autres projets connus ;
  7. les mesures envisagées pour supprimer, réduire et, le cas échéant, compenser les conséquences dommageables du projet sur l'environnement ;
  8. la présentation des méthodes utilisées pour établir l'état initial et évaluer les effets du projet sur l'environnement ;

9. la description des difficultés éventuelles de nature technique et scientifique rencontrées par le Maître d'ouvrage pour réaliser cette étude ;
10. les noms et qualités précises et complètes des auteurs de l'étude et des études qui ont contribué à sa réalisation.

- ✓ une note méthodologique d'exécution comprenant une description des matériels et matériaux utilisés, un phasage des travaux ainsi qu'une description des méthodes de réalisation et de protections proposées.

La demande d'autorisation doit être signée par le pétitionnaire.

Les plans doivent être signés par le pétitionnaire ou le propriétaire ou son représentant.

Les autres pièces sont signées par le pétitionnaire.

Un bordereau daté et signé par le pétitionnaire doit les accompagner.

Tous les plans et toutes les pièces annexés à la demande d'autorisation doivent être déposés à la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité en 6 exemplaires.

Le pétitionnaire doit déposer un exemplaire supplémentaire du dossier en version numérique incluant des plans au format dwg.

Au vu de la production par le pétitionnaire de l'étude des incidences sur l'environnement marin visée à l'alinéa précédent, la Direction de l'Environnement peut demander au pétitionnaire de présenter des informations complémentaires dans un délai déterminé.

41.2 - L'autorisation de construction de l'infrastructure maritime est délivrée dans les conditions des articles 7 à 9 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée.

Cette autorisation est soumise aux conditions d'affichage et de recours des articles 10 et 11 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée.

La totalité des pièces du dossier est consultable.

41.3 - Conformité :

Une attestation de conformité de la construction de l'infrastructure maritime avec le dossier de construction de ladite infrastructure doit être fournie selon les modalités définies le cas échéant dans les dispositions particulières ou dans l'autorisation de construction de l'infrastructure maritime.

**ANNEXE N° 2****PLAN DE ZONAGE DU SECTEUR DES QUARTIERS ORDONNANCÉS****PU-ZQ-PTE-D9**

*introduite par l'Ordonnance Souveraine n° 4.482 du 13 septembre 2013, modifiée*

---

**ANNEXE N° 3**

**PLAN DE REPARTITION DES INDICES DE CONSTRUCTION DE REFERENCE**

**PU-IC-PTE-D2**

**introduite par l'Ordonnance Souveraine n° 4.482 du 13 septembre 2013, modifiée**

**ANNEXE N° 4**DISPOSITIONS PARTICULIÈRES D'URBANISME  
APPLICABLESAU QUARTIER ORDONNANCÉ DE LA  
CONDAMINE**RU-CND-DP-V17D****introduite par l'Ordonnance Souveraine n° 4.482  
du 13 septembre 2013, modifiée**

## CHAPITRE PREMIER

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES D'URBANISME  
APPLICABLES À L'ENSEMBLE DU QUARTIER

## ARTICLE PREMIER.

*Champ d'application territorial et documents  
de référence*

Le quartier ordonnancé de La Condamine 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 secteur des quartiers ordonnancés visées à l'annexe n° 1. Les présentes dispositions particulières peuvent, selon le cas, préciser, compléter ou se substituer aux dispositions générales.

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

- Zone n° 1 - Le quartier du Port - îlot n° 1 :
  - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1 CDN Z1-I1-D2 ;
  - ✓ Plan de masse n° PU-C2 CDN Z1-I1-D4 ;
  - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3 CDN Z1-I1-D2 ;
  - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4 CDN Z1-I1-D3.

- Zone n° 1 - le quartier du Port - îlot n° 2 :
  - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1 CDN Z1-I2-D4 ;
  - ✓ Plan de masse n° PU-C2 CDN Z1-I2-D8 ;
  - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3 CDN Z1-I2-D5 ;
  - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4 CDN Z1-I2-D2.
- Zone n° 2 - Port Hercule - îlot n° 1 :
  - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1 CDN Z2-I1-D1 ;
  - ✓ Plan de masse n° PU-C2 CDN Z2-I1-D2 ;
  - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3 CDN Z2-I1-D1 ;
  - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4 CDN Z2-I1-D1.
- Zone n° 2 - Port Hercule - îlot n° 2 :
  - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1 CDN Z2-I2-D ;
  - ✓ Plan de masse n° PU-C2 CDN Z2-I2-D ;
  - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3 CDN Z2-I2-D ;
  - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4 CDN Z2-I2-D.
- Zone n° 2 - Port Hercule - îlot n° 3 :
  - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1 CDN Z2-I3-D2 ;
  - ✓ Plan de masse n° PU-C2 CDN Z2-I3-D2 ;
  - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3 CDN Z2-I3-D2 ;
  - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4 CDN Z2-I3-D2.

## ART. 2.

## Affectation des constructions

2.1 - Seuls peuvent être édifiés :

- les locaux à usage d'équipements collectifs ;
- les locaux à usage d'habitation ;
- les locaux à usages de bureaux, de services et de commerces ;
- les locaux à usage hôtelier ;
- les infrastructures maritimes ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les constructions à usage de stationnement.

2.2 - Toutefois et sous condition, peuvent également être admis : les locaux à usage d'activités autres que bureaux, services et commerces sont tolérés, à condition que l'activité exercée ne présente pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ; en outre, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes.

## CHAPITRE II

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES D'URBANISME  
APPLICABLES AUX ZONES ET ÎLOTS

## ART. 3.

*Dispositions particulières applicables à l'îlot n° 1 de la zone n° 1 (Le quartier du Port)*

3.1 - L'indice de construction de référence est applicable au présent îlot, à l'exception :

- ✓ des bâtiments scolaires, pour lesquels l'indice de construction ne doit pas excéder 20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> ;
- ✓ des emprises bâties EB19, EB23, EB 24 et EB25 pour lesquelles l'indice de construction résulte des dispositions relatives à la volumétrie.

3.2 - La façade à embellir donnant sur la rue de la Colle doit faire l'objet d'une amélioration de son esthétique (végétalisation, percements en trompe l'œil, etc.) à l'occasion d'une modification du bâtiment ou d'un ravalement.

3.3 - Dispositions particulières applicables aux emprises bâties :

3.3.1 - EB1 et EB2 (les Jardins d'Apolline) : L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 80 % de la superficie du terrain comprise dans les emprises bâties en question.

3.3.2 - EB3 : Le linéaire de la façade du bâtiment donnant sur la rue de la Colle doit être rectiligne.

3.3.3 - EB4 : Un élément bâti peut s'inscrire au-dessus de la placette à créer, matérialisée par l'emprise publique E5. Il ne peut être constitué que d'une simple couverture sans création de volume. Le dégagement comprend une hauteur libre de 5,50 mètres au minimum au-dessus de la cote de nivellement de la placette.

3.3.4 - EB5 :

- ✓ un retrait est autorisé au dernier étage d'un bâtiment implanté sur la limite d'emprise obligatoire des bâtiments. Il ne doit pas être inférieur à 2 mètres ;
- ✓ l'aspect extérieur des bâtiments doit s'inspirer du vocabulaire majoritairement employé pour les constructions existantes ;
- ✓ les loggias sont interdites.

3.3.5 - EB6 : La construction est implantée en sous-œuvre des voies publiques.

3.3.6 - EB7 (a et b) (les Bougainvilliers) : Discipline d'architecture :

- ✓ création d'une corniche, tout le long de la façade, au niveau du plancher haut du 5<sup>ème</sup> niveau (4<sup>ème</sup> étage) ; la saillie de cette corniche doit être comprise entre 20 et 40 centimètres et son épaisseur doit être comprise entre 40 et 90 centimètres ;
- ✓ pour la partie inférieure des bâtiments, entre la corniche et le pied du bâtiment :
  - les saillies supérieures à 40 centimètres sont interdites ;
  - à l'exception des rez-de-chaussée, le rapport hauteur / largeur des percements des façades doit être supérieur à 1 ;

- à l'exception des rez-de-chaussée, sauf au droit des portions de bâtiments présentant des percements transversaux (hauteur maximale + 43,10 m NGM inscrite au plan de masse), les trumeaux pleins exprimant les descentes de charges doivent être à l'aplomb les uns des autres ;
- ✓ les saillies sont obligatoires, sous forme d'oriels largement vitrés à chaque extrémité des emprises bâties EB7 (côté allée Lazare Sauvaigo). Elles doivent être réalisées au-dessus de la corniche.

#### 3.3.7 - EB22 :

- ✓ discipline d'architecture : l'angle du bâtiment doit être conçu et traité comme un signal architectural. Tout éventuel édicule aménagé en toiture doit venir s'intégrer dans ce traitement architectural ;
- ✓ compte tenu de l'impossibilité d'aménager une entrée/sortie de parking depuis l'avenue Prince Pierre, les dispositions de l'article 15 (stationnement) de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, ne s'appliquent pas.

#### 3.3.8 - EB23 :

- ✓ discipline d'architecture : l'immeuble doit être couronné d'un dôme sur l'angle formé par l'avenue Prince Pierre et la rue de la Turbie ;
- ✓ les dispositions de l'article 15 (stationnement) de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, ne s'appliquent pas.

#### 3.3.9 - EB25 :

- ✓ compte tenu de l'impossibilité d'aménager une entrée/sortie de parking depuis l'avenue Prince Pierre, les dispositions de l'article 15 (stationnement) de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, ne s'appliquent pas.

#### 3.4 - Emprises publiques :

L'emprise E4 doit faire l'objet d'un réinvestissement qualitatif destiné à améliorer la convivialité du lieu. Le traitement au sol doit permettre de différencier clairement cet espace des voies de circulation automobile (piéton en sécurité et prioritaire, traitement végétal d'accompagnement, éléments d'animation, stationnement permanent interdit).

3.5 - Servitudes d'usage public figurant entre l'allée Lazare Sauvaigo, la rue de La Turbie et la rue Grimaldi : le nivellement définitif doit s'inscrire dans le prolongement de celui du trottoir de la voie limitrophe la plus haute.

3.6 - La voie publique V1 est une voie réservée, de desserte et de sécurité, susceptible d'être affectée à la circulation d'un transport en commun en site propre (TCSP).

#### ART. 4.

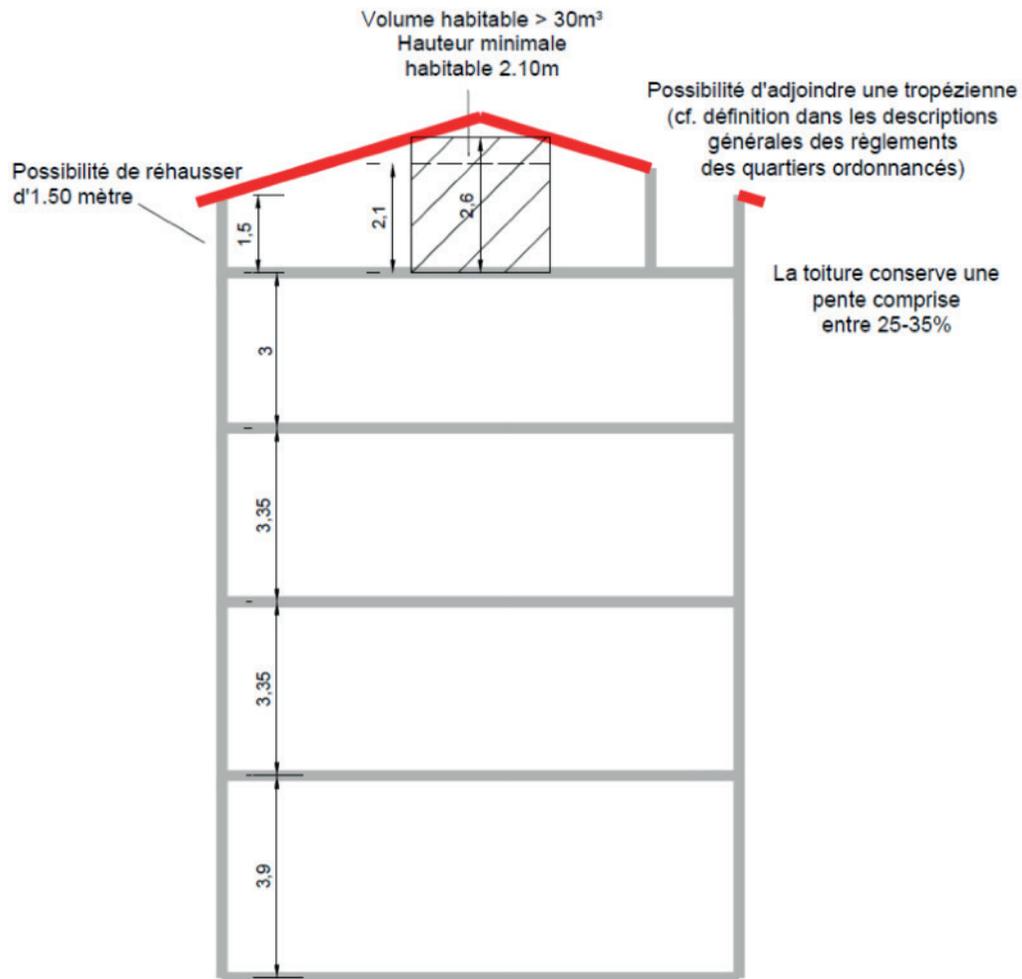
*Dispositions particulières applicables à l'îlot n° 2 de la zone n° 1 (Le quartier du Port)*

4.1 - L'indice de construction de référence est applicable au présent îlot, à l'exception :

- ✓ des emprises bâties EB8 (a à e) (Jacarandas), pour lesquelles l'indice de construction ne doit pas excéder 15 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> ;
- ✓ des emprises bâties EB4, EB9a au droit du n° 19 rue Grimaldi (villa Peronne), EB9d, EB17, EB26, EB28 et EB30 pour lesquelles l'indice de construction résulte des dispositions relatives à la volumétrie ;
- ✓ de l'emprise bâtie EB21 pour laquelle l'indice de construction ne doit pas excéder 18,30 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- ✓ des aménagements ou créations de combles prévus à l'article 4.3 ci-après.

4.2 - Discipline d'architecture : La continuité des façades implantées à l'alignement doit être privilégiée. L'architecture doit être compatible avec celle présente traditionnellement dans le quartier de la Condamine et ne doit pas différer trop sensiblement des immeubles voisins. La structuration en socle, partie courante et attique doit être maintenue. Des ouvertures sur la partie centrale de l'îlot sont encouragées (passages piétons). La couverture doit être majoritairement en tuiles ; cependant, les tropéziennes sont admises.

4.3 - Aménagement ou création de combles des immeubles en R+3 implantés côté pair de la rue de Millo, rue Terrazzani, rue des Açores et rue Saige (côté Ouest), ainsi que ceux cadastrés n° 9, 11 et 13 Place d'Armes : Les bâtiments composés d'un rez-de-chaussée surmonté de trois étages peuvent faire l'objet d'un aménagement de combles sous toiture en pente couverte de tuiles aux conditions suivantes :



### Exemple d'une construction en R+3 + combles

- ✓ création ou surélévation de l'attique sur une hauteur ne pouvant pas excéder 1,50 mètre entre le sol fini des combles et la sous-face de la toiture. Aucune tolérance n'est admise ;
  - ✓ la pente de la toiture doit être comprise entre 25 % et 35 % ;
  - ✓ la toiture doit être couverte majoritairement de tuiles ; toutefois, les tropéziennes sont admises ;
  - ✓ pour être considéré comme habitable, le volume en combles de l'ensemble des pièces principales au sens de l'article 120 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, susvisée, doit avoir une hauteur minimale de 2,10 mètres et doit représenter 30 m<sup>3</sup> au minimum ;
  - ✓ les articles 25, ainsi que 122 à 124 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, susvisée, ne sont pas applicables dans le cas présent.
- L'aménagement ou création de combles pour l'immeuble en R+3 implanté 1, Place d'Armes et 2, rue de Millo est autorisé aux conditions suivantes :
- ✓ pour être considéré comme habitable, le volume en combles de l'ensemble des pièces principales au sens de l'article 120 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, susvisée, doit avoir une hauteur minimale de 2,10 mètres et doit représenter 30 m<sup>3</sup> au minimum ;

✓ les articles 25, ainsi que 122 à 124 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, susvisée, ne sont pas applicables dans le cas présent.

✓ aucune surélévation ne sera admise.

4.4 - Les éléments bâtis remarquables doivent être conservés dans les termes figurant à l'article 21.2.2 des dispositions générales. La reconstruction à l'identique n'est autorisée qu'en cas d'insalubrité, de grave désordre ou de sinistre.

4.5 - Dispositions particulières applicables aux emprises bâties :

4.5.1 - EB8 (a à e) (les Jacarandas) :

✓ l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 85 % de la superficie du socle comprise dans les emprises bâties EB8b et EB8e, 75 % en EB8c et 80 % en EB8d ;

✓ un retrait est autorisé au dernier étage du bâtiment implanté en EB8a ;

✓ les espaces sur socle non-occupés par les bâtiments doivent être traités comme les toitures terrasses.

4.5.2 - EB9 (a à d) à EB10 :

✓ l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 80 % de la superficie du terrain comprise dans les emprises bâties EB9b et EB10 ;

✓ l'aspect extérieur des bâtiments doit être de facture classique (aplomb de la façade et des percements, rapport hauteur largeur des percements supérieur à 1, sauf pour les rez-de-chaussée), les loggias sont interdites ;

✓ aucun accès direct aux parkings ne peut être créé depuis la rue Grimaldi ;

✓ le bâtiment implanté en EB9c, en surplomb de la voie publique, doit comprendre un volume non bâti de la largeur de la voie et dégageant une hauteur libre de 4,50 mètres au minimum.

4.5.3 - EB11 (A Quietüdine) :

✓ le bâtiment doit être implanté, pour tous ses niveaux, sur l'alignement, à l'exception du dernier niveau qui doit être implanté en retrait de 2 mètres au minimum sur toutes ses façades qui ne sont pas mitoyennes. Des décrochements ponctuels, d'une profondeur de 50 centimètres au maximum sont admis pour rythmer la façade ;

✓ il doit être implanté sur la limite séparative aboutissant aux voies sur une profondeur de 4 mètres, comptée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée ;

✓ le vocabulaire architectural doit s'inspirer de celui employé à la Belle Epoque pour conserver au quartier une image cohérente. Les façades sont travaillées et en relief. La couverture du bâtiment doit être traitée en toiture à pente recouverte de tuiles plates rouge brique. Elle peut être également traitée dans un matériau et une forme qui restent dans l'esprit Belle Epoque. La hauteur des étages doit être sensiblement identique à celle des bâtiments environnants. À l'intersection des rues, les angles du bâtiment doivent être traités en pans coupés de 1,50 mètre de côté ou en rotonde enfermée dans le gabarit du pan coupé.

4.5.4 - EB12 (École de la Condamine) : Afin de corriger l'implantation en biais du corps de bâtiment Nord-Est, comprenant le groupe scolaire, par rapport au boulevard Albert I<sup>er</sup>, une structure vide, formée d'un entrelacement ordonné de poutres et de poteaux, doit être réalisée sur les toitures terrasses du corps de bâtiment correspondant. Cette structure doit représenter un volume complémentaire du corps de bâtiment qui prolonge ce dernier jusqu'à une parallèle au boulevard Albert I<sup>er</sup>. Pour chacun des niveaux, la cote supérieure de cette structure est égale à la cote de fait de la toiture terrasse du niveau supérieur.

4.5.5 - EB29 : La surélévation du bâtiment doit être accompagnée d'une rénovation énergétique globale ainsi que d'une restructuration architecturale complète.

Un ou plusieurs édicules sont autorisé(s) en toiture-terrasse pour assurer le couronnement du bâtiment. Ce couronnement doit être adapté à l'architecture du bâtiment. Les dispositions de l'article 20 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 13 septembre 1966, modifiée, (dimensions des ouvrages établis sur la terrasse de couverture) ne sont pas applicables. Cette toiture-terrasse devra intégrer une végétalisation significative. Afin d'assurer la pérennité des végétaux, une épaisseur de terre de 0,80 m, au minimum, doit être prévue sur cette toiture-terrasse.

Un réaménagement des abords du projet pourra également accompagner cette restructuration globale, sous réserve de l'accord préalable des Services de l'État.

Enfin, et compte tenu de l'implantation de la façade Nord sur l'alignement avec le Domaine Public, un débord de 0,30 m au maximum est autorisé pour la mise en place d'un complexe d'isolation thermique extérieure sur cette façade.

4.5.6 - EB31 : La toiture-terrasse est végétalisée. Afin d'assurer la pérennité des végétaux, une épaisseur de terre de 0,80 m, a minima, doit être prévue sur cette toiture-terrasse.

Les dispositions de l'article 12.6 des dispositions générales ne sont pas applicables à cette opération.

#### 4.6 - Stationnement :

4.6.1 - Sauf impératif technique, l'aménagement interne des parkings situés en infrastructure des bâtiments implantés dans les emprises bâties EB8 doit permettre de créer des liaisons entre ces derniers et les parkings situés en infrastructure des bâtiments implantés en EB9 et EB10.

4.6.2 - La réalisation du stationnement sur la propriété n'est pas obligatoire.

### ART. 5.

*Dispositions particulières applicables à l'îlot n° 1 de la zone n° 2 (Port Hercule)*

5.1 - L'indice de construction de référence est applicable au présent îlot, à l'exception de l'emprise bâtie EB19d, pour laquelle l'indice de construction résulte des dispositions relatives à la volumétrie.

5.2 - Dispositions particulières applicables à l'opération d'aménagement d'ensemble dite « Esplanade des Pêcheurs » - Emprises bâties EB19 a à d :

L'ouverture à l'urbanisation du site de l'Esplanade des pêcheurs du Port Hercule vise à accueillir, dans le cadre d'une optimisation de ce foncier, un programme immobilier mixte public/privé permettant de développer de nouvelles surfaces à vocation d'habitation, culturelle et tertiaire et à développer de généreux espaces publics d'accompagnement, dont une vaste esplanade en cœur d'opération.

Ces nouveaux espaces publics sont supports de nouvelles connexions piétonnes, permettant de relier cette opération à son environnement proche.

La densification proposée (emprises bâties, hauteurs, prospects, etc.) s'opère dans le respect des composantes essentielles du site, à savoir : la préservation du patrimoine bâti (aménagement d'un prospect conséquent vis-à-vis du Fort Antoine), la préservation des vues emblématiques depuis le Port Hercule vers la mer (larges transparences conservées par l'opération d'aménagement d'ensemble) et le dégagement de surfaces suffisantes pour assurer la pérennisation des Grands Prix automobiles en Principauté.

#### 5.2.1 - Dispositions relatives aux emprises bâties :

- ✓ emprise bâtie EB19a - digue Sud : Une cohérence dans la géométrie et les matériaux avec la digue Nord est à rechercher. La couverture de cette digue, largement végétalisée, est accessible au public (liaison piétonne publique L2). La partie de digue implantée en extrémité doit permettre aux véhicules d'effectuer des manœuvres nécessaires à son contournement ;
  - ✓ emprise bâtie EB19b - bâtiment à vocation muséale. Compte tenu de cette affectation, une architecture emblématique est attendue. En ce sens, des prolongements architecturaux (de type « avant toit » notamment) sont autorisés, sous réserve qu'ils présentent une qualité architecturale en adéquation avec celle du musée ;
  - ✓ emprise bâtie EB19c : La cote altimétrique de l'emprise bâtie EB19c telle que portée au plan de masse intègre la possibilité de réaliser une hauteur minimale d'air libre de 3 mètres entre le sol fini du niveau N et la sous-face de dalle du niveau N+1.
- De fait, les dispositions de l'article 12.6 des dispositions générales ne sont pas applicables.
- ✓ emprise bâtie EB19d : La cote altimétrique de l'emprise bâtie EB19d telle que portée au plan de masse intègre la possibilité de réaliser une hauteur minimale d'air libre de 3 mètres entre le sol fini du niveau N et la sous-face de dalle du niveau N+1.

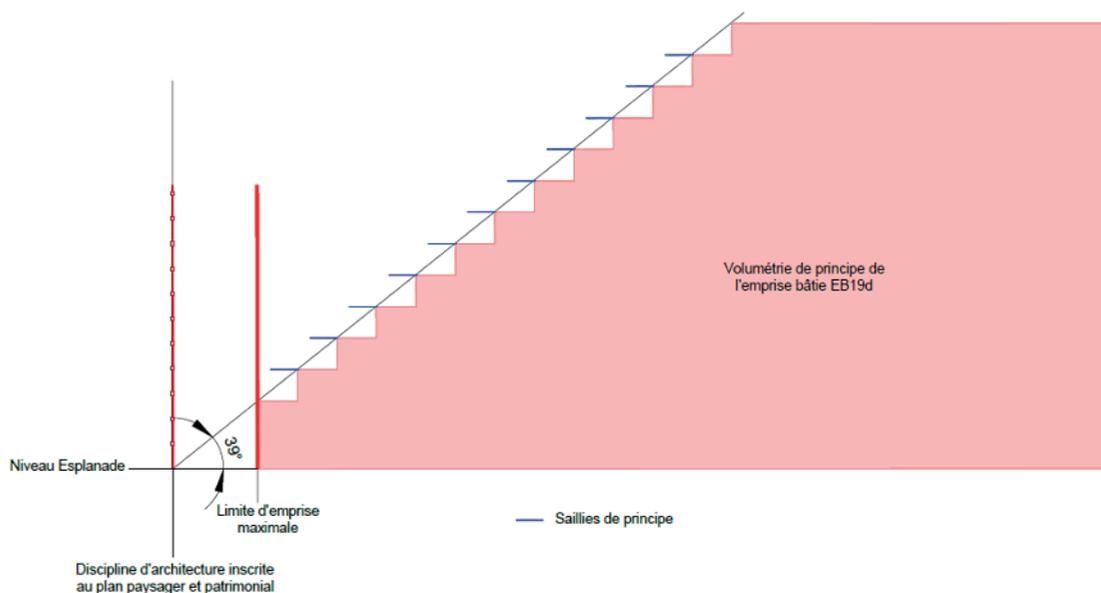
De fait, les dispositions de l'article 12.6 des dispositions générales ne sont pas applicables.

La toiture terrasse du bâtiment n'est pas accessible, en ce sens, l'ascenseur ne peut desservir le bâtiment que jusqu'à son dernier niveau d'habitation.

De fait, seuls des édicules techniques, strictement nécessaires aux besoins de l'immeuble, sont tolérés en toiture terrasse, sous réserve d'être groupés au mieux et de présenter des dimensions les plus limitées possible, tant en emprise qu'en hauteur. De plus, l'accès technique pour l'entretien de cette toiture doit être réalisé sans émergence.

Depuis le niveau esplanade (cote + 9 m NGM environ), le volume constructible du bâtiment (hors saillies et ascenseurs éventuels) doit rester enfermé dans une enveloppe définie par un gabarit, composé des limites d'emprises et de la cote altimétrique maximales portées au plan de masse de la zone, d'une part, et d'une oblique destinée à préserver la perception du Fort Antoine, d'autre part.

De fait, la façade Sud-Ouest (hors saillies et ascenseurs éventuels) implantée au droit de la discipline d'architecture matérialisée sur le plan paysager et patrimonial doit rester enfermée dans une oblique faisant, avec l'horizontale, un angle maximal de 39°, ainsi que cela apparaît sur le schéma de principe ci-après :



Dispositions relatives aux saillies :

Les saillies du bâtiment doivent s'implanter à l'intérieur de l'emprise bâtie EB19d.

Spécificités :

- Pour les façades Nord-Est et Nord-Ouest implantées au droit de l'emprise publique E1 :

25 % des saillies de chaque niveau peuvent s'implanter au-delà de l'emprise bâtie EB19d, sous réserve de respecter une dimension maximale de 2,90 mètres, de façon ponctuelle, au-dessus de l'emprise publique E1.

- Pour la façade Sud-Ouest implantée au droit de la discipline d'architecture :

Les saillies doivent accompagner l'oblique formée par cette façade, en présentant des retraits significatifs d'un niveau à l'autre, selon le principe des décrochés figurant sur le schéma de principe ci-dessus. D'une manière générale, l'implantation des saillies sur cette façade doit s'inscrire dans l'objectif global de préservation du patrimoine bâti, en ménageant des prospects significatifs et croissants vis-à-vis du Fort Antoine.

- Pour la façade Sud-Est implantée au droit de l'Esplanade Stefano Casiraghi, aucune saillie n'est tolérée au-delà de l'emprise bâtie EB19d.

Par ailleurs et sans préjudice des dispositions de l'article 28 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, la hauteur d'implantation des saillies doit être compatible avec la pérennisation des Grands Prix automobiles en Principauté.

5.2.2 - Dispositions relatives aux emprises publiques et aux liaisons piétonnes publiques :

D'une manière générale, les emprises publiques et liaisons piétonnes portées aux plans de coordination de la zone reflètent un principe de perméabilité permanente entre les différentes emprises publiques de l'opération et le territoire auquel elles se rattachent, sous la forme d'une esplanade, d'un jardin, d'escaliers, de promenades en couverture de volumes, de rampes, etc., accessibles 24h/24 et praticables pour les personnes à mobilité réduite.

- ✓ emprise publique à créer E1 : elle matérialise une vaste esplanade publique d'environ 3700 m<sup>2</sup>, installée en couverture d'un socle de 2 niveaux, en connexion directe avec l'avenue de la Quarantaine. Son dimensionnement doit permettre d'accueillir les installations nécessaires aux Grands Prix automobiles. Une végétalisation et des aménagements mobiliers peuvent y être installés, sous réserve de ne pas porter préjudice aux installations susvisées ;
- ✓ emprise publique E2 : La couverture du bâtiment de la digue Sud (emprise bâtie EB19a) est aménagée sous forme de promenade piétonne publique largement végétalisée et schématisée par la liaison piétonne publique L2. La continuité piétonne depuis cet espace vers l'esplanade E1 est assurée via les liaisons piétonnes publiques L1, aménagées de part et d'autre de la digue, et pouvant être réalisées en encorbellement au-dessus du Domaine Public. Le cas échéant, leur dimensionnement doit être adapté aux caractéristiques d'un cheminement piétonnier public et n'est donc pas soumis à l'article 27 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée ;
- ✓ emprise publique à créer E3 : Elle correspond à un jardin J1 partiellement suspendu, aménagé en toiture de l'emprise bâtie EB19c et venant se rattacher à l'esplanade Stefano Casiraghi et au pied du Fort Antoine. Son emprise exacte pourra être adaptée en fonction du projet d'aménagement paysager retenu ;

- ✓ liaison piétonne publique L3 : Elle permet d'assurer une continuité piétonne publique entre le niveau du Quai Antoine I<sup>er</sup>, l'esplanade implantée à la cote de + 9 m NGM environ et le jardin J1. Elle doit également permettre une connexion vers Monaco-Ville.

Cette liaison doit constituer un cheminement intuitif et cohérent. Notamment, la connexion entre le quai Antoine I<sup>er</sup> et l'esplanade doit s'apparenter, depuis le quai, à un point d'appel architectural vers l'esplanade.

#### 5.2.3 - Aspect environnemental :

Cette opération d'aménagement d'ensemble doit présenter des niveaux de performance élevée s'agissant des caractéristiques techniques et énergétiques. Pour ce faire, outre l'application de la réglementation énergétique de la Principauté, cette opération doit être certifiée BD2M.

#### 5.2.4 - Equipement public E1 :

Cet équipement matérialise un bloc sanitaire public, à aménager à proximité du Fort Antoine, pour l'agrément du solarium.

### ART. 6.

*Dispositions particulières applicables à l'îlot n° 2 de la zone n° 2 (Port Hercule)*

6.1 - L'indice de construction de référence est applicable au présent îlot.

6.2 - Discipline d'architecture : L'aspect extérieur de la façade du bâtiment soumis à discipline d'architecture doit s'inscrire dans la continuité de celui existant au sud du Stade Nautique Rainier III.

### ART. 7.

*Dispositions particulières applicables à l'îlot n° 3 de la zone n° 2 (Port Hercule)*

7.1 - L'indice de construction de référence est applicable au présent îlot.

7.2 - Dispositions relatives aux bâtiments compris entre l'avenue d'Ostende et l'avenue J. F. Kennedy :

- ✓ les terrasses de couverture des bâtiments doivent être réalisées jusqu'en limite d'emprise des bâtiments, ainsi que sur les limites séparatives menant aux voies ;
- ✓ des saillies de façade sur le domaine public sont autorisées à partir du 2<sup>ème</sup> étage. Les saillies de toiture sont interdites ;

- ✓ en tout point de la partie d'un bâtiment situé à moins de 3 mètres de l'alignement de l'avenue d'Ostende, à l'exception des volumes dont l'emprise est repérée au plan de masse, la cote supérieure des édicules techniques, ainsi que celle du sommet des acrotères, doivent être inférieures à la cote du pied du parapet de l'avenue d'Ostende, prise au droit du bâtiment ;
- ✓ les aménagements paysagers réalisés en terrasse doivent garantir des transparences sur le Port Hercule depuis l'avenue d'Ostende. De plus, dans le but d'assurer la continuité piétonne en terrasse, les différences de niveau entre les constructions doivent être traitées en conséquence (artifices architecturaux ou paysagers, pentes, etc.) ;
- ✓ le passage public P6 peut être traité en arcades ou en galerie et doit avoir une hauteur libre de 5 mètres au minimum ;
- ✓ de manière à garantir des transparences sur le Port Hercule depuis l'avenue d'Ostende, l'article 12.6 des dispositions générales n'est pas applicable.

### 7.3 - Dispositions particulières applicables aux emprises bâties :

#### 7.3.1 - EB14 (Quai Kennedy) :

- ✓ l'immeuble doit affirmer une structuration en socle, partie courante et attique : Le socle ne doit pas être hermétique, mais doit afficher une certaine porosité. Les matériaux doivent être nobles et avoir une certaine qualité tactile. Le rythme de la façade de la partie courante doit être à dominante verticale. L'attique comprend au moins la hauteur du dernier niveau ; il est à traiter de manière distincte de la partie courante ;
- ✓ le retour du bâti sur les angles doit être traité ;
- ✓ des éléments architecturaux, s'inscrivant en prolongement de la façade, sans création de volume, peuvent émerger au-dessus de la cote maximale ;
- ✓ l'expression architecturale doit être en adéquation avec la fonction principale de l'immeuble. Cette cohérence doit se retrouver dans le style et le choix des matériaux. Le panachage aléatoire de styles et matériaux contradictoire est à éviter ;
- ✓ les protections solaires doivent être étudiées dans le cadre du projet d'architecture du bâtiment afin d'obtenir une cohérence architecturale ;

- ✓ des saillies de façade sur le domaine public sont autorisées à partir du 2<sup>ème</sup> étage, sous réserve de respecter un tirant d'air de 4,50 mètres au minimum au-dessus de la chaussée et du trottoir adjacent ;
- ✓ la toiture terrasse est accessible à raison de deux accès (trémies d'escalier) au maximum. Cette accessibilité ne doit pas entraîner la réalisation d'un édicule ou d'un garde-corps permanent associé à l'accès ;
- ✓ la dalle de couverture du bâtiment doit supporter une surcharge de trois tonnes et demi par m<sup>2</sup> ;
- ✓ le passage public doit avoir une largeur minimale de 3 mètres hors tout et 2,50 mètres de passage libre au minimum. La cote de la sous-face de la couverture doit être à + 10,30 m NGM au minimum, éventuellement minorée de l'épaisseur correspondant à l'installation des éléments de décors, d'éclairage et d'isolation, ainsi qu'à la pose d'un faux plafond.

#### 7.3.2 - EB15 (Yacht Club) :

- ✓ des éléments architecturaux (pergolas, mâts, couvertures de terrasses, saillies de toiture et façade, etc.), sans création de volume, peuvent émerger au-dessus de la cote maximale. De plus, sous réserve de rester à l'intérieur de la limite d'emprise maximale des constructions, une tolérance supérieure à cinquante centimètres aux implantations des constructions en débord des limites d'ensemble bâti de même hauteur peut être admise pour améliorer l'écriture architecturale de l'édifice ;
- ✓ la partie du bâtiment implanté sous le Monte-Carlo Star dont la cote maximale est fixée à + 9,70 m NGM, doit comprendre une surface de transition avec le boulevard Louis II dont la cote s'établira entre celle de la voie au droit du projet, soit + 7,60 m NGM environ, et + 9,70 m NGM. Cette surface de transition peut être, à titre d'exemples, une pente ou un emmarchement.

#### 7.3.3- EB20 (3 et 5 avenue J.F. Kennedy)

- ✓ conformément à l'article 7.2, les aménagements paysagers réalisés en toiture terrasse doivent garantir des transparences sur le Port Hercule depuis l'avenue d'Ostende. Toutefois, au droit des parties privatives, les vis-à-vis peuvent être préservés par des aménagements paysagers ;

---

✓ traitement du passage public P6 au droit de l'emprise bâtie EB 20 : il doit présenter un passage libre de 3 mètres au minimum. La cote de la sous-face de la couverture doit être à + 7m NGM au minimum, éventuellement minorée de l'épaisseur correspondant à l'installation des éléments de décors, d'éclairage et d'isolation, ainsi qu'à la pose d'un faux-plafond.

7.4 - La partie courante du bâtiment implanté sur l'ancienne digue nord peut recevoir en façade des éléments d'architecture de type protection solaire. Sa partie implantée en extrémité doit permettre aux véhicules d'effectuer des manœuvres nécessaires à son contournement.

---

**ANNEXE N° 5****DISPOSITIONS PARTICULIÈRES D'URBANISME  
APPLICABLES****AU QUARTIER ORDONNANCÉ DE FONTVIEILLE****RU-FON-DP-V10D**

**introduite par l'Ordonnance Souveraine n° 4.482  
du 13 septembre 2013, modifiée**

**CHAPITRE PREMIER****DISPOSITIONS PARTICULIÈRES D'URBANISME  
APPLICABLES À L'ENSEMBLE DU QUARTIER****ARTICLE PREMIER.***Champ d'application territorial et documents  
de référence*

Le quartier ordonnancé de Fontvieille 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 secteur des quartiers ordonnancés visées à l'annexe n° 1. Les présentes dispositions particulières peuvent, selon le cas, préciser, compléter ou se substituer aux dispositions générales.

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

- Zone n° 1 - Zone d'activités :
  - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1 FON Z1-D3 ;
  - ✓ Plan de masse n° PU-C2 FON Z1-D7 ;
  - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3 FON Z1-D4 ;
  - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4 FON Z1-D3.
- Zone n° 2 - Zone d'habitat - îlot n° 1 :
  - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1 FON Z2-I1-D ;
  - ✓ Plan de masse n° PU-C2 FON Z2-I1-D ;

✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3 FON Z2-I1-D.

➤ Zone n° 2 - Zone d'habitat - îlots n° 2 :

✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1 FON Z2-I2-D ;

✓ Plan de masse n° PU-C2 FON Z2-I2-D ;

✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3 FON Z2-I2-D ;

✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4 FON Z2-I2-D.

➤ Zone n° 3 - Zone d'équipements :

✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1 FON Z3-D1 ;

✓ Plan de masse n° PU-C2 FON Z3-D2.

➤ Zone n° 4 - Port de Fontvieille :

✓ Plan de masse n° PU-C2 FON Z4-D.

**ART. 2.***Affectation des constructions*

2.1 - Zone n° 1 (Zone d'activités) :

2.1.1 - Seuls peuvent être édifiés :

- les locaux à usage d'équipements collectifs ;
- les locaux à usages de bureaux, de services et de commerces ;
- les locaux à usage hôtelier ;
- les logements de fonction et de gardiennage ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les constructions à usage de stationnement.

2.1.2 - Toutefois et sous condition, peuvent également être admis :

- les locaux à usage d'habitation, sur les parcelles où existent déjà des locaux à usage d'habitation régulièrement occupés, à condition de comporter un pourcentage de surface de logements - rapporté à la surface de l'entier immeuble à l'exclusion des locaux réalisés en infrastructure par rapport à la voie publique la plus basse - au plus équivalent à celui existant ;

➤ les locaux à usage d'activités autres que bureaux, services et commerces sont tolérés, à condition que l'activité exercée ne présente pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ; en outre, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes.

#### 2.2 - Zone n° 2 (Zone d'habitat) :

##### 2.2.1 - Seuls peuvent être édifiés :

- les locaux à usage d'équipements collectifs ;
- les locaux à usages de bureaux, de services et de commerces ;
- les locaux à usage d'habitation ;
- les locaux à usage hôtelier ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.2.2 - Toutefois et sous condition, peuvent également être admis : Les constructions à usage de stationnement, à condition d'être réalisées sous la cote maximale de la partie socle des bâtiments lorsqu'elle existe ; en infrastructure dans le cas contraire.

#### 2.3 - Zones n° 3 (Zone d'équipements) et n° 4 (Port de Fontvieille) :

##### 2.3.1 - Seuls peuvent être édifiés :

- les locaux à usage d'équipements collectifs ;
- les logements de fonction et de gardiennage ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les infrastructures maritimes ;
- les constructions à usage de stationnement.

##### 2.3.2 - Toutefois et sous condition, peuvent également être admis :

- les locaux à usage de bureaux, de services et de commerces, sous réserve d'être directement liés à une affectation autorisée dans la zone.
- les locaux à usage d'activités autres que bureaux, services et commerces sont tolérés, à condition que l'activité exercée ne présente pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ; en outre, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes.

#### 2.4 - Zones n° 1 (Zone d'activités) et n° 4 (Port de Fontvieille) :

Un volume à usage de stationnement et de logistique peut être admis en infrastructure de l'avenue Albert II, au droit du Centre Commercial de Fontvieille et de ses Annexes. Toutefois, ce dernier ne doit pas modifier substantiellement les enrochements du fond du Port de Fontvieille.

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES D'URBANISME APPLICABLES AUX ZONES ET ÎLOTS

#### ART. 3.

##### *Dispositions particulières applicables à la zone n° 1 (Zone d'activités)*

3.1 - L'indice de construction de référence est applicable à la présente zone, à l'exception des emprises bâties EB3 (le Méridien), EB4 (l'Aigue-Marine), EB5 (collège), EB6 et EB9 (SMEG) pour lesquelles l'indice de construction résulte des dispositions relatives à la volumétrie.

3.2 - La cote du terrain de référence pour le calcul de l'indice de construction est + 5,10 m NGM. Toutefois, lorsque la cote du terrain naturel prise au croisement des deux axes de la construction est supérieure à + 17,10 m NGM, l'indice de construction est le quotient du volume total bâti au-dessus du terrain naturel par la surface totale de la propriété.

3.3 - Hauteur des constructions : en cas de surélévation d'un bâtiment existant, une tolérance de 1 mètre est admise sur les cotes maximales, minimales et obligatoires du niveau supérieur des bâtiments afin de tenir compte d'un plancher de transition technique et structurel de reprise de descente de charge entre le bâtiment existant et la surélévation projetée.

3.4 - Aspect extérieur des constructions : les constructions peuvent refléter les fonctions abritées, essentiellement à usage d'activités, tout en conservant un caractère urbain. La recherche d'une architecture contemporaine minimisant l'incidence des volumes est encouragée. Toute modification de l'aménagement des toitures ne doit pas avoir pour effet de diminuer la part d'espaces verts autorisée à l'origine.

### 3.5 - Dispositions particulières applicables aux emprises bâties :

3.5.1 - EB1 (Thalès) : la voie publique existante (rue du Gabian), ainsi que la partie en tréfonds de cette emprise doivent être restituées au terme de l'opération de construction. Pour cela, la partie de bâtiment incluant la rue du Gabian ne peut être réalisée qu'au-dessus de la cote + 11,10 m NGM.

#### 3.5.2 - EB2 (Villa Pasteur, Millenium) :

- ✓ le bâtiment doit comprendre un volume non bâti entre les cotes + 21,60 m NGM et + 29,05 m NGM, de la largeur de la voie (boulevard du Larvotto prolongé). Chaque construction doit être solidaire du tronçon de voie correspondant et réalisée simultanément ;
- ✓ des saillies de façade sur les parties privatives sont autorisées à partir du troisième étage. Elles sont, au plus, égales à 3 mètres ;
- ✓ les accès aux sous-sols des constructions s'effectuent par une rampe d'entrée et une rampe de sortie situées entre le boulevard du Larvotto prolongé et l'avenue Pasteur. Des accès directs depuis d'autres voies ou espaces publics sont interdits.

#### 3.5.3 - EB3 (le Méridien) :

- ✓ un habillage du bâtiment (enveloppe par exemple) peut être réalisé en saillie de la façade. Cet habillage n'est pas pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol, mais ne doit pas conduire à augmenter le volume du bâtiment de manière significative ;
- ✓ aucun édicule, aucune installation telle que machinerie, chaufferie, ventilation, et autre ouvrage nécessaire au fonctionnement des installations, aucun prolongement architectural ne doit dépasser la cote maximale la plus élevée du niveau supérieur des bâtiments ;
- ✓ l'article 15 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, susvisée, ne s'applique pas aux surfaces de bureaux.

#### 3.5.4 - EB5 (collège) :

- ✓ des volumes peuvent s'inscrire en saillie au-dessus de l'avenue de Fontvieille dans l'emprise mentionnée au plan de masse (limite d'emprise maximale de la projection au sol de la saillie).

#### 3.5.5 - EB6 :

- ✓ des édicules sont tolérés en toiture ainsi que des prolongements architecturaux raisonnables s'inscrivant dans la dynamique générale du bâtiment ;
- ✓ la couverture de l'avenue de Fontvieille au droit de l'emprise bâtie EB6 ne doit pas impacter les conditions de circulation préexistantes en termes de largeur de voie et de gabarit.

#### 3.5.6 - EB10a, EB10b, EB10c et EB10d (Charles III) :

- ✓ Ces emprises bâties représentent les emplacements de principe des noyaux des futurs volumes dédiés à l'accueil d'activités. Leur positionnement définitif, ainsi que l'emprise des futures superstructures qui y sont liées, sont susceptibles d'évoluer en fonction des contraintes techniques et programmatiques qui apparaîtront dans la définition finale du projet. Dans l'attente, ces noyaux peuvent être le support d'aménagements destinés à valoriser l'emprise E2.

### 3.6 - Voies et emprises publiques :

- ✓ La voie publique V1 est une voie réservée, de desserte et de sécurité, susceptible d'être affectée à la circulation d'un transport en commun en site propre (TCSP). Tout bâtiment réalisé en couverture de V1 doit comprendre un volume non bâti de 4,50 mètres au minimum au-dessus de la voie ;
- ✓ L'emprise publique E2 correspond à la place Wurtemberg. Cette dernière doit être dimensionnée pour permettre au BHNS (Bus à Haut Niveau de Service) articulé, d'une longueur de 24 mètres, empruntant le TSCP, de faire demi-tour ;
- ✓ L'espace mixte E1, réalisé entre les cotes + 22 m NGM à + 29 m NGM, correspond au socle de l'opération Charles III. Ses parties libres de construction et de voirie doivent faire l'objet d'un aménagement qualitatif, dont la mise en œuvre pourra être différée jusqu'à la réalisation des futures superstructures de l'opération ;

- ✓ L'espace mixte E2, réalisé à la cote de + 36,50 m NGM, correspond à un vaste parvis piétonnier, largement végétalisé, et pouvant s'apparenter à un parc urbain. L'aménagement de ce parc revêt un caractère provisoire, qui est amené à évoluer, à termes, avec la construction des volumes destinés à l'accueil d'activités ;
- ✓ Liaison piétonne L1 : elle symbolise une liaison piétonne, particulièrement généreuse, reliant le quartier de Fontvieille (avenue de Fontvieille) au socle de l'opération Charles III.

Elle est agrémentée de restanques complantées et de cheminements piétons.

Une liaison mécanisée verticale complète le dispositif.

3.7 - Stationnement : Les dispositions de l'article 15 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, ne s'appliquent pas en cas de changement de destination ou de surélévation d'un bâtiment existant à usage industriel, commercial et/ou de bureau.

#### ART. 4.

##### *Dispositions particulières applicables à la zone n° 2 (Zone d'habitat)*

4.1 - L'indice de construction de référence est applicable à la présente zone.

##### 4.2 - Aspect extérieur des bâtiments :

4.2.1 - Les bâtiments doivent conserver un caractère méditerranéen marqué (couleurs, modénatures, ouvrants) et, en couverture, une association toiture-pente / toiture-terrasse sans édicule. Les façades nues ne sont pas admises. Des volets peuvent partiellement occulter les balcons couverts et fermés sur le côté, ainsi que les loggias.

4.2.2 - Les modifications, transformations ou adjonctions ayant pour conséquence la fermeture de balcons couverts et fermés sur les côtés ou de loggias ne sont admises que dans le cadre d'une opération coordonnée intéressant la totalité d'une façade appartenant à une même copropriété, dans le cadre d'un projet architectural d'ensemble visant à proposer une composition de façade satisfaisante du point de vue esthétique.

4.2.3 - Dans le cadre d'une modification des aménagements de toiture (qui ne doit pas avoir pour effet de diminuer la part d'espaces verts autorisée à l'origine) ou de l'aspect extérieur d'un bâtiment, les améliorations suivantes doivent être opérées :

- ✓ déploiement de plantations grimpantes sur le périmètre des édicules ;
- ✓ implantation de végétaux de taille suffisamment haute sur le contour des terrasses privatives et intensification de leur densité en façade Nord ;
- ✓ mise en place de pergolas au droit et autour des piscines et des espaces carrelés.

4.3 - Les cuisines existantes situées en position centrale peuvent être maintenues, à condition d'être équipées d'un système de ventilation mécanique assurant le renouvellement satisfaisant du volume d'air.

##### 4.4 - Dispositions applicables à l'îlot n° 1 de la zone n° 2 :

Néant.

##### 4.5 - Dispositions applicables à l'îlot n° 2 de la zone n° 2 :

4.5.1 - Les plans de coordination définissent graphiquement, en appui au règlement, les dispositions des nouvelles constructions au-dessus de la partie socle des bâtiments portée au document graphique.

4.5.2 - L'implantation de bâtiments non contigus à l'intérieur d'une même opération d'aménagement est interdite.

4.5.3 - Les liaisons piétonnes existantes (galeries) doivent présenter en façade une hauteur limitée ou être recoupées horizontalement pour en diminuer la hauteur. Aucune occupation de ces galeries n'est admise, à l'exception de la mise en place d'éléments mobiliers.

##### 4.5.4 - Centre de la Jeunesse :

- ✓ la partie de la construction en émergence doit être traitée en cohérence avec la partie socle des bâtiments et doit s'intégrer au traitement de couverture de ce socle ;
- ✓ l'escalier d'accès peut recevoir un édicule de protection pouvant servir de signal à l'équipement. Il doit être réalisé en préservant la plus grande transparence possible ;
- ✓ la couverture peut recevoir une aire de jeux et des équipements permettant d'éclairer les locaux sous dalle. La création d'un patio y est également admise.

4.5.5 - L'emprise publique E1 correspond à la desserte interne (engins de secours par exemple). Lors de l'aménagement de cette emprise, les espaces résiduels doivent être traités comme les autres espaces figurant en espace mixte, partie dallage / partie verte.

ART. 5.

*Dispositions particulières applicables à la zone n° 3  
(Zone d'équipements)*

5.1 - L'indice de construction de référence n'est pas applicable à la présente zone.

5.2 - Dispositions applicables à l'emprise bâtie EB8 (Nouvel Hélicoptère de Monaco) :

➤ édicules : l'article 14 des dispositions générales n'est pas applicable à la présente emprise bâtie. De plus, en application de l'article 12.5 des dispositions générales, les ouvrages techniques, qui peuvent comprendre, dans le cas présent, une tour de contrôle et une station météo, sont autorisés au-delà de la cote maximale du niveau supérieur du bâtiment ;

➤ une voie de circulation en partie Nord-Ouest doit être maintenue pour permettre les approvisionnements techniques ;

➤ la piste de l'héliport pourra être reconfigurée en fonction des besoins liés aux caractéristiques des appareils. Son extension via la réalisation d'une infrastructure maritime est autorisée ;

➤ les locaux à usage de bureaux, non directement liés à une affectation autorisée dans la zone, sont tolérés ;

➤ l'article 15 (stationnement) de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, ne s'applique pas.

ART. 6.

*Dispositions particulières applicables à la zone n° 4  
(Port de Fontvieille)*

6.1 L'indice de construction de référence n'est pas applicable à la présente zone.

6.2 Héliport : la piste de l'héliport pourra être reconfigurée en fonction des besoins liés aux caractéristiques des appareils. Son extension via la réalisation d'une infrastructure maritime est autorisée.

**ANNEXE N° 6**

**DISPOSITIONS PARTICULIÈRES  
D'URBANISME APPLICABLES  
AU QUARTIER ORDONNANCÉ DU JARDIN  
EXOTIQUE**

**RU-EXO-DP-V13D**

*introduite par l'Ordonnance Souveraine n° 4.482 du  
13 septembre 2013, modifiée*

**CHAPITRE PREMIER**

**DISPOSITIONS PARTICULIÈRES D'URBANISME  
APPLICABLES  
À L'ENSEMBLE DU QUARTIER**

**ARTICLE PREMIER.**

*Champ d'application territorial et documents de  
référence*

Le quartier ordonnancé du Jardin Exotique 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 secteur des quartiers ordonnancés visées à l'annexe n° 1. Les présentes dispositions particulières peuvent, selon le cas, préciser, compléter ou se substituer aux dispositions générales.

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

- Zone n° 1 - Les Salines :
  - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1 EXO Z1-D5 ;
  - ✓ Plan de masse n° PU-C2 EXO Z1-D6 ;
  - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3 EXO Z1-D6 ;
  - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4 EXO Z1-D4.
- Zone n° 2 - Le Parc :
  - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1 EXO Z2-D2 ;
  - ✓ Plan de masse n° PU-C2 EXO Z2-D3 ;
  - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3 EXO Z2-D3 ;
  - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4 EXO Z2-D1.

## ➤ Zone n° 3 - Les Révoires :

- ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1 EXO Z3-D2 ;
- ✓ Plan de masse n° PU-C2 EXO Z3-D3 ;
- ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3 EXO Z3-D3 ;
- ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4 EXO Z3-D4.

## ➤ Zone n° 4 - La Colle :

- ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1 EXO Z4-D5 ;
- ✓ Plan de masse n° PU-C2 EXO Z4-D6 ;
- ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3 EXO Z4-D5 ;
- ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4 EXO Z4-D5.

**ART. 2.***Affectation des constructions*

2.1 - Zones n° 1 (Les Salines), n° 3 (Les Révoires) et n° 4 (La Colle) :

2.1.1 - Seuls peuvent être édifiés :

- les locaux à usage d'équipements collectifs ;
- les locaux à usage d'habitation ;
- les locaux à usages de bureaux, de services et de commerces ;
- les locaux à usage hôtelier ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les constructions à usage de stationnement.

2.1.2 - Toutefois et sous condition, peuvent également être admis : Les locaux à usage d'activités autres que bureaux, services et commerces sont tolérés, à condition que l'activité exercée ne présente pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ; en outre, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes.

## 2.2 - Zones n° 2 (Le Parc) :

### Seuls peuvent être édifiés :

- les locaux à usage d'équipements collectifs ;
- les locaux à usage d'habitation dans l'emprise EB12 ;
- les locaux à usages de bureaux, de services et de commerce ;
- les logements de fonction et de gardiennage ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les constructions à usage de stationnement et de logistique.

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES D'URBANISME APPLICABLES AUX ZONES ET ÎLOTS

#### ART. 3.

#### *Dispositions particulières applicables à la zone n° 1 (Les Salines)*

3.1 - L'indice de construction de référence est applicable à la présente zone, à l'exception des emprises bâties EB1 (les Tamaris) et EB11 (nouveau CHPG) pour lesquelles l'indice de construction résulte des dispositions relatives à la volumétrie.

#### 3.2 - Dispositions particulières applicables aux emprises bâties :

##### 3.2.1 - EB1 (les Tamaris) :

- ✓ Le style architectural doit être résolument contemporain ;
- ✓ Les articles 15 (stationnement), 27 et 30 (saillies) de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, susvisée, ne s'appliquent pas.

##### 3.2.2 - EB8 (Charles III) :

- ✓ Ce volume est dédié à la construction d'un parking. Compte-tenu de sa situation en superstructure, il devra être particulièrement architecturé et paysagé pour s'intégrer dans le site.

3.2.3 - EB11 (nouveau CHPG) : Le style architectural doit être résolument contemporain ;

✓ l'article 15 (stationnement) de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, susvisée, ne s'applique pas. De plus, une implantation de tout ou partie du stationnement en superstructure est admise ;

✓ discipline d'architecture : Les façades concernées par la discipline d'architecture peuvent présenter des saillies, tant sur le Domaine Public que sur le domaine privé, dont les dimensions peuvent être supérieures à celles fixées par les articles 27 et suivants (saillies) de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, susvisée, ainsi que par l'article 10 des dispositions générales ;

✓ édicules : L'article 14 des dispositions générales n'est pas applicable à la présente emprise bâtie. De plus, en application de l'article 12.5 desdites dispositions, les ouvrages techniques qui peuvent comprendre, dans le cas présent, une hélisation, sont autorisés au-delà de la cote maximale du niveau supérieur du bâtiment ;

✓ les liaisons piétonnes L1 et L2, à usage public, peuvent ne pas être ouvertes 24h/24h au public. Elles sont liées au fonctionnement de l'établissement hospitalier.

3.2.4 - EB14 (couverture du boulevard du Jardin Exotique) : Tout ou partie du boulevard du Jardin Exotique et de ses abords peuvent être couverts par une dalle support d'un espace vert à créer, dans l'emprise bâtie EB14. Cette couverture doit laisser un dégagement de 6,20 mètres de hauteur au-dessus de la voie pour le passage des véhicules. En conséquence, le bâtiment à réaliser au droit de la dalle de couverture peut bénéficier d'une tolérance supplémentaire à la hauteur sans que cette dernière n'excède 2,50 mètres. Dans le cas où il est fait usage de la tolérance supplémentaire, l'augmentation de l'indice de construction qui en résulte s'ajoute automatiquement à l'indice applicable à l'opération. Le volume correspondant à cette augmentation doit figurer dans la demande d'autorisation de construire et n'est pas pris en considération dans le calcul de l'indice de construction.

3.2.5 – EB27 : la limite d'emprise maximale figurant au plan de masse de la zone constitue une emprise théorique destinée à autoriser une souplesse dans l'écriture architecturale du bâtiment (orientation et implantation, recherche d'un effet sculpté, etc.), et en ce sens, elle ne doit pas être bâtie dans sa totalité. Dans le même esprit, les limites d'ensemble bâti de même hauteur inscrites au plan de masse de la zone visent à affirmer un principe d'épannelage décroissant du bâti, de l'Ouest vers l'Est : l'emprise de ces décrochés altimétriques peut être adaptée pour améliorer l'insertion volumétrique du bâtiment.

La forme urbaine de ce bâtiment doit s'inscrire suivant un principe de compacité permettant de préserver au maximum les vues en amont. Cette compacité doit s'accompagner d'une écriture architecturale particulièrement soignée permettant d'atténuer l'effet « masse ».

La liaison piétonne L3 symbolise l'accessibilité piétonne au bâti via l'aménagement, a minima, d'une passerelle d'accès depuis le boulevard du Jardin Exotique. Cette passerelle constitue par ailleurs le niveau de référence pour l'accessibilité des secours au bâti, à la cote d'environ + 123 m NGM (accessibilité piétonne).

Une seconde desserte peut être aménagée sur la parcelle pour permettre l'accessibilité des véhicules de secours au Nouveau Centre Hospitalier Princesse Grace depuis le boulevard du Jardin Exotique.

Enfin, pour améliorer l'habitabilité du bâtiment, une reconfiguration du pied de falaise peut accompagner cette opération d'aménagement.

Une emprise bâtie complémentaire, dénommée EB27b, peut être réalisée en complément du bâtiment principal EB27a, aux fins de réaliser un volume bâti permettant de liasonner cette opération avec le boulevard du Jardin Exotique. A cet effet, la couverture de ce volume doit s'inscrire en cohérence avec l'altimétrie du boulevard du Jardin Exotique.

L'utilisation de ce volume arrière ne doit en aucun cas conduire à dégrader les conditions d'habitabilité des logements, lesquels doivent majoritairement bénéficier d'une exposition sud.

#### ART. 4.

##### *Dispositions particulières applicables à la zone n° 2 (Le Parc)*

4.1 - L'indice de construction de référence est applicable à la présente zone.

#### 4.2 - Dispositions particulières applicables aux emprises bâties :

##### 4.2.1 – EB12 (Villa Engelin) :

- ✓ le style architectural doit être résolument contemporain ;
- ✓ le bâtiment est composé d'un socle et d'une émergence. L'altimétrie du socle ne doit pas excéder +124,00 m NGM et l'emprise au sol de l'émergence ne doit pas excéder 75% de l'emprise bâtie EB12. L'émergence doit être réalisée en recul par rapport à l'alignement du boulevard du Jardin Exotique. En revanche, une partie du socle peut être réalisé en surplomb de la voie conformément au plan de masse.

##### 4.2.2 – EB13 :

- ✓ le volume bâti compris dans l'emprise EB13 est inséré en infrastructure du jardin à reconstituer J3. Les fonctions doivent être réalisées en gradins. L'insertion des volumes et des édicules éventuels dans le jardin à reconstituer doit être particulièrement soignée ;
- ✓ les terrasses de couverture des constructions servent de support au jardin à reconstituer J3. Elles doivent être en mesure de supporter une épaisseur de terre importante (environ 1,50 mètres) ;
- ✓ au contact du boulevard du Jardin Exotique, la falaise existante, classée en élément de paysage remarquable, doit être intégralement conservée et ne doit en aucun cas être détériorée dans le cadre de travaux ou de modifications (ouvertures de jours par exemple).

4.3 - Dans le cadre d'une recherche optimale d'intégration des aménagements dans le Parc, les couvertures des autres bâtiments doivent faire l'objet d'un traitement végétal de grande qualité et généreux, dans l'esprit des autres composantes paysagères du Parc. A ce titre, les plantations doivent représenter 50 % au minimum de la surface totale des espaces mixtes, partie dallage / partie verte.

#### ART. 5.

##### *Dispositions particulières applicables à la zone n° 3 (Les Révoires)*

5.1 - L'indice de construction de référence est applicable à la présente zone, à l'exception de l'emprise bâtie EB6 (Teotista I), pour laquelle l'indice de construction ne doit pas excéder 20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> et de l'emprise bâtie EB20, pour laquelle l'indice de construction résulte des dispositions relatives à la volumétrie.

5.2 - Dispositions particulières applicables aux emprises bâties EB2, EB3, EB4, EB5 et EB6 :

- ✓ le style architectural doit être résolument contemporain, la verticalité des volumes doit être pleinement affirmée.
- ✓ pour favoriser un élancement vers le haut des bâtiments, un prolongement de ces derniers au-delà de la hauteur maximale est toléré sous la forme d'une terminaison aérienne assurant une transition douce avec le ciel. Celle-ci doit occuper moins de 20 % de l'emprise des bâtiments. Elle doit être composée architecturalement en harmonie avec la volumétrie d'ensemble et doit intégrer les équipements techniques qui dépasseraient la hauteur maximale figurant au plan de masse. Dans tous les cas, les édicules ne doivent pas être apparents en toiture des bâtiments.

5.3 - Dispositions particulières applicables à l'opération d'aménagement d'ensemble EB16, EB17 et EB18 :

Les bâtiments doivent s'intégrer harmonieusement au site, en limitant leur impact sur le paysage. Pour ce faire :

- ✓ Les couvertures des bâtiments et du socle sont largement végétalisées. Cette végétalisation doit se poursuivre dans les niveaux supérieurs de la Tour EB18 ;
- ✓ secteur de point de vue SPV1 : il correspond à une percée visuelle ou « faille » permettant de dégager un nouveau point de vue depuis le boulevard du Jardin Exotique vers le Rocher, entre les emprises bâties EB16 et EB18.

Cette perspective de vue est renforcée par :

- l'interdiction d'aménager des saillies sur la façade Sud-Est de la Tour EB18 repérée par la discipline d'architecture ;
- l'aménagement d'un hall largement vitré au droit de la Tour EB18, sur une hauteur minimale de 4 mètres, garantissant des transparences sur l'horizon ;

- le choix d'essences adaptées dans les jardins à créer au droit du secteur de point de vue SPV1 permettant de maintenir, à terme, la percée visuelle.

- ✓ des émergences architecturales peuvent être réalisées en toiture de la Tour EB18 au-delà de la cote réglementaire maximale autorisée. Toutefois, elles ne devront pas émerger au-delà de la hauteur des édicules ;
- ✓ les bâtiments doivent être sculptés : l'emprise au sol du bâtiment à édifier à l'intérieur de l'emprise bâtie EB 18 ne doit pas excéder 400 m<sup>2</sup> et celle de EB 16, 335 m<sup>2</sup>.

La cote altimétrique de l'emprise bâtie EB16 intègre la possibilité de réaliser une hauteur minimale d'air libre de 3 mètres entre le sol fini du niveau N et la sous-face du niveau N+1. De fait, les dispositions de l'article 12.6 des dispositions générales ne sont pas applicables.

5.4 - Dispositions particulières complémentaires au paragraphe 5.2 applicables aux emprises bâties EB2 et EB3 (Simona I et II) :

5.4.1 - Aucune saillie ne doit empiéter sur le chemin des Révoires

5.4.2 - L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder :

- ✓ 400 m<sup>2</sup> pour le bâtiment édifié à l'intérieur de l'emprise bâtie EB2 ;
- ✓ 350 m<sup>2</sup> pour le bâtiment édifié à l'intérieur de l'emprise bâtie EB3.

5.4.3 - Constitution d'un seul tènement foncier : Dans le cas où l'ensemble des parcelles situées à l'intérieur des périmètres de parcelles à remembrer obligatoirement, supports des emprises bâties EB2 et EB3, est regroupé en un seul terrain, une implantation des bâtiments différente de celle prévue au plan de masse peut être autorisée afin d'obtenir un agencement des bâtiments plus abouti. A cet effet et dans ces conditions :

- ✓ les limites d'emprise maximale des bâtiments deviennent sans objet ;
- ✓ tout bâtiment, saillies non comprises, doit être implanté à une distance au moins égale :
  - à 5 mètres de l'axe du chemin des Révoires ;
  - à 5 mètres de l'alignement du boulevard du Jardin Exotique ;

- à 4 mètres des limites séparatives et à une distance au moins égale à 8 mètres d'une construction existante ;
- ✓ deux bâtiments au maximum sont admis dans le cadre d'une opération. La distance entre les deux bâtiments, saillies non comprises, ne peut être inférieure à 12 mètres ;
- ✓ l'emprise au sol de chacun des deux bâtiments ne peut excéder 400 m<sup>2</sup> ;
- ✓ les cotes maximales du niveau supérieur des bâtiments deviennent sans objet ;
- ✓ les deux bâtiments admis dans le cadre de l'opération d'aménagement ne doivent pas être de hauteur identique ;
- ✓ la cote maximale du niveau supérieur du bâtiment le plus élevé ne peut excéder +165,10 m NGM ;
- ✓ la différence de hauteur entre le point le plus haut du bâtiment le plus élevé et le point le plus haut du bâtiment le plus bas, doit être au minimum de 10 mètres ;
- ✓ l'emprise du jardin à créer n'est pas opposable ; toutefois, l'ensemble des espaces libres de construction doit être aménagé en jardin dont la superficie est au moins égale à celle du jardin à créer ;
- ✓ une seule entrée/sortie pour l'ensemble de l'opération d'aménagement doit être recherchée.

5.5 - Dispositions particulières complémentaires au paragraphe 5.2 applicables aux emprises bâties EB4, EB5 et EB6 (Teotista I, II et III) :

5.5.1 - Des modulations de terrain (création de banquettes ou de déclivités) sont autorisées dans le jardin à créer, notamment lorsque la différence de niveau entre l'amont et l'aval du terrain est importante. Les soutènements verticaux doivent être habillés de pierres ; les enrochements cyclopéens sont interdits. Ces modulations de terrain ne peuvent donner lieu à la création de volumes munis d'ouvrants. Les prises de lumière éventuelles de ces volumes doivent être le plus discret possible. La cote finie des terres ne doit pas faire obstacle aux transparences entre bâtiments.

5.5.2 - Le revêtement de surface ne doit pas dénaturer le jardin ; toute surface goudronnée ou assimilée est donc à proscrire.

5.5.3 - Dispositions particulières transitoires applicables à l'emprise bâtie EB4 : Dans l'attente de la mise en œuvre de l'opération d'aménagement rendue possible par le présent règlement, l'évolution des bâtiments existants concernés par le remembrement obligatoire peut conduire, après une démolition ou une extension desdits bâtiments, à la réalisation d'une construction qui pourra occuper l'intégralité de la parcelle.

Les bâtiments doivent être de facture classique.

S'agissant de la hauteur de la construction et/ou de la surélévation du bâtiment existant, celle-ci pourra conduire à une augmentation de la cote maximale du niveau supérieur des bâtiments de 7 mètres par rapport à la cote indicative du bâtiment existant figurant au plan de masse.

Des niveaux de sous-sols peuvent être réalisés dans chacune des parcelles. Le regroupement des accès entrée/sortie des sous-sols est à privilégier.

5.6 - Dispositions particulières applicables à l'emprise bâtie EB20 :

Les éventuels espaces non bâtis dans l'emprise EB20 doivent être traités en espaces mixtes.

#### ART. 6.

##### *Dispositions particulières applicables à la zone n° 4 (La Colle)*

6.1 - L'indice de construction de référence est applicable à la présente zone, à l'exception des emprises bâties EB7 (Résidence Athéna) et de l'immeuble situé n° 23 boulevard de Belgique (Oiseau Bleu), pour lesquels l'indice de construction résulte des dispositions relatives à la volumétrie.

6.2 - Éléments bâtis et éléments de paysage remarquables :

6.2.1 - L'esprit de la configuration globale de ces éléments existants, constitué d'une association socle surélevé par rapport à la voie / émergence bâtie en léger retrait, ou encore villas accrochées à la falaise, doit impérativement être conservé dans le cadre des opérations.

6.2.2 - Les éléments de paysage remarquables - falaises, rochers, murs de soutènement et socles - ne doivent en aucun cas être détériorés dans le cadre de travaux ou de modifications (ouvertures de baies par exemple).

6.2.3 - Les modifications apportées aux éléments bâtis remarquables ne doivent pas en transformer l'aspect général : proportion des percements, saillies, hauteur des étages, décors, traitement des toitures, volumétrie globale, etc. Dans le cadre d'une démolition-reconstruction, l'esprit architectural de l'environnement - lecture de la façade et du volume, rapport au socle - doit être respecté, la couverture est majoritairement en tuiles, les hauteurs de niveaux sont sensiblement identiques à celles existantes, les loggias sont interdites.

6.3 - Les aménagements réalisés dans le jardin J1 ne doivent en aucun cas obstruer les vues sur le lointain depuis l'escalier public dit des Révoires (hauteur des végétaux par exemple).

#### 6.4 - Dispositions particulières applicables aux emprises bâties :

##### 6.4.1 - EB7 (Résidence Athéna) :

- ✓ tout bâtiment, saillies non comprises, doit être implanté sur 50 % au minimum et 75 % au maximum de la limite d'emprise obligatoire des bâtiments ;
- ✓ toutefois, des décrochements ponctuels, d'une profondeur de 50 centimètres au maximum, sont autorisés pour rythmer la façade et en rompre la linéarité.

##### 6.4.2 - EB9 (Les Mélézes) :

- ✓ Une rénovation énergétique globale doit accompagner la surélévation de ce bâtiment.
- ✓ Les besoins en stationnements induits par cette surélévation peuvent être satisfaits dans des opérations situées à proximité, sous réserve que ces dernières disposent d'un excédent de stationnements.

6.4.3 - EB10 : Dans l'attente de la mise en œuvre de l'opération d'aménagement rendue possible par le présent règlement, l'évolution des bâtiments existants peut conduire à la réalisation d'un seul niveau supplémentaire.

##### 6.4.4 - EB21 (Opération d'urbanisme dite « Ida ») :

L'opération « Ida » ambitionne d'offrir un renouvellement du bâti et une densification maîtrisée, tout en conservant les principes de base d'une ville ordonnancée : aménagement optimisé des logements, espaces publics de qualité accompagnés de vues

dégagées, respect des alignements, rapport hauteur/largeur de rue, etc., dans le but de ne pas sacrifier l'urbanité du lieu à la rentabilité immédiate des terrains.

De fait, la prise en compte de ces objectifs est d'autant plus importante que l'opération EB21 s'insère entre des opérations aux volumétries importantes, que sont les résidences « Jardins d'Apolline », « l'Hélios » et l'immeuble « Les Mélézes ».

L'agencement des constructions doit ainsi permettre l'aménagement de prospects conséquents vis-à-vis des constructions avoisinantes.

L'ensemble est par ailleurs soumis aux principes d'aménagement suivants :

- ✓ aspect extérieur des bâtiments : le style architectural doit être résolument contemporain. Les bâtiments doivent être réalisés sans disparité de style ;
- ✓ traitement de l'espace mixte partie dallage / partie verte mentionné au plan paysager et patrimonial : l'aspect végétal doit rester largement prédominant, avec des arbres et arbustes. Cet espace doit comporter une épaisseur de terre suffisante pour l'accueil de sujets végétaux.

Des aménagements mobiliers et paysagers permettant de créer des zones de fraîcheur et de repos (pergolas, bancs, miroirs et jeux d'eaux, etc.) peuvent également y être aménagés ;

- ✓ Implantation des infrastructures : les infrastructures peuvent s'implanter jusqu'en limite de propriété et s'étendre sous le boulevard Rainier III ;
- ✓ aspect environnemental : l'opération d'urbanisme EB21 doit être conçue sur le modèle de bâtiments durables.

Pour favoriser la mise en œuvre de dispositifs d'énergies renouvelables, les toitures-terrasses des emprises bâties EB21 peuvent comprendre un niveau technique, servant de support à l'installation de panneaux photovoltaïques, dont la hauteur hors tout ne pourra excéder 1,60 mètre ;

- ✓ la liaison L1 repérée au plan des servitudes et obligations constitue une liaison mécanisée qui doit permettre de mettre en relation le boulevard Rainier III et la rue Plati. Elle doit être éclairée, ouverte au public et accessible aux personnes à mobilité réduite.

## ANNEXE N° 7

**DISPOSITIONS PARTICULIÈRES  
D'URBANISME APPLICABLES  
AU QUARTIER ORDONNANCÉ DU LARVOTTO**

**RU-LVT-DP-V12D**

*introduite par l'Ordonnance Souveraine n° 4.482 du  
13 septembre 2013, modifiée*

CHAPITRE PREMIER

**DISPOSITIONS PARTICULIÈRES D'URBANISME  
APPLICABLES À L'ENSEMBLE DU QUARTIER**

ARTICLE PREMIER.

*Champ d'application territorial et documents de  
référence*

Le quartier ordonnancé du Larvotto 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 secteur des quartiers ordonnancés visées à l'annexe n° 1. Les présentes dispositions particulières peuvent, selon le cas, préciser, compléter ou se substituer aux dispositions générales.

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

- Zone n° 1 - Le Portier :
  - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1 LVT Z1-D2 ;
  - ✓ Plan de masse n° PU-C2 LVT Z1-D2 ;
  - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3 LVT Z1-D3 ;
  - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4 LVT Z1-D1.
- Zone n° 2 - Les plages :
  - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1 LVT Z2-D3 ;
  - ✓ Plan de masse n° PU-C2 LVT Z2-D4 ;
  - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3 LVT Z2-D4 ;
  - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4 LVT Z2-D3.

- Zone n° 3 - Terre-plein du Larvotto :
  - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1 LVT Z3-D1 ;
  - ✓ Plan de masse n° PU-C2 LVT Z3-D2 ;
  - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3 LVT Z3-D2.
- Zone n° 4 - L'Anse du Portier – îlots n° 1 et n° 2 :
  - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1 LVT Z4-D3 ;
  - ✓ Plan de masse n° PU-C2 LVT Z4-D3 ;
  - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3 LVT Z4-D3 ;
  - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4 LVT Z4-D2.

ART. 2.

*Affectation des constructions*

2.1 - Seuls peuvent être édifiés :

- les locaux à usage d'équipements collectifs ;
- les locaux à usage d'habitation ;
- les locaux à usages de bureaux, de services et de commerces ;
- les locaux à usage hôtelier ;
- les infrastructures maritimes ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les constructions à usage de stationnement.

2.2 - Toutefois et sous condition, peuvent également être admis : Les locaux à usage d'activités autres que bureaux, services et commerces sont tolérés, à condition que l'activité exercée ne présente pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ; en outre, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes.

2.3 - Bâtiments implantés le long de la plage (zone n° 2) : sont admises uniquement des installations à caractère balnéaire, touristique et sportif.

2.4 - Emprises bâties EB2 et EB3 : Sont admis uniquement des locaux à usage d'habitation sous forme de villas et leurs dépendances (piscine et ses annexes, bar, solarium, coursives, terrasses).

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES D'URBANISME APPLICABLES AUX ZONES ET ÎLOTS

#### ART. 3.

#### *Dispositions particulières applicables à la zone n° 1 (Le Portier)*

3.1 - L'indice de construction de référence est applicable à la présente zone.

3.2 - Dispositions particulières applicables aux emprises bâties :

3.2.1 – Emprise bâtie EB1 :

- ✓ aucune des tolérances en hauteur ou en débord d'une emprise maximale des bâtiments, admises dans les dispositions générales, n'est applicable à EB1 ;
- ✓ les piles de la bretelle du Portier doivent rester accessibles ;
- ✓ la cote maximale du niveau supérieur des bâtiments doit rester inférieure, en tous points, de 1,50 mètre à la cote de la sous-face du tablier de la bretelle du Portier. Seul un élément de décoration, implanté au droit du rebord du tablier de l'ouvrage, doit être prévu pour masquer ce dernier ; A titre exceptionnel, et sous réserve de l'accord du Service des Travaux Publics, cette hauteur de 1,50 mètre peut être réduite ;
- ✓ l'agencement de la construction au regard des piles de l'ouvrage (bretelle) et du tablier doit être soumis, pour avis, au Service des Travaux Publics ;
- ✓ s'agissant de l'aspect extérieur, une structure légère doit être privilégiée. Une architecture contemporaine utilisant des matériaux naturels est encouragée. Le rebord de la bretelle doit faire partie du projet architectural et être habillé en conséquence ;

- ✓ l'article 15 (stationnement) de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, susvisée, ne s'applique pas.

3.2.2 – Opération de restructuration globale de la villa « Sauber » :

- ✓ Emprise bâtie EB2 : Elle vise à permettre une extension du Nouveau Musée National de Monaco, et à en assurer sa complète accessibilité PMR, via une reconfiguration innovante de la composition initiale de cet ensemble, conservant les invariants contextuels du site (principe de progression vers la villa, organisation autour d'un principe de symétrie par rapport à l'accès principal, maintien d'une végétalisation du site, etc.).

La cote altimétrique de + 12,50 m NGM correspond au niveau dalle du nouveau volume à créer. Ce volume peut être surmonté d'un entresol technique accompagnant la déclivité du site et permettant de rejoindre le niveau du perron de la villa, via un vaste parvis piétonnier. Ce nouveau parvis piéton créé devra venir se connecter à la cote de l'entrée principale de la villa

Au droit de l'avenue Princesse Grace, des artifices architecturaux (de type casquette en saillie) sont autorisés, au-delà des dimensions traditionnelles, pour marquer visuellement l'entrée du musée.

Au droit du boulevard du Larvotto, l'extension projetée s'inscrit dans le prolongement dudit boulevard.

Le projet devra s'accompagner d'une amélioration des fonctions logistiques, indispensables au bon fonctionnement du musée ;

- ✓ Interventions architecturales sur la villa « Sauber » :

Elles s'effectuent en conservant le parti architectural et compositionnel d'origine, pouvant intégrer une extension limitée. La toiture du corps central de la villa peut être reconfigurée et simplifiée, pour s'adapter à l'évolution des espaces muséaux. A cette occasion, il est permis d'aménager les combles et de les rendre exploitables via une rehausse mesurée (entre 1 m et 1,50 m).

Cette opération de restauration et mise en valeur de la villa Sauber peut s'accompagner d'une reconfiguration complète des liaisons piétonnes publiques existantes, et notamment de la suppression de la passerelle piétonne surplombant le boulevard du Larvotto, aux fins de mettre en valeur la façade arrière de la villa et de retrouver un parvis piéton élargi ;

- ✓ Une analyse architecturale et paysagère devra être jointe au projet.

3.3 - Galerie couverte : La galerie couverte formant portique implantée le long de l'avenue Princesse Grace doit être maintenue.

#### 3.4 - Stationnement :

Pour les 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 :
  - 1 voiture par appartement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup> ;
  - 2 voitures par appartement dont la surface de plancher est supérieure à 150 m<sup>2</sup> ;
- ✓ locaux à usage de bureau ou de commerce : 1 voiture pour 100 m<sup>2</sup> de plancher ;
- ✓ hébergement hôtelier : 1 voiture pour 2 chambres jusqu'à 150 chambres, 1 voiture pour 3 chambres pour la fraction comprise entre 150 et 250 chambres, 1 voiture pour 5 chambres pour la fraction au-delà de 250 chambres.

3.5 - Espace vert J1 à protéger ou à reconstituer : Le jardin identifié J1 abrite des arbres remarquables, à conserver dans le cadre du projet de restructuration globale de la villa « Sauber ».

#### ART. 4.

#### *Dispositions particulières applicables à la zone n° 2 (Les Plages)*

4.1 - L'indice de construction de référence est applicable à la présente zone, à l'exception de l'emprise bâtie EB5 (Palais de la Plage) pour laquelle l'indice de construction résulte des dispositions relatives à la volumétrie.

#### 4.2 - Dispositions particulières applicables aux emprises bâties :

##### 4.2.1 - EB5a et EB5b :

- ✓ Passage public (galerie piétonne) : La galerie piétonne couverte doit être réalisée dans le prolongement de la galerie existante avec une largeur identique et une hauteur libre comprise entre les cotes +7,20 m NGM et +12,18 m NGM (cote de la sous-face de la galerie actuelle). En dehors des parties bâties, la galerie doit être couverte par une dalle aménagée en espace mixte, partie dallage / partie verte.

- A l'intérieur de l'emprise bâtie EB5b :

- l'emprise au sol de la partie du bâtiment atteignant la hauteur maximale autorisée +57,30 m NGM ne doit pas excéder 82% de la superficie du terrain comprise dans ladite emprise bâtie ;

- ✓ l'emprise au sol de la partie du bâtiment atteignant la hauteur maximale autorisée +60,50 m NGM ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain comprise dans ladite emprise bâtie. Aucun édicule ne doit émerger au-dessus de cette cote ;

- ✓ Emprise E1 : Elle correspond à un prolongement de l'espace piéton bordant le boulevard du Larvotto. Elle est constituée d'une dalle aménagée en espace mixte, partie dallage / partie verte, de hauteur variable, mais toujours inférieure ou égale à la cote maximale autorisée, pouvant comprendre des percées (éclairage) et une épaisseur de terre destinée à l'accueil de sujets végétaux. Sous cette dalle, aucun volume utilisable ne peut être réalisé, à l'exception d'une construction ou d'un aménagement permettant la réalisation d'un accès en infrastructure. Le long du boulevard du Larvotto, sur une largeur de 2 mètres au minimum à compter de la limite d'emprise de ce dernier, un espace piéton doit être aménagé sensiblement à la même cote que le boulevard. L'aménagement réalisé sur l'emprise E1 trouve son prolongement en couverture de l'emprise bâtie EB5a.

- ✓ L'aménagement interne des parkings situés en infrastructure des bâtiments implantés dans les emprises bâties EB5a et b doit permettre de créer des liaisons entre ces derniers et le parking public du Larvotto. L'accès aux infrastructures de ces bâtiments doit s'effectuer par ces liaisons. Aucun autre accès ne peut être réalisé.
- ✓ Le traitement du pignon sud-ouest du bâtiment réalisé à l'intérieur de l'emprise bâtie EB5b doit être particulièrement soigné au droit du passage public.

#### 4.2.2 - EBi1 :

- ✓ Les constructions en saillies (volumes utilisables) sont autorisées au-dessus de la cote +12,18 m NGM (cote de la sous-face de la galerie actuelle).
- ✓ Les aménagements de toiture doivent être de qualité. Ils doivent cacher tous les éléments techniques susceptibles d'être vus depuis les points hauts. Ils ne doivent pas obstruer la vue depuis le boulevard du Larvotto.

#### 4.2.3 - EB 18b (couverture du boulevard du Larvotto) :

Dans le cadre de l'opération immobilière domaniale « Larvotto Supérieur » inscrite dans la zone 1 (L'Annonciade) du quartier de La Rousse, tout ou partie du boulevard du Larvotto et de ses abords peuvent être couverts par une dalle support d'un espace vert à créer, dans l'emprise bâtie EB18b, aux fins d'optimiser l'insertion urbaine du bâtiment vis-à-vis dudit boulevard. Cette couverture, qui peut comprendre des parties ajourées, doit laisser un dégagement de 5 mètres de hauteur *a minima* au-dessus de la voie pour le passage des véhicules.

#### 4.3 - Dispositions particulières applicables à l'emprise publique E2 : Projet de construction global du nouveau complexe balnéaire du Larvotto :

Cette emprise, qui correspond au périmètre global affecté au projet de construction du nouveau complexe balnéaire du Larvotto, doit faire l'objet d'un investissement qualitatif destiné à améliorer la convivialité du lieu et à conserver l'attractivité et la renommée du site, grâce à un haut niveau d'équipements et à des espaces publics de qualité.

4.3.1 – Orientations d'aménagement : les aménagements doivent être réalisés suivant les deux séquences ci-dessous décrites :

- ✓ une promenade publique dite « haute » : elle doit être connectée à l'avenue Princesse Grace avec une altimétrie équivalente à cette avenue pour offrir un espace de promenade généreux et améliorer la lisibilité de l'espace public. Des reconfigurations de voirie et/ou paysagère doivent accompagner cette requalification urbaine et paysagère globale aux fins d'optimiser l'inscription de ce projet dans la trame urbaine environnante.

Des aménagements mobiliers et paysagers doivent permettre de créer des zones de fraîcheur et de repos (pergola, bancs, miroirs et jeux d'eau, etc.). L'intégration de dispositifs d'énergie renouvelable est également encouragée. Ces aménagements mobiliers doivent permettre de conserver des transparences sur la zone de plage et sur la mer.

A l'exception de locaux de dimension mesurée et proportionnée au site, ou aux fins de créer une animation, aucun autre volume utilisable clos n'est autorisé au-dessus de la cote de référence inscrite au plan de masse. Seuls d'éventuels ouvrages ou équipements techniques, directement et strictement nécessaires aux établissements et équipements publics implantés sous la cote de référence peuvent être autorisés.

En infrastructure de l'emprise E2, des locaux peuvent être implantés, sous réserve que les constructions projetées ne réduisent pas la plage à une portion congrue de l'aménagement ;

- ✓ une zone dite « plage », comprenant une promenade piétonne le long des locaux implantés en infrastructure de l'emprise E2 ainsi que la plage elle-même :

La promenade piétonne publique peut être partiellement couverte.

La chambre de pompage, réalisée dans le cadre du projet de l'extension en mer au droit de la digue sud, doit être intégrée esthétiquement aux aménagements projetés.

La plage, composante essentielle de l'agrément du lieu, doit conserver une surface conséquente. Elle est destinée à l'accueil du public pour les activités de baignade et de loisirs balnéaires et pour des espaces destinés à des concessions de plage.

Enfin, le projet doit intégrer des dispositifs permettant de renforcer la protection du site vis-à-vis de la houle et de sécuriser le front de mer. A cet effet, des ouvrages de défense peuvent être créés, modifiés et/ou supprimés. L'étude des incidences sur l'environnement marin visée à l'article 39 des dispositions générales doit être globale et prendre en compte les incidences de l'intégralité du projet.

4.3.2 – Caractère des aménagements paysagers de la promenade publique haute : le réseau de continuité paysagère existant doit être consolidé et renforcé. Un effet de « canopée » doit être recherché.

4.3.3 – Accessibilité du site : Les flux piétons doivent être dissociés des flux véhicules. A cet effet, une desserte logistique indépendante doit être créée et dimensionnée pour assurer le fonctionnement des locaux implantés en infrastructure (collecte des déchets, zones de livraison, passage des véhicules de services et de secours).

L'emprise E2 doit intégrer des modes de déplacement doux (stations vélos et pistes cyclables).

Des liaisons verticales (escaliers et ascenseurs) permettant de relier les deux séquences du site doivent être aménagées sur tout le linéaire du projet.

Enfin, la liaison L5 s'inscrit dans le prolongement de celle prévue au droit du nouveau quartier de l'« Anse du Portier » et doit permettre le passage des véhicules de secours.

4.3.4 – Constructions à usage d'équipements collectifs : Un regroupement des équipements sportifs / aire de jeux pour enfants, accessibles au public, est encouragé au droit de l'emplacement de principe EC1 figurant au plan des servitudes et obligations.

4.3.5 – Réseaux : le volume libre de toute construction entre le niveau supérieur de la dalle de couverture des constructions en infrastructure, protection d'étanchéité comprise, et le niveau fini de la voie et/ou de l'emprise publique E2 peut être ramené à une hauteur inférieure à 1 mètre, après accord des services de l'Etat. Dans ce cas, des mesures compensatoires devront être proposées.

4.3.6 – Pièces exigées pour la constitution du dossier de demande d'autorisation de construire : compte-tenu du périmètre important du projet, le plan de masse et les plans des niveaux intégraux « promenade haute » et « plage » sont admis à l'échelle 1/250<sup>ème</sup>.

4.4 - Galerie couverte : La galerie couverte formant portique implantée le long de l'avenue Princesse Grace doit être maintenue.

#### 4.5 - Stationnement :

4.5.1 - 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 4.5.2 ci-après. Chaque unité d'habitation de l'immeuble le Bahia est comptée pour une chambre d'hôtel.

4.5.2 - 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 :

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

##### ✓ locaux à usage de bureau ou de commerce :

1 voiture pour 100 m<sup>2</sup> de plancher ;

##### ✓ hébergement hôtelier :

1 voiture pour 2 chambres jusqu'à 150 chambres, 1 voiture pour 3 chambres pour la fraction comprise entre 150 et 250 chambres, 1 voiture pour 5 chambres pour la fraction au-delà de 250 chambres.

4.5.3 – L'article 15 (stationnement) de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, ne s'applique pas aux constructions réalisées dans le cadre du projet de construction global du nouveau complexe balnéaire du Larvotto.

#### ART. 5.

##### *Dispositions particulières applicables à la zone n° 3 (Terre-plein du Larvotto)*

5.1 - L'indice de construction de référence est applicable à la présente zone.

##### 5.2 - Aménagements paysagers et plantations :

5.2.1 - L'ensemble de l'espace mixte partie dallage / partie verte doit être traité en espaces engazonnés et plantés d'arbres à l'exception des parcelles de terrain qui servent d'assiette aux voies de circulation des véhicules et aux cheminements pour piétons. Aux cotes de niveau, figurant au plan de masse et fixant les niveaux maxima pouvant être atteints par les dalles de

couverture des ouvrages en sous-sol, est ajoutée, pour la bonne réalisation des plantations d'arbres, une hauteur de terre végétale ne devant pas être inférieure à 1,50 mètre.

5.2.2 - Dans tous les cas, les arbres préservés doivent être conservés.

5.3 - Dispositions particulières applicables aux emprises bâties :

5.3.1 - EB2 (terrain support du Roccabella) :

- ✓ la réalisation d'une seule villa y est autorisée ;
- ✓ l'emprise au sol ne doit pas excéder 1/6<sup>ème</sup> de l'aire définie par l'emprise bâtie. Cette emprise au sol s'entend hors liaisons de type coursive, terrasses ;
- ✓ le bâtiment ne doit pas comporter plus de deux niveaux (R+1), sans excéder la cote maximale du niveau supérieur du bâtiment figurant au plan de masse ;
- ✓ les aménagements paysagers à réaliser sur les parties non construites de l'emprise bâtie en question doivent faire l'objet de plans détaillés accompagnés de descriptifs précis ;
- ✓ autour de la construction, les espaces extérieurs peuvent comporter une terrasse dallée et un aménagement à caractère minéral d'une partie du jardin ; toutefois, l'aspect végétal doit rester largement dominant. A ce titre, un aménagement paysager, à dominante végétale, doit être constitué sur 50 % au minimum de l'emprise bâtie. La végétation doit être dense et doit masquer au maximum le bâti.

5.3.2 - EB4 (extension Beach Plaza) :

- ✓ rez-de-chaussée : le volume doit être d'un seul tenant et accolé au bâtiment existant. La hauteur ne doit pas dépasser l'arase supérieure de l'allège maçonnée du premier étage ;
- ✓ étages :
  - les volumes doivent s'inscrire dans l'emprise du rez-de-chaussée et doivent être réalisés sous la forme de deux bâtiments distincts accolés au bâtiment existant ;

- l'emprise au sol maximale cumulée des deux bâtiments est fixée à 250 m<sup>2</sup> ; toutefois, cette emprise au sol 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 sur l'entière hauteur d'une façade, à compter du premier niveau ;

- ces volumes doivent reprendre le rythme de la majorité des niveaux de la façade et constituer avec le bâtiment existant un ensemble volumétrique architecturalement harmonieux. Une mise en cohérence avec l'architecture du Sea Club peut être également recherchée, sous réserve de conserver le caractère balnéaire de l'ensemble ;

- les saillies sont interdites en façade de ces volumes ;

- ✓ bâtiment existant (Beach Plaza) : La reconstruction ou la modification du bâtiment est soumise aux dispositions suivantes :

- la composition de ses façades doit être caractérisée par des dominantes horizontales. Les matériaux doivent être de qualité et présenter un caractère d'unité. Des balcons et loggias peuvent être prévus sur les façades ;

- la couverture doit être aménagée en terrasse-jardin.

5.4 - Dispositions particulières applicables au Roccabella : L'architecture du bâtiment doit se caractériser par une dominante d'éléments verticaux. Dans les niveaux inférieurs de la construction des balcons de largeur variable peuvent être admis afin d'affirmer l'assiette du bâtiment. Le rez-de-chaussée doit comporter des transparences importantes donnant sur l'espace libre situé aux pieds de l'immeuble.

ART. 6.

*Dispositions particulières applicables à la zone n° 4  
(Anse du Portier)*

6.1 - L'indice de construction de référence est applicable à la présente zone, à l'exception des emprises bâties EB6 et EB8, pour lesquelles l'indice de construction résulte des dispositions relatives à la volumétrie.

6.2 - Les dispositions de l'article 12.6 des dispositions générales ne sont pas applicables à la présente zone.

6.3 - Cote du terrain de référence : La cote du terrain de référence mentionnée au plan de masse correspond à la cote maximale du niveau supérieur des infrastructures des bâtiments (stationnements, locaux techniques et surfaces annexes). Cette cote comprend les aménagements de toiture (étanchéité, protection de l'étanchéité, éventuelle isolation thermique par l'extérieur), ainsi que l'épaisseur de terre nécessaire à l'aménagement des jardins privatifs.

6.4 - Dispositions relatives à l'infrastructure maritime :

6.4.1 – Dispositions particulières liées aux ouvrages implantés dans l'îlot n° 1 :

L'îlot n° 1 peut comprendre des ouvrages (infrastructures maritimes) destinés à la défense contre la mer et à l'aménagement du littoral, ainsi qu'à la protection du port de plaisance à vocation d'animation. Les limites d'implantation de ces ouvrages, telles que matérialisées au plan de masse, constituent des limites de principe qui peuvent être adaptées en raison de contraintes techniques, environnementales, et/ou de sécurité.

6.4.2 - Pièces exigées pour la constitution de la demande d'autorisation susvisée :

La construction de l'infrastructure maritime est soumise à l'obtention d'une autorisation dont le contenu, défini à l'article 41.1 des dispositions générales, est précisé par les dispositions suivantes :

- ✓ s'agissant du plan de situation, l'échelle est le 1/2000<sup>ème</sup> ;
- ✓ s'agissant du plan de masse, l'échelle est le 1/500<sup>ème</sup> ;
- ✓ s'agissant des coupes, le nombre est de 5 (une coupe longitudinale, une coupe transversale au droit de EB 8 et du Port, une coupe transversale et une coupe longitudinale au droit de EB 6 et de EB 9, une coupe transversale au droit de EB 7 et EB 9), l'échelle est le 1/250<sup>ème</sup> ;
- ✓ s'agissant des élévations, le nombre est de 3 (enrochements côté nord, quais et caissons), l'échelle est le 1/500<sup>ème</sup> ;

- ✓ s'agissant de l'étude des incidences sur l'environnement marin, cette dernière doit comprendre une analyse des effets transfrontaliers, directs et indirects, temporaires et permanents du projet sur l'environnement de l'Etat limitrophe.

6.4.3 - Garantie à première demande :

A l'issue du délai d'instruction, si la décision est favorable, l'Administration en informe, à titre provisoire, le pétitionnaire et l'invite à déposer dans un délai de deux mois les documents constituant effectivement ses garanties financières. Ces documents sont en principe établis dans les formes et selon le modèle de garantie à première demande annexé à l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée (annexe n° 2). Le cas échéant, sur proposition du pétitionnaire, des garanties alternatives pourront être acceptées par l'Etat, si elles fournissent à ce dernier un niveau de protection au moins équivalent.

L'examen de cette garantie s'effectue dans les formes prévues aux 3<sup>ème</sup>, 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> alinéas de l'article 8 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée.

6.4.4 – Conformité :

L'attestation de conformité de la construction de l'infrastructure maritime avec le dossier de construction de ladite infrastructure est établie par le bénéficiaire de l'autorisation.

6.5 – Dispositions relatives aux constructions à usage d'équipement collectif EC1 à EC6 :

Garantie à première demande :

A l'issue du délai d'instruction, si la décision est favorable, l'Administration en informe, à titre provisoire, le pétitionnaire et l'invite à déposer dans un délai de deux mois les documents constituant effectivement ses garanties financières. Ces documents sont en principe établis dans les formes et selon le modèle de garantie à première demande annexé à l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée (annexe n° 2). Le cas échéant, sur proposition du pétitionnaire, des garanties alternatives pourront être acceptées par l'Etat, si elles fournissent à ce dernier un niveau de protection au moins équivalent.

L'examen de cette garantie s'effectue dans les formes prévues aux 3<sup>ème</sup>, 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> alinéas de l'article 8 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée.

## 6.6 - Dispositions relatives aux emprises publiques et aux liaisons piétonnes publiques :

D'une manière générale, les liaisons piétonnes portées au plan des servitudes et obligations reflètent un principe de perméabilité permanente entre les différentes emprises publiques du projet et le territoire auquel elles se rattachent, sous la forme de promenade, sentiers, escaliers, gradins, rampes, etc., accessibles 24h/24.

6.6.1 - E1 : Promenade littorale et quais : L'emprise publique E1 est réservée aux piétons et, s'agissant du port de plaisance à vocation d'animation, aux flux en relation avec ce dernier. S'agissant de la promenade littorale L1, elle doit être accessible 24h/24. Cette dernière est couverte partiellement par une saillie en casquette sur son linéaire au droit des bâtiments d'habitation, à l'exception de son linéaire au droit des emprises bâties EB8 et EB9, sans pour autant bloquer les vues sur le ciel et le lointain.

6.6.2 - E2 : La place haute : L'emprise publique E2 correspond à une place urbaine qui domine le port et fait liaison entre ce dernier et la zone résidentielle. Son traitement est mixte, à dominante minérale, accompagné éventuellement de végétaux et de pièces d'eau. Elle n'est pas accessible aux véhicules, à l'exception des véhicules de service et de secours. La liaison L3 symbolise l'accessibilité libre aux piétons à l'ensemble de cette place haute et fait lien avec le boulevard Louis II. L'emprise E2 est mise en relation avec les quais via un escalier généreux et une liaison piétonne mécanisée L4 dont la matérialisation doit constituer un point d'appel architectural. Elle est située en position centrale, de sorte à constituer un cheminement intuitif et cohérent vers la zone des commerces et le port.

6.6.3 - E3 : La Colline : L'emprise publique E3 correspond à un parc à dominante végétale, accessible au public, réalisé en couverture des volumes correspondants notamment à l'extension du Grimaldi Forum et au parking public. Son accessibilité au public est symbolisée par la liaison L2.

6.6.4 - Ce dispositif est complété par les liaisons piétonnes suivantes :

- ✓ L5 : Cheminement en pied de vallon :

La liaison piétonne L5 assure, sous la forme d'un vallon évasé au contact de la place haute, une continuité piétonne entre les plages du Larvotto, le Grimaldi Forum et le port. Elle doit permettre l'accès permanent des véhicules de secours réglementaires (grande échelle) ;

- ✓ Liaison L6 Continuité Spélugues – Anse du Portier :

La liaison L6 assure une continuité piétonne entre l'avenue des Spélugues, le boulevard Louis II et les quais de la zone n° 4. La liaison entre l'avenue des Spélugues et le boulevard Louis II doit être mécanisée. Dans l'éventualité où une passerelle aérienne au-dessus du boulevard Louis II serait aménagée, celle-ci devrait ménager un volume libre de toute construction de 4,50 mètres au-dessus dudit boulevard pour le passage des véhicules. La mise en relation du boulevard Louis II avec les quais peut s'effectuer via la prolongation de cette passerelle aérienne ou via les liaisons L3 et L4. Le cas échéant, une reconfiguration de voirie au droit du boulevard Louis II doit être étudiée avec la Direction de l'Aménagement Urbain aux fins d'améliorer le schéma de circulation piétonne existant ;

- ✓ L7 : Liaison piétonne réservée exclusivement aux services de secours pour l'accès à la voie de desserte V2 ;

- ✓ L8 : Liaisons piétonnes mécanisées reliant le parking du Portier à la zone n° 4 de l'« Anse du Portier » :

La liaison piétonne mécanisée existante au droit du Jardin Japonais doit être reconfigurée pour être en cohérence avec cette nouvelle zone (architecture, capacité). Une seconde liaison piétonne mécanisée, permettant de relier le parking du Portier (extension) à la zone n° 4, doit être aménagée dans la Colline.

## 6.7 - Dispositions relatives aux voies publiques :

6.7.1 - V1 : Aménagement du carrefour du Portier : L'aménagement du rond-point doit permettre de rattacher la zone n° 4 au réseau de voirie existant.

6.7.2 - V2 et V2bis : Voie de desserte des constructions : Cette voie doit permettre la circulation en surface des véhicules de secours et de service. La desserte des constructions (accès aux parkings et aux livraisons) s'effectue en tréfonds. Une galerie technique dimensionnée pour accueillir l'ensemble des réseaux est réalisée dans l'emprise de la voie. Bien que carrossable, le traitement de la voie de surface doit refléter l'ambiance piétonne de la zone.

6.7.3 - V3 : Voie de desserte de la place haute : Cette voie doit permettre la circulation en surface des véhicules de secours et de service sur l'emprise E2 surplombant le port. La desserte des constructions (accès aux parkings) s'effectue en tréfonds de l'emprise publique E2. Le traitement de la voie doit se confondre avec celui de ladite emprise publique.

6.8 - Dispositions particulières liées à la spécificité de cette zone :

6.8.1 - La nouvelle zone n° 4 l' « Anse du Portier » étant bâtie sur un sol artificiel, elle est soumise à des contraintes spécifiques visant à en garantir la pérennité. A cet égard, la solidité et la pleine fonctionnalité de l'infrastructure maritime sont des objectifs intangibles.

En ce sens :

- ✓ A l'exception du caisson C1 pour lequel un volume utilisable est prévu dans le cadre de sa conception, la constructibilité au droit de la zone d'implantation des caissons/quais-blocs, telle que matérialisée au plan des servitudes et obligations, est strictement limitée à des aménagements d'agrément tels que piscines et petits locaux techniques directement associés, pergolas et abris de jardin ;
- ✓ postérieurement au récolement des premiers aménagements et superstructures, toute demande d'autorisation de construire déposée dans la zone n° 4 l' « Anse du Portier » devra comporter, outre les pièces de droit commun habituellement requises, la démonstration que le projet ne porte atteinte, ni à la solidité, ni à la destination de l'infrastructure maritime.

Cette démonstration devra être apportée par la remise d'un rapport du bureau de contrôle chargé du suivi de la conception et de la construction de l'infrastructure maritime (rapport étudiant les risques que les travaux projetés puissent porter atteinte à la solidité ou à la destination de l'infrastructure maritime et étudiant les conséquences de la modification envisagée sur la structure, la stabilité, les descentes de charges). Si ledit rapport du bureau de contrôle conclut à l'existence d'un risque d'atteinte à la solidité ou à la destination de l'infrastructure maritime, l'Etat pourra décider de sursoir à statuer, notamment pour recueillir l'avis du concepteur initial de l'infrastructure maritime, la Société BOUYGUES TRAVAUX PUBLICS, ou l'entité juridique qui succéderait aux droits

et obligations dudit concepteur initial, sur les éventuelles mesures techniques à prendre quant à la réalisation des travaux de modification envisagés.

De plus, l'ensemble des plans annexés à ces demandes devra être signé par le syndic de copropriété, dès lors que la copropriété aura été constituée.

6.8.2 - Les règlements de copropriété doivent intégrer les dispositions ci-dessus rappelant la spécificité de ce quartier et soumettant les évolutions des immeubles à la démonstration préalable de l'absence d'atteinte à la solidité ou à la destination de l'infrastructure maritime.

6.8.3 - Délai d'instruction :

Dans l'hypothèse où le projet d'aménagement de la zone ferait, avec l'accord de l'Etat, l'objet d'une demande globale d'autorisation de construire, le délai d'instruction mentionné au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article 8 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, est porté à 12 mois.

6.8.4 - Garantie à première demande des aménagements et superstructures :

A l'issue du délai d'instruction, si la décision est favorable, l'Administration en informe, à titre provisoire, le pétitionnaire et l'invite à déposer dans un délai de deux mois les documents constituant effectivement ses garanties financières.

Dans l'hypothèse où le projet d'aménagement de la zone ferait, avec l'accord de l'Etat, l'objet d'une demande globale d'autorisation de construire, compte-tenu de l'ampleur exceptionnelle du projet, de sa structure en phases successives et de l'imbrication des ouvrages publics et privés dans les diverses phases du projet, les modalités de garantie à première demande visées à l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée (annexe n° 2) pourront, avec l'accord de l'Etat, être adaptées sur proposition du ou des pétitionnaire(s) pour tenir compte des particularités du projet, pour autant que les garanties fournies offrent à ce dernier un niveau de protection au moins équivalent.

L'examen de cette garantie s'effectue dans les formes prévues aux 3<sup>ème</sup>, 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> alinéas de l'article 8 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée.

6.9 - Dispositions relatives aux emprises bâties :

6.9.1 - Aspect général des bâtiments : Une architecture résolument contemporaine et reflétant un très haut standing doit être recherchée. Les bâtiments doivent être réalisés sans disparité de style.

### 6.9.2 - Volumes implantés sous la cote de référence :

En dehors de la zone d'implantation des caissons/quais-blocs, telle que matérialisée au plan des servitudes et obligations, les niveaux de sous-sols des bâtiments peuvent s'implanter jusqu'en limite de propriété.

La division en volume peut produire des superpositions de domanialités différentes ; Aussi, 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, le volume libre de toute construction 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 peut être ramené à une hauteur inférieure à 1 mètre, sous réserve de justifier, pour chaque zone concernée, d'un impératif technique, et après accord des services de l'Etat.

6.9.3 Dimension des saillies à l'intérieur des espaces privatifs : la dimension des saillies implantées hors emprises maximales des bâtiments, à l'intérieur des espaces privatifs, peut atteindre 4 mètres (ou 5 mètres sur 1/3 du linéaire de la façade), hors dispositifs liés aux protections solaires et pare-vues.

6.9.4 - EB6 (extension du Grimaldi Forum) : Le bâtiment correspondant à l'emprise bâtie EB6 est réalisé en restanques. Il présente, une fois les aménagements paysagers réalisés, une forme bombée reflétant celle d'une Colline. Sa superstructure doit comporter tous les équipements nécessaires à la réalisation du jardin qu'il supporte (ouvrages pour retenir les terres, intégration du réseau d'irrigation, etc.) et doit intégrer des puits de lumière permettant l'éclairage du Grimaldi Forum. Un parking public est matérialisé par l'emplacement de principe EC5. Des connexions avec le bâtiment existant du Grimaldi Forum et avec le parking du Portier doivent être assurées.

6.9.5 - EB7 : Le bâtiment correspondant à l'emprise EB7 est intégré visuellement à la Colline. Il peut comprendre des cours intérieures servant à l'éclairage des logements ménageant des distances entre façades d'un minimum de 5 mètres.

6.9.6 - EB8 : Le bâtiment correspondant à cette emprise bâtie doit donner une impression de légèreté ou de flottement au-dessus de l'emprise publique E2. Seules les occupations au sol liées aux liaisons verticales et aux éléments structurants fondamentaux (piliers d'appui) sont en contact avec le sol, de manière à assurer une transparence visuelle sous le volume habitable. La peau sous-jacente du reste de l'immeuble et des saillies de volumes situées au-dessus de l'emprise publique E2 doivent comporter des décrochés

altimétriques de hauteurs différenciées. La hauteur minimale entre l'emprise publique E2 et la sous-face de ce bâtiment ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

La dimension des saillies implantées au-dessus de l'emprise publique E2 peut atteindre 3 mètres.

Les façades soumises à discipline d'architecture peuvent comprendre, ponctuellement, des saillies pouvant atteindre une dimension de 5 mètres au-dessus de l'emprise publique E2 sur une longueur de façade maximale de 3 mètres. Ces saillies ne sont autorisées qu'à compter du R+8, à raison de deux saillies au maximum par étage, sur chaque façade soumise à discipline d'architecture, et sur 3 niveaux cumulés au maximum.

6.9.7 - EB9 : Le bâtiment correspondant à cette emprise bâtie doit comporter des décrochés altimétriques de hauteurs différenciées, qui s'inscrivent suivant un principe d'épannelage décroissant du sud vers l'est, les cotes les plus élevées se situant à proximité de l'emprise bâtie EB8.

Il doit affirmer une structuration en socle, partie courante et attique. La partie socle doit être traitée en espace mixte partie dallage/partie verte, sans possibilité d'y aménager aucun édicule, ni construction légère ou de caractère provisoire.

La dimension des saillies implantées au-dessus de l'emprise publique E2 peut atteindre 3 mètres.

6.9.8 - EB13 : Cette opération d'aménagement d'ensemble s'inscrit au droit des 2 quartiers ordonnancés de Monte-Carlo et du Larvotto.

Elle intègre la création d'un vaste parvis piétonnier « E4 », partiellement aménagé en surplomb de la bretelle descendante du Larvotto ainsi que de l'avenue Princesse Grace, visant à renforcer les continuités urbaines existantes, en reliant plus facilement le plateau des Spélugues au quartier « Mareterra », au Grimaldi Forum, au complexe balnéaire du Larvotto ainsi qu'au parking du Portier.

La liaison piétonne L9, agrémentée d'ascenseurs publics, matérialise cette continuité piétonne.

Une végétalisation importante doit permettre d'intégrer ce projet à son environnement.

6.10 - Emprise grevée d'une servitude de passage public :

L'emprise S1 est grevée d'une servitude perpétuelle d'usage public au bénéfice de l'Etat pour le passage du public sous l'immeuble EB8.

## 6.11 - Aménagements paysagers, plantations et aménagement de toiture-terrasse :

### 6.11.1 - Jardin à créer

Le jardin à créer doit prendre l'apparence d'une Colline largement arborée, via une palette végétale méditerranéenne. Il représente un des axes autour duquel vient s'articuler le quartier. Cette colline est traversée de sentiers piétonniers offrant des perspectives visuelles sur l'intérieur du site et sur le Jardin Japonais (belvédères). Des écrans végétaux peuvent être implantés pour limiter les vis-à-vis avec les zones résidentielles.

### 6.11.2 - Toitures-terrasses des bâtiments

- Toitures-terrasses accessibles : Dans le cas d'une toiture-terrasse accessible, des locaux d'agrément participant à l'aménagement qualitatif peuvent être aménagés. Leur hauteur doit être limitée à 2,70 m sous plafond et leur hauteur hors tout doit être limitée au minimum nécessaire tout en permettant une bonne intégration d'ensemble à la toiture-terrasse. La surface cumulée de ces locaux ne doit pas dépasser 30 % de la surface de la toiture-terrasse. Ils doivent être autant que possible regroupés et respecter l'architecture et la silhouette du bâtiment.
- Toitures-terrasses repérées par un espace mixte partie dallage/partie verte au plan paysager patrimonial :

Elles doivent être aménagées en espaces verts et peuvent comprendre des dispositifs de production d'énergie renouvelable

architecturalement intégrés à l'immeuble. Seul un accès technique est toléré pour leur entretien. Toutefois, pour les toitures-terrasses comportant un repérage graphique supplémentaire « T », leur accessibilité est autorisée sous réserve qu'une surface maximale de 30% soit aménagée en espace minéral (terrasse) et qu'aucun édicule, ni construction légère ou de caractère provisoire n'y soit aménagé.

## 6.12 - Stationnement :

6.12.1 - Les dispositions de l'article 15 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, ne sont pas applicables à la présente zone.

6.12.2 - Locaux d'habitation : Il doit être prévu 5 emplacements de stationnement pour voiture par logement, à l'exception :

- de l'emprise bâtie EB9 pour laquelle 3 emplacements de stationnement pour voiture par logement doivent être prévus ;
- de l'emprise EB8 pour laquelle 2 emplacements de stationnement pour voiture par logement doivent être prévus.

Les places doubles sont tolérées.

6.12.3 - Chaque emplacement de stationnement pour véhicules, y compris les deux-roues, doit être pré-équipé pour permettre la recharge ultérieure des véhicules électriques, par des travaux simples ne touchant ni aux structures, ni aux gaines et réseaux communs des bâtiments. Cet équipement doit être uniquement destiné à la recharge des véhicules électriques.

**ANNEXE N° 8**DISPOSITIONS PARTICULIÈRES D'URBANISME  
APPLICABLESAU QUARTIER ORDONNANCÉ DES  
MONEGHETTI**RU-MGI-DP-V11D****introduite par l'Ordonnance Souveraine n° 4.482  
du 13 septembre 2013, modifiée**

## CHAPITRE PREMIER

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES D'URBANISME  
APPLICABLES À L'ENSEMBLE DU QUARTIER

## ARTICLE PREMIER.

*Champ d'application territorial et documents  
de référence*

Le quartier ordonnancé des Moneghetti 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 secteur des quartiers ordonnancés visées à l'annexe n° 1. Les présentes dispositions particulières peuvent, selon le cas, préciser, compléter ou se substituer aux dispositions générales.

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

➤ Zones n° 1 - Carrières / Malbousquet et n° 2 - Les Agaves :

- ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1 MGI-D9 ;
- ✓ Plan de masse n° PU-C2 MGI-D9 ;
- ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3 MGI-D8 ;
- ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4 MGI-D6.

## ART. 2.

*Affectation des constructions*2.1 - Seuls peuvent être édifiés :

- les locaux à usage d'équipements collectifs ;
- les locaux à usage d'habitation ;
- les locaux à usages de bureaux, de services et de commerces ;
- les locaux à usage hôtelier ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les constructions à usage de stationnement.

2.2 - Toutefois et sous condition, peuvent également être admis : les locaux à usage d'activités autres que bureaux, services et commerces sont tolérés, à condition que l'activité exercée ne présente pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ; en outre, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes.

## CHAPITRE II

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES D'URBANISME  
APPLICABLES AUX ZONES ET ÎLOTS

## ART. 3.

*Dispositions particulières applicables à la zone n° 1  
(Carrières / Malbousquet)*

3.1 - L'indice de construction de référence est applicable à la présente zone, à l'exception des emprises bâties EB3 (n° 14 boulevard de Belgique), EB4 (Villa Lucia), EB5 (6-8 boulevard de Belgique) et EB1e au droit du 3, rue Malbousquet (Palais Ninetta) pour lesquelles l'indice de construction résulte des dispositions relatives à la volumétrie.

3.2 - Disciplines d'architectures :

Les bâtiments soumis à la discipline d'architecture D1 sont composées d'une partie en assise et d'une émergence. Ils doivent intégrer les éléments de composition suivants :

### 3.2.1 - La partie en assise :

- ✓ le passage public couvert P1 doit être traité en arcades dont les caractéristiques sont les suivantes : chacun des arcs doit être de plein cintre et avoir une portée de 3,50 mètres, le sommet de la flèche doit se situer à la cote + 78,10 m NGM ;
- ✓ cette partie en assise doit être surmontée d'un garde-corps d'un mètre de hauteur ;
- ✓ les bâtiments doivent présenter un front continu.

### 3.2.2 - L'émergence :

- ✓ les loggias sont autorisées, sous réserve que leur linéaire demeure inférieur ou égal à 30 % du linéaire de façades ;
- ✓ les percements, les balcons et les éventuels bow-windows doivent être à l'aplomb les uns des autres, les motifs des garde-corps sont limités à deux ;
- ✓ la façade ne peut avoir qu'un aplomb.

La discipline d'architecture D2 appliquée sur l'emprise bâtie EB11 matérialise une implantation au rez-de-chaussée du bâtiment en retrait, permettant d'aménager un cheminement piétonnier public confortable et végétalisé au droit de la zone de mutation foncière indiquée sur le plan des alignements et des remembrements. Par ailleurs, les saillies ne sont pas autorisées sur le niveau R+1 au droit de la rue Honoré Labande.

3.3 - Eléments bâtis remarquables : les éléments bâtis remarquables doivent être conservés dans les termes figurant à l'article 21.2.2 des dispositions générales. La reconstruction à l'identique n'est autorisée qu'en cas d'insalubrité, de grave désordre ou de sinistre.

### 3.4 - Dispositions particulières applicables aux emprises bâties EB1 (a à j) :

- ✓ les bâtiments socles sur lesquels reposent les emprises bâties EB1 doivent être implantés sur les limites séparatives aboutissant aux voies ;
- ✓ l'emprise au sol des bâtiments en émergence ne doit pas excéder :
- 90 % de la superficie des emprises bâties EB1a à EB1h, ainsi qu'EB1j ;

- 80 % de la superficie de l'emprise bâtie EB1i.

3.5 - Dispositions particulières applicables à l'emprise bâtie EB8 (a et b) : L'emprise bâtie EB8 possède 2 composantes.

La 1<sup>ère</sup> d'entre elles, l'emprise bâtie EB8a, concerne le cœur d'îlot et l'emprise bâtie au contact du boulevard du Jardin Exotique. Une densité et une hauteur raisonnables doivent être mises en œuvre pour préserver l'urbanité du quartier et laisser entrer la lumière en cœur d'îlot.

En revanche, l'emprise bâtie EB8b peut supporter une densité beaucoup plus élevée au contact du boulevard de Belgique, du fait de la respiration urbaine que procure l'interaction des 2 voies et l'espace libre situé de l'autre côté de la voie.

Par ailleurs, et pour optimiser l'insertion de ces volumes dans le paysage urbain, cette opération d'aménagement doit également intégrer :

- ✓ Des espaces végétalisés affirmés :

- l'emprise bâtie EB8b doit intégrer, à l'angle des boulevards du Jardin Exotique et de Belgique, un espace végétalisé de superficie conséquente et de volumétrie généreuse, pouvant se prolonger et pénétrer dans le bâtiment. Cet espace peut être couvert par du bâti, sous réserve de préserver un volume libre de 2 à 3 niveaux en sous face dudit bâti ;
- l'emprise bâtie EB8a doit intégrer l'aménagement d'un patio végétalisé pouvant, le cas échéant, prolonger l'espace végétalisé aménagé au droit de l'emprise bâtie EB8b ;

- ✓ une liaison piétonne L1 permettant d'assurer une continuité de cheminement entre les boulevards du Jardin Exotique et de Belgique. Cette liaison peut, le cas échéant, traverser les espaces végétalisés aménagés au droit de cette opération. Une reconfiguration du trottoir existant peut également être mise en œuvre pour améliorer la liaison piétonne L1.

3.6 - Dispositions particulières applicables à l'opération d'aménagement sise 1, boulevard du Jardin Exotique : l'opération immobilière doit intégrer un redent, judicieusement positionné sur le linéaire de façade, de sorte à créer un rythme dans les constructions, à l'instar des constructions voisines implantées sur cette tête de vallon.

3.7 - Dispositions particulières applicables à l'emprise bâtie EB11 : la toiture-terrasse doit être végétalisée et une épaisseur de terre de 0,80 m, a minima, doit être prévue pour assurer la pérennité des végétaux. Aucun édicule n'est admis sur cette toiture-terrasse, seul un accès technique est toléré pour son entretien. Une végétalisation doit également être mise en place sur les niveaux en retrait, au droit de la rue Honoré Labande.

Les dispositions de l'article 12.6 des dispositions générales ne sont pas applicables à cette opération.

#### ART. 4.

##### *Dispositions particulières applicables à la zone n° 2 (Les Agaves)*

4.1 - L'indice de construction de référence est applicable à la présente zone.

4.2 - Dispositions particulières applicables aux emprises bâties EB2 (a à d) :

4.2.1 - Stationnement : s'agissant des bureaux et des commerces, les dispositions de l'article 15 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, susvisée, ne sont pas applicables dans le cas présent.

4.2.2 - EB2a (niveau socle) :

- ✓ l'emprise au sol du bâtiment doit réserver la possibilité de réaliser au minimum un patio dans le bâtiment. Les dimensions de ce patio (hauteur, largeur et longueur) doivent permettre d'introduire un éclairage naturel dans les locaux du bâtiment situé en partie centrale et une urbanité aux lieux ;
- ✓ en bordure de la rue des Agaves, la cote maximale du niveau supérieur du bâtiment ne peut excéder l'équivalent de R+3, soit 12,50 mètres par rapport à la cote de la section de voie qui confronte le bâtiment et ce sur une profondeur équivalente à la moitié de l'épaisseur de la construction ;
- ✓ en bordure de la rue Augustin Vento, la cote maximale du niveau supérieur du bâtiment doit toujours être inférieure ou égale à celle de la section de rue qui confronte le bâtiment ;

- ✓ la couverture supérieure des parties de bâtiment édifiées au-dessus de l'emprise bâtie EB2a (niveau socle) doit être traitée en terrasse-jardin. Elle doit recevoir des dallages de qualité ainsi que des plantations d'arbustes, plantes vivaces et plantes annuelles dans des jardinières disposant d'une épaisseur de terre suffisante et pouvant être intégrées à la construction. Les aménagements paysagers des terrasses-jardin doivent minimiser l'impact des édicules. Toutefois, des transparences amont-aval ne doivent pas être entièrement masquées par la végétation.

4.2.3 - EB2b, EB2c et EB2d : la tolérance figurant à l'article 35.1.1 des dispositions générales est portée à 1 mètre ; toutefois, elle ne doit pas donner lieu à une augmentation de plus de 5 % de l'emprise au sol fixée par les limites portées au plan de masse.

4.3 - Liaison piétonne : une liaison piétonne publique L1, indépendant de la desserte des bâtiments, est réalisée au travers de l'opération pour mettre en relation le boulevard Rainier III, la rue Augustin Vento, la rue des Agaves et la place des Bougainvilliers. Afin d'en respecter la praticabilité, toute disposition constructive doit être mise en œuvre, y compris, si cela s'avère nécessaire, par la mise en place de liaison(s) mécanisée(s) adaptée(s). La liaison piétonne publique peut traverser le (ou les) patio(s) créé(s) dans le socle de la construction.

4.4 - Dispositions particulières applicables à l'emprise bâtie EB6 :

L'accès véhicules aux parkings de l'opération d'aménagement EB6 s'effectue en infrastructure de l'emprise publique E1. Cet accès double sens doit être conçu pour pouvoir y raccorder à terme les parkings de future(s) opération(s) d'aménagement.

L'emprise publique E1 doit être couverte par une dalle, support d'un espace mixte à créer, et intégrer une liaison piétonne L2.

Cette liaison L2 doit être complétée et mise en relation avec la liaison piétonne L3, permettant de rejoindre le boulevard de Belgique, dans l'attente d'un ordonnancement futur.

**ANNEXE N° 9**DISPOSITIONS PARTICULIÈRES  
D'URBANISME APPLICABLESAU QUARTIER ORDONNANCÉ  
DE MONTE-CARLO**RU-MCO-DP-V15D****introduite par l'Ordonnance Souveraine n° 4.482  
du 13 septembre 2013, modifiée**

## CHAPITRE PREMIER

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES D'URBANISME  
APPLICABLES

## À L'ENSEMBLE DU QUARTIER

## ARTICLE PREMIER

*Champ d'application territoriale et documents de  
référence*

Le quartier ordonnancé de Monte-Carlo 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 secteur des quartiers ordonnancés visées à l'annexe n° 1. Les présentes dispositions particulières peuvent, selon le cas, préciser, compléter ou se substituer aux dispositions générales.

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

- Zone n° 1 - La Source / Costa :
  - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1 MCO Z1-D2 ;
  - ✓ Plan de masse n° PU-C2 MCO Z1-D4 ;
  - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3 MCO Z1-D3 ;
  - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4 MCO Z1-D2.

- Zone n° 2 - Les Fleurs - îlots n° 1 et 2 :
  - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1 MCO Z2-D2 ;
  - ✓ Plan de masse n° PU-C2 MCO Z2-D2 ;
  - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3 MCO Z2-D2 ;
  - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4 MCO Z2-D3.
- Zone n° 3 - L'Hermitage :
  - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1 MCO Z3-D1 ;
  - ✓ Plan de masse n° PU-C2 MCO Z3-D2 ;
  - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3 MCO Z3-D2 ;
  - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4 MCO Z3-D2.
- Zone n° 4 - Casino / Boulingrins - îlot n° 1 :
  - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1 MCO Z4-I1-D1 ;
  - ✓ Plan de masse n° PU-C2 MCO Z4-I1-D1 ;
  - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3 MCO Z4-I1-D1 ;
  - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4 MCO Z4-I1-D2.
- Zone n° 4 - Casino / Boulingrins - îlot n° 2 :
  - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1 MCO Z4-I2-D3 ;
  - ✓ Plan de masse n° PU-C2 MCO Z4-I2-D3 ;
  - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3 MCO Z4-I2-D3 ;
  - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4 MCO Z4-I2-D4.
- Zone n° 5 - Les Moulins :
  - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1 MCO Z5-D5 ;
  - ✓ Plan de masse n° PU-C2 MCO Z5-D5 ;
  - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3 MCO Z5-D4 ;
  - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4 MCO Z5-D5.

## ART. 2.

*Affectation des constructions*2.1 - Seuls peuvent être édifiés :

- les locaux à usage d'équipements collectifs ;
- les locaux à usage d'habitation ;
- les locaux à usages de bureaux, de services et de commerces,
- les locaux à usage hôtelier ;
- les infrastructures maritimes
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les constructions à usage de stationnement.

2.2 - Toutefois et sous condition, peuvent également être admis : Les locaux à usage d'activités autres que bureaux, services et commerces sont tolérés, à condition que l'activité exercée ne présente pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ; en outre, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes.

## CHAPITRE II

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES D'URBANISME  
APPLICABLES

## AUX ZONES ET ÎLOTS

## ART. 3.

*Dispositions particulières applicables à la zone n° 1  
(La Source / Costa)*

3.1 - L'indice de construction de référence est applicable à la présente zone, à l'exception des emprises bâties EB1 située n° 15, avenue de la Costa (bâtiment cultuel), pour laquelle l'indice de construction ne doit pas excéder 20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, et EB15 (FANB), pour laquelle l'indice de construction résulte des dispositions relatives à la volumétrie.

3.2 - Discipline d'architecture : Les bâtiments soumis à discipline d'architecture sont composés d'une partie en assise et d'une émergence. Ils doivent intégrer les éléments de composition suivants :

## 3.2.1 - La partie en assise :

- ✓ le passage public couvert P1 doit être traité en arcades dont les caractéristiques sont les suivantes : chacun des arcs doit être de plein cintre et avoir une portée de 3,50 mètres, le sommet de la flèche doit se situer à la côte + 78,10 m NGM ;
- ✓ cette partie en assise doit être surmontée d'une balustrade d'un mètre de hauteur et sur la partie en assise, des arbres en pots formant alignement doivent être implantés ;
- ✓ les bâtiments doivent présenter un front continu.

## 3.2.2 - L'émergence :

- ✓ les loggias sont autorisées, sous réserve que leur linéaire demeure inférieur ou égal à 30 % du linéaire de façades ;
- ✓ les percements, les balcons et les éventuels bow-windows doivent être à l'aplomb les uns des autres, les motifs des garde-corps sont limités à deux ;
- ✓ à l'exception du premier niveau de l'émergence, le rapport hauteur / largeur des percements des façades doit être supérieur à 1 ;
- ✓ la façade ne peut avoir qu'un aplomb.

3.3 - Façades donnant sur le boulevard Princesse Charlotte (autres que celles soumises à discipline d'architecture) :

3.3.1 - La partie de façade comprise entre la côte du boulevard Princesse Charlotte et celle de la rue Bel Respiro doit être implantée sur la limite d'emprise maximale des bâtiments. Aucune tolérance n'est admise.

## 3.3.2 - Aucune saillie n'est admise.

3.3.3 - La côte précise du pied de la façade est précisée au pétitionnaire, à sa demande, préalablement au dépôt de la demande d'autorisation de construire.

3.4 - Edicules : Aucun édicule, aucune installation telle que machinerie, chaufferie, ventilation et autre ouvrage nécessaire au fonctionnement des installations, ne doit dépasser la côte maximale et / ou obligatoire du niveau supérieur des bâtiments. Seuls les éléments émergents ne pouvant pas être intégrés au corps de bâtiment ou participant à l'aménagement des terrasses tels que pergola, auvent, brise-vues ajourés, etc. sont tolérés en toiture terrasse. Les garde-corps des terrasses accessibles doivent être conçus avec la plus grande transparence possible afin de ne pas faire obstacle aux vues lointaines.

3.5 - Eléments bâtis remarquables : Les éléments bâtis remarquables doivent être conservés dans les termes figurant à l'article 21.2.2 des dispositions générales. Toutefois, s'agissant des socles des villas, la configuration composée du soutènement, de l'entrée (portail, escalier) et du jardin doit être également respectée. Les éléments de composition de l'entrée et du jardin du n° 9, boulevard Princesse Charlotte doivent être recréés dans le cadre de l'aménagement du passage public P2.

### 3.6 - Socles existants :

3.6.1 - Les murs de soutènement et socles existants au droit du n° 7, rue Bellevue et du n° 5, rue Bel Respiro (également n° 12, rue Bellevue), ne doivent en aucun cas être détériorés.

3.6.2 - Les murs de soutènement et socles existants en amont de la rue Bellevue, au droit des n° 9, 11, 13 et 15 de ladite rue, doivent faire l'objet d'un soin particulier dans le cadre de travaux de mise en œuvre des opérations ou de modifications : Le principe des socles avec soutènement en pierre ne doit pas être remis en cause, ce qui implique une reconstruction à l'identique en cas de démolition. Toutefois, la création d'un seul accès à un garage est autorisée par opération. Il doit être le plus discret possible ; l'entrée doit être implantée dans le prolongement du soutènement ou en léger retrait. L'esthétique soignée de la porte doit être cohérente avec la pierre employée pour le soutènement de l'assise (il peut s'agir du bois, d'une grille, etc.). De même, un accès piéton (portail ou porte, escalier) peut y être admis.

### 3.7 - Dispositions particulières applicables aux emprises bâties :

3.7.1 - EB1 (n° 15 avenue de la Costa) (bâtiment cultuel) : L'implantation du bâtiment et son emprise au sol sont libres sur le terrain. La hauteur est limitée à 25 mètres comptés sur l'alignement, au milieu de la façade, depuis le niveau de la chaussée pris sur son axe.

3.7.2 - EB15 (FANB) : un dispositif de protection peut être implanté en toiture terrasse du bâtiment.

### 3.8 - Passages publics :

3.8.1 - Le passage public couvert P2 est traité en arcades. Il doit être couvert et doit avoir une hauteur libre de 3 mètres, au minimum.

3.8.2 - Le passage public P3 correspond à un passage souterrain.

### 3.9 - Emprises publiques :

3.9.1 - L'emprise publique E1, correspondant à une placette accessible au public dont le traitement doit être réalisé en cohérence avec celui du trottoir du boulevard Princesse Charlotte et celui de l'escalier de la Peirera (unité et simplicité des matériaux).

3.9.2 - L'emprise publique E2, correspondant à la rue Bel Respiro re-qualifiée pour minimiser l'impact de la circulation automobile et améliorer la convivialité du lieu, le caractère résidentiel doit y être marqué. Le traitement au sol doit refléter cette ambition ; le piéton doit s'y sentir en sécurité et prioritaire. Un traitement végétal d'accompagnement doit valoriser le lieu, notamment un alignement d'arbres doit être réalisé de part et d'autre de la rue ; la notion d'allée doit y être privilégiée. Le stationnement permanent y est interdit.

### 3.10 - Espace vert J1 à protéger ou à reconstituer :

Le jardin identifié J1 peut recevoir une construction, sous réserve qu'il soit reconstitué au travers d'un aménagement paysager qualitatif. Notamment, un nombre d'arbres équivalent à ceux présents sur le site doit être restitué.

Le jardin J1 reconstitué peut intégrer un parvis central, sous réserve de densifier la végétation plantée en périphérie dudit parvis.

Enfin un système de double mur, ou « filtre », peut être mis en place en façade Sud, pour isoler le nouveau volume de la circulation automobile et aménager un passage piéton couvert.

## ART. 4.

### *Dispositions particulières applicables à l'îlot n° 1 de la zone n° 2 (Les Fleurs)*

4.1 L'indice de construction de référence est applicable au présent îlot, à l'exception de l'emprise bâtie EB23 pour laquelle l'indice de construction résulte des dispositions relatives à la volumétrie.

### 4.2 Emprise bâtie EB 23 :

- ✓ La cote altimétrique de l'emprise bâtie EB23 intègre la possibilité de réaliser une hauteur minimale d'air libre de 3 mètres entre le sol fini du niveau N et la sous-face du niveau N+1.

De fait, les dispositions de l'article 12.6 des dispositions générales ne sont pas applicables ;

- ✓ toiture du dernier niveau : celui-ci n'est pas accessible ; seul un accès technique est toléré pour l'entretien des espaces verts ;
- ✓ discipline d'architecture : l'emprise bâtie EB23 correspond à des limites d'emprises maximales qui ne doivent pas être bâties en totalité. Les façades du bâtiment doivent être sculptées, particulièrement dans les niveaux supérieurs ;
- ✓ traitement de l'espace « Jardin à créer » mentionné au plan paysager et patrimonial : cet espace doit comporter une épaisseur de terre suffisante pour l'accueil de sujets végétaux de haute tige. Les propositions doivent éviter l'utilisation d'espèces envahissantes ou potentiellement envahissantes dans la conception des plantations. Les propositions doivent incorporer des espèces végétales qui renforcent le caractère visuel et écologique de Monaco et qui offrent des avantages en termes de biodiversité.

#### ART. 5.

##### *Dispositions particulières applicables à l'îlot n° 2 de la zone n° 2 (Les Fleurs)*

5.1 L'indice de construction de référence est applicable au présent îlot, à l'exception de l'emprise bâtie EB21b pour laquelle l'indice de construction résulte des dispositions relatives à la volumétrie.

##### 5.2 EB21 (Opération d'urbanisme dite « Parc de Monte-Carlo) :

L'opération dite « Parc de Monte-Carlo » ambitionne d'opérer une restructuration urbaine et paysagère d'une partie du plateau des Spélugues, qui constitue l'un des sites emblématiques formant le paysage de la Principauté, en complément des opérations récentes réalisées, en particulier celle du « One Monte-Carlo ».

À ce titre, un ensemble de parcelles situé en zone 2 (Les Fleurs) et 3 (L'Hermitage) fait l'objet d'un ordonnancement d'ensemble, dont le fil conducteur est l'augmentation et la valorisation de l'espace disponible, à la fois public ou accessible au public.

Cet objectif ambitieux est atteint grâce à l'adoption d'un parti d'aménagement privilégiant la mise en œuvre d'un urbanisme vertical et surélevé, avec des bâtiments présentant une occupation au sol la plus restreinte possible au regard des contraintes géotechniques et structurelles.

Les nouveaux espaces ainsi libérés sont mis à profit pour renforcer la place du végétal dans le site et créer des zones de fraîcheur au cœur du plateau des Spélugues, en prolongement des jardins d'apparat déjà existants, pour créer l'amorce d'un « parc urbain » à caractère public.

Ce dernier est traversé de cheminements piétonniers permettant de relier les espaces entre eux, suivant de nouvelles configurations visant à renforcer la perméabilité de l'espace public.

Pour animer ces nouveaux lieux de promenade et de rencontre, des commerces sont aménagés en rez-de-chaussée des immeubles.

Cet objectif d'aménagement se traduit par l'inscription de 3 volumes bâtis : EB21b dans la zone 2 (Les Fleurs) et EB21c et EB21d dans la zone 3 (L'Hermitage) du quartier de Monte-Carlo.

L'ensemble est par ailleurs soumis aux principes d'aménagement suivants :

##### 5.2.1 Emprise au sol des bâtiments :

##### ✓ EB21b :

L'emprise au sol résulte des dispositions du plan de masse, une partie du bâtiment pouvant reposer sur le sol, l'autre partie constituant des volumes en saillie.

La hauteur libre entre le sol naturel ou reconstitué et la sous-face de ces volumes en saillies est de 15 mètres, a minima. Seule l'implantation de parties structurelles, de type piliers ou voiles, est admise au droit de ces volumes en saillie.

##### 5.2.2 Hauteurs des constructions :

Les côtes altimétriques portées au plan de masse intègrent la possibilité de réaliser une hauteur minimale d'air libre de 3 mètres entre le sol fini du niveau N et la sous-face de dalle du niveau N+1.

De fait, les dispositions de l'article 12.6 des dispositions générales ne sont pas applicables.

### 5.2.3 Jardins J2 (emplacements de principe) :

Les Jardins J2 peuvent couvrir la totalité des parcelles mais ne concernent que les parties libres de constructions, y compris celles situées en sous-face des bâtiments.

- ✓ Ces jardins J2 peuvent comprendre des parties minérales associées aux circulations piétonnes, et, en minimisant les emprises correspondantes, aux accès aux parkings ;
- ✓ les jardins J2 associés aux emprises bâties doivent présenter une continuité paysagère et piétonne avec les espaces publics, sans que cette continuité ne puisse être rompue par une emprise bâtie ;
- ✓ les liaisons piétonnes L1 portées au plan des servitudes et obligations (emplacements de principe) matérialisent ces continuités piétonnes ;
- ✓ ambiance paysagère de ces nouveaux espaces :

les jardins J2 doivent être constitués d'une végétation subtropicale, résistant à un faible ensoleillement (notamment en sous-face des immeubles). Cette végétation peut se développer suivant différentes strates, pour créer des ambiances dynamiques, ce qui nécessite des hauteurs de terre suffisantes, notamment pour les sujets de grande hauteur.

La mise en valeur de ces espaces peut comprendre :

- Un éclairage en sous-face des immeubles pour pallier au manque éventuel de luminosité pour les végétaux et améliorer le confort de la promenade piétonne, avec possibilité de créer une ambiance lumineuse nocturne animée ;
- des points d'eau pour lutter contre les îlots de chaleur, concourir à l'animation du site et contrer l'effet « venturi » éventuel (assèchement des végétaux) ;
- la mise en œuvre de revêtements de voirie différenciés au droit des immeubles projetés, éventuellement en pierre, suivant un calepinage qui devra être différent de celui de la pierre utilisée pour les cheminements piétonniers aménagés en pied d'immeubles, aux fins de différencier visuellement les zones piétonnes des voies de circulation. Des végétaux peuvent également être implantés sur le Domaine Public, au droit de ces opérations, et notamment en îlot central, pour créer un effet de continuité d'espaces verts ;
- une végétalisation des façades des immeubles, pour accentuer l'effet « parc urbain » recherché.

### 5.3 Voie publique V1 :

Il s'agit d'une voie réservée, affectée à la circulation d'un transport en commun en site propre (TSCP), sous la forme d'un tunnel ou d'une tranchée couverte.

Ses caractéristiques, son nivellement et les dégagements qui y sont associés seront arrêtés lors de l'examen de chaque demande d'autorisation de construire des constructions situées au droit de cette voie, en application de l'article 27 des dispositions générales.

La réalisation des constructions est susceptible d'être rendue obligatoirement concomitante à celle de la réalisation de ladite voie.

### 5.4 Emprises S1 grevées d'une servitude d'usage public (emplacements de principe) :

D'une manière générale, les emprises S1 portées au plan des servitudes et obligations ne couvrent que les parties aménagées en jardins J2 et reflètent un principe de perméabilité permanente de ces jardins entre eux et avec les différentes emprises publiques, sous la forme de promenades, escaliers, gradins, rampes, etc., accessibles 24h/24.

### 5.5 Aspect environnemental :

L'opération d'urbanisme EB21 doit être conçue sur le modèle de bâtiments durables.

Pour ce faire, outre l'application de la réglementation énergétique de la Principauté, le bâtiment EB21b doit respecter un référentiel environnemental au choix (BD2M, BREEAM, LEED, HQE, etc.). Ce référentiel a pour but de garantir la qualité environnementale d'un projet de construction (site, matériaux, énergie, eau, confort et santé, social et économie et gestion de projet, etc.) en tenant compte des spécificités du territoire.

### 5.6 Linéaires commerciaux :

La servitude de protection des linéaires commerciaux n'est pas reportée graphiquement sur le plan des servitudes et obligations au droit de l'emprise bâtie EB21b.

Toutefois, les locaux de rez-de-chaussée de ces bâtiments doivent être affectés à des commerces de détail, à des activités de restauration, à des services personnels ou à des locaux à usage d'équipement collectif, dans les conditions et sous les réserves figurant à l'article 40 des dispositions générales, et ce, quand bien même ils ne donneraient pas directement sur une voie mais sur un espace jardin J2 accessible au public.

### 5.7 Parkings et accès :

L'accès aux parkings (accès de principe) de l'emprise bâtie EB21b est positionné sur le plan des servitudes et obligations de sorte à minimiser son impact sur les espaces publics ou accessibles au public.

Dans le même esprit, les parkings de l'opération EB21b doivent préférentiellement être mécanisés pour ne pas grever les Jardins J2. À défaut, les rampes ne doivent pas pénaliser les jardins J2.

#### ART. 6.

#### *Dispositions particulières applicables à la zone n° 3 (L'Hermitage)*

6.1 - L'indice de construction de référence est applicable à la présente zone, à l'exception des emprises bâties EB2, EB3 (Centre Cardio-Thoracique), EB5 (liaison Balmoral / Hermitage), EB6 (Balmoral) et EB14 (angle avenue Princesse Alice, avenue de la Costa), pour lesquelles l'indice de construction résulte des dispositions relatives à la volumétrie. Toutefois, s'agissant de l'emprise bâtie EB6, ce dernier ne doit pas excéder 20 m<sup>3</sup> / m<sup>2</sup>.

#### 6.2 - Dispositions particulières applicables aux emprises bâties :

##### 6.2.1 - EB2 :

- ✓ le bâtiment est implanté en surplomb du boulevard du Larvotto. Il doit comprendre un volume non bâti entre la côte +28,70 m NGM et la côte du boulevard, d'une largeur égale à la voie ;
- ✓ une galerie de liaison entre les niveaux de sous-sol situés de part et d'autre du boulevard du Larvotto est autorisée, à condition d'implanter la dalle de couverture de cette galerie à 2,30 mètres, au minimum, au-dessous de la côte du boulevard du Larvotto située au droit de ladite galerie. Dans tous les cas, cette galerie de liaison ne doit pas interférer avec la galerie technique existante, implantée sous le boulevard du Larvotto ;
- ✓ aucun accès direct au parking, depuis les voies publiques, autre que celui prévu sur l'avenue d'Ostende, en contre-bas de l'avenue de la Costa, entre l'immeuble cadastré n° 9 avenue d'Ostende et l'intersection entre cette dernière et l'avenue de la Costa, n'est autorisé.

##### 6.2.2 - EB3 (Centre Cardio-Thoracique) :

- ✓ les terrasses situées côté Port Hercule, aux côtes + 38,20 m NGM et + 41,50 m NGM, peuvent être couvertes en tout ou partie par une avancée ne créant pas de vide utilisable ;
- ✓ les dispositions de l'article 15 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, susvisée, ne sont pas applicables à la présente emprise bâtie.

##### 6.2.3 - EB4 (Square Beaumarchais) :

- ✓ sous le Square Beaumarchais, un parking peut être édifié jusqu'en limite de propriété. Il ne doit pas conduire à une surélévation du terrain en place. La côte de la dalle supérieure du niveau de sous-sol, prise en tout point de la construction, doit être inférieure de 2 mètres, au minimum, à celle du terrain en place ;
- ✓ une liaison peut être réalisée en infrastructure de l'avenue Princesse Alice pour mettre en relation le parking et l'infrastructure du Sporting d'Hiver ;
- ✓ l'espace vert existant doit être maintenu ou reconstitué dans l'esprit actuel, en tenant compte :
  - de la topographie existante et de l'épaisseur de terre nécessaire à son maintien ou sa reconstitution ;
  - de la taille et de la nature des végétaux en place ;
  - des prescriptions relatives aux végétaux en place qui seront données par la Direction de l'Aménagement Urbain.

6.2.4 - EB5 (liaison Balmoral / Hermitage) : Le bâtiment doit être intégralement vitré et transparent entre les côtes + 50,10 m NGM et + 54,60 m NGM. Au-dessus de la couverture de cette partie du bâtiment, un traitement paysager en toiture-terrasse ou en jardin d'hiver peut être réalisé.

##### 6.2.5 - EB6 (Balmoral) :

- ✓ le bâtiment doit présenter une simplicité de volume et de traitement, sans disparité de style. Les façades doivent être travaillées en évitant la surabondance décorative. Un vocabulaire s'harmonisant avec les bâtiments emblématiques de Monte-Carlo, de facture classique ou proche de celui de la Belle Epoque doit être employé ;

- ✓ le bâtiment doit éviter la concurrence avec l'Hôtel Hermitage, aussi, une teinte claire et contrastée avec la façade de ce dernier doit-elle être recherchée ;
- ✓ la lecture extérieure des façades doit donner le sentiment d'une hauteur d'étage sensiblement équivalente à celle des immeubles Belle-Epoque et en cohérence avec le style de construction choisi. Les proportions de la toiture doivent être en rapport avec la volumétrie et le style de la construction. Les saillies de toiture peuvent atteindre 2,50 mètres ;
- ✓ la dimension des balcons ne peut excéder 2 mètres, les auvents et marquises peuvent atteindre 2,20 mètres ;
- ✓ une clôture est réalisée à l'alignement de l'avenue de la Costa avec un mur plein, surmonté d'une grille ;
- ✓ la couverture peut être traitée soit en terrasse, soit en toiture à pente. Elle peut être également traitée dans un matériau (cuivre, céramique, vitrail, etc.) et une forme (dôme, coupole par exemple) ;
- ✓ les aménagements réalisés dans les espaces de recul (le long de l'avenue de La Costa), doivent recevoir un aménagement soigné avec des espaces dallés et / ou des plantations.

6.2.6 - EB14 (angle avenue Princesse Alice, avenue de la Costa) :

- ✓ le bâtiment doit présenter une simplicité de volume et de traitement, sans disparité de style. Une architecture de facture contemporaine doit être privilégiée ;
- ✓ le traitement de la partie basse (2 à 3 niveaux) doit être en rapport avec l'espace public (établissement de commerces, transparence architecturale, traitement du sol, etc.).

6.2.7 - EB17 (Villa Les Aigles) :

- ✓ le bâtiment doit présenter une architecture de facture Belle Epoque ;
- ✓ la rotonde existante couverte par un dôme doit être réintégrée à l'opération et complétée par son pendant ;

- ✓ des prolongements architecturaux ne générant pas de volume construit peuvent être admis entre la côte + 45 m NGM et la côte + 49 m NGM.

6.2.8 - EB21 (Opération d'urbanisme dite « Parc de Monte-Carlo ») :

L'opération dite « Parc de Monte-Carlo » ambitionne d'opérer une restructuration urbaine et paysagère d'une partie du plateau des Spélugues, qui constitue l'un des sites emblématiques formant le paysage de la Principauté, en complément des opérations récentes réalisées, en particulier celle du « One Monte-Carlo ».

À ce titre, un ensemble de parcelles situé en zone 2 (Les Fleurs) et 3 (L'Hermitage) fait l'objet d'un ordonnancement d'ensemble, dont le fil conducteur est l'augmentation et la valorisation de l'espace disponible, à la fois public ou accessible au public.

Cet objectif ambitieux est atteint grâce à l'adoption d'un parti d'aménagement privilégiant la mise en œuvre d'un urbanisme vertical et surélevé, avec des bâtiments présentant une occupation au sol la plus restreinte possible au regard des contraintes géotechniques et structurelles.

Les nouveaux espaces ainsi libérés sont mis à profit pour renforcer la place du végétal dans le site et créer des zones de fraîcheur au cœur du plateau des Spélugues, en prolongement des jardins d'apparat déjà existants, pour créer l'amorce d'un « parc urbain » à caractère public.

Ce dernier est traversé de cheminements piétonniers permettant de relier les espaces entre eux, suivant de nouvelles configurations visant à renforcer la perméabilité de l'espace public.

Pour animer ces nouveaux lieux de promenade et de rencontre, des commerces sont aménagés en rez-de-chaussée des immeubles.

Cet objectif d'aménagement se traduit par l'inscription de 3 volumes bâtis : EB21b dans la zone 2 (Les Fleurs) et EB21c et EB21d dans la zone 3 (L'Hermitage) du quartier de Monte-Carlo.

L'ensemble est par ailleurs soumis aux principes d'aménagement suivants :

6.2.8.1 Emprise au sol des bâtiments :

L'emprise au sol des bâtiments EB21c et EB21d ne doit pas excéder 75 % de la superficie du terrain comprise dans chacune de ces emprises.

Néanmoins, au maximum, seuls 50 % de ladite emprise au sol du bâtiment peut reposer sur le sol naturel ou reconstitué.

Les 50 % restant, au minimum, doivent réserver une hauteur libre entre le sol naturel ou reconstitué et la sous-face du bâtiment de :

- pour EB21c : 15 mètres environ au droit de l'avenue Princesse Alice et 12 mètres environ au droit de l'avenue de la Costa ;
- pour EB21d : 12 mètres environ.

Seule l'implantation de parties structurales, de type piliers ou voiles, est admise dans ces 50 %.

Les ratios énoncés ci-dessus ne peuvent varier, à la marge, qu'au regard de contraintes géotechniques et structurales dûment justifiées.

#### 6.2.8.2. Hauteurs des constructions :

Les côtes altimétriques portées au plan de masse intègrent la possibilité de réaliser une hauteur minimale d'air libre de 3 mètres entre le sol fini du niveau N et la sous-face de dalle du niveau N+1.

De fait, les dispositions de l'article 12.6 des dispositions générales ne sont pas applicables.

#### 6.2.8.3 Jardins J2 (emplacements de principe) :

Les Jardins J2 couvrent la totalité des parcelles mais ne concernent que les parties libres de constructions, y compris celles situées en sous-face des bâtiments.

- ✓ Ces jardins J2 peuvent comprendre des parties minérales associées aux circulations piétonnes, et, en minimisant les emprises correspondantes, aux accès aux parkings ;
- ✓ les jardins J2 associés aux emprises bâties doivent présenter une continuité paysagère et piétonne avec les espaces publics, sans que cette continuité ne puisse être rompue par une emprise bâtie ;
- ✓ les liaisons piétonnes L1 portées au plan des servitudes et obligations (emplacements de principe) matérialisent ces continuités piétonnes ;
- ✓ ambiance paysagère de ces nouveaux espaces :

les jardins J2 doivent être constitués d'une végétation subtropicale, résistant à un faible ensoleillement (notamment en sous-face des immeubles). Cette végétation peut se développer suivant différentes strates, pour créer des ambiances dynamiques, ce qui nécessite des hauteurs de terre suffisantes, notamment pour les sujets de grande hauteur.

La mise en valeur de ces espaces peut comprendre :

- Un éclairage en sous-face des immeubles pour pallier au manque éventuel de luminosité pour les végétaux et améliorer le confort de la promenade piétonne, avec possibilité de créer une ambiance lumineuse nocturne animée ;
- des points d'eau pour lutter contre les îlots de chaleur, pour concourir à l'animation du site et contrer l'effet « venturi » éventuel (assèchement des végétaux) ;
- la mise en œuvre de revêtements de voirie différenciés au droit des immeubles projetés, éventuellement en pierre, suivant un calepinage qui devra être différent de celui de la pierre utilisée pour les cheminements piétonniers aménagés en pied d'immeubles, aux fins de différencier visuellement les zones piétonnes des voies de circulation. Des végétaux peuvent également être implantés sur le Domaine Public, au droit de ces opérations, et notamment en îlot central, pour créer un effet de continuité d'espaces verts ;
- une végétalisation des façades des immeubles, pour accentuer l'effet « parc urbain » recherché.

#### 6.3 Voies et emprises publiques :

- ✓ L'emprise E3 doit faire l'objet d'un investissement qualitatif destiné à améliorer la convivialité du lieu. Le traitement au sol doit permettre de différencier clairement cet espace des voies de circulation automobile (piéton en sécurité et prioritaire, traitement végétal d'accompagnement, éléments d'animation, stationnement permanent interdit) ;
- ✓ La voie V1

Il s'agit d'une voie réservée, affectée à la circulation d'un transport en commun en site propre (TSCP), sous la forme d'un tunnel ou d'une tranchée couverte.

Ses caractéristiques, son nivellement et les dégagements qui y sont associés seront arrêtés lors de l'examen de chaque demande d'autorisation de construire des constructions situées au droit de cette voie, en application de l'article 27 des dispositions générales.

La réalisation des constructions est susceptible d'être rendue obligatoirement concomitante à celle de la réalisation de ladite voie ;

- ✓ Emprises S1 grevées d'une servitude d'usage public (emplacements de principe):

D'une manière générale, les emprises S1 portées au plan des servitudes et obligations ne couvrent que les parties aménagées en jardins J2 et reflètent un principe de perméabilité permanente de ces jardins entre eux et avec les différentes emprises publiques, sous la forme de promenades, escaliers, gradins, rampes, etc., accessibles 24h/24.

#### 6.4 Aspect environnemental :

L'opération d'urbanisme EB21 doit être conçue sur le modèle de bâtiments durables.

Pour ce faire, outre l'application de la réglementation énergétique de la Principauté, les bâtiments EB21c et EB21d doivent respecter un référentiel environnemental au choix (BD2M, BREEAM, LEED, HQE, etc.). Ce référentiel a pour but de garantir la qualité environnementale d'un projet de construction (site, matériaux, énergie, eau, confort et santé, social et économie et gestion de projet, etc.) en tenant compte des spécificités du territoire.

#### 6.5. Linéaires commerciaux :

La servitude de protection des linéaires commerciaux n'est pas reportée graphiquement sur le plan des servitudes et obligations au droit des emprises bâties EB21c et EB21d.

Toutefois, les locaux de rez-de-chaussée de ces bâtiments doivent être affectés à des commerces de détail, à des activités de restauration, à des services personnels ou à des locaux à usage d'équipement collectif, dans les conditions et sous les réserves figurant à l'article 40 des dispositions générales, et ce, quand bien même ils ne donneraient pas directement sur une voie mais sur un espace jardin J2 accessible au public.

#### 6.6 Parkings et accès :

Les accès aux parkings (accès de principe) des emprises bâties EB21c et EB21d sont positionnés sur le plan des servitudes et obligations, de sorte à minimiser leurs impacts sur les espaces publics ou accessibles au public.

Dans le même esprit, ces parkings doivent préférentiellement être mécanisés pour ne pas grever les Jardins J2. À défaut, les rampes ne doivent pas pénaliser les jardins J2.

#### ART. 7.

##### *Dispositions particulières applicables à l'îlot n° 1 de la zone n° 4 (Casino / Boulingrins)*

7.1 - L'indice de construction de référence n'est pas applicable au présent îlot. Il résulte des dispositions relatives à la volumétrie. Toutefois, s'agissant des emprises bâties EB7 (2, boulevard des Moulins) et EB8 (2b, boulevard des Moulins), ce dernier ne doit pas excéder 15 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

##### 7.2 - Galerie Charles III : surélévation et façade à restaurer :

###### 7.2.1 - Surélévation :

- ✓ la surélévation est composée d'un bâtiment transparent, comprenant des vitrages clairs, non réfléchissants, en façade et d'une verrière en couverture traitée majoritairement en vitrail ;
- ✓ les colonnes et les structures de cet ensemble sont en fer forgé ou en fonte ;
- ✓ à l'occasion de cette surélévation, l'ensemble des équipements techniques actuellement implantés en toiture, doit être intégré sous la verrière pour ne plus être apparent.

7.2.2 - Façade à restaurer : La partie Sud-Est de la Galerie Charles III doit être restaurée de la manière suivante :

- ✓ la couverture de la galerie existante doit être démolie. Une surélévation sur deux niveaux est autorisée sur la terrasse de couverture du rez-de-chaussée :
  - un volume correspondant au prolongement du premier étage du bâtiment peut être réalisé dans l'emprise prévue à cet effet ;
  - un volume correspondant au prolongement du deuxième étage du bâtiment peut être réalisé en retrait par rapport au volume précédent, dans l'emprise prévue à cet effet ;
- ✓ les toitures-terrasses de ces deux surélévations, ainsi que celle du rez-de-chaussée sont coiffées d'une verrière à vitrages clairs, non réfléchissants, supportée par des colonnes et des structures en fer forgé ou en fonte. La hauteur de la verrière de chacun des niveaux ne doit pas excéder la cote du plancher du niveau qui lui est immédiatement supérieur ;

✓ les garde-corps sont constitués de balustres à galbe traditionnel, dans le même esprit que l'ensemble restauré ;

✓ l'accès à la galerie depuis l'avenue de la Madone doit être surmonté d'une marquise composée d'un châssis en fonte et d'une couverture de verre.

#### 7.2.3 - De plus, à l'occasion de cette recomposition :

✓ la couleur des fontaines situées en façade opposée (Nord-Ouest) de la Galerie Charles III doit être modifiée pour adopter une teinte en rapport et en harmonie avec celle de la façade ;

✓ des locaux permettant le remisage des containers à ordures de l'ensemble de la Galerie Charles III doivent être réalisés.

7.2.4 - Les dispositions de l'article 15 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, susvisée, ne sont pas applicables à la présente emprise bâtie.

### 7.3 - Opérations d'aménagement : Aspect extérieur des bâtiments

#### 7.3.1 - Aspect général des bâtiments :

✓ d'une manière générale, les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume et de traitement, sans disparité de style. Les façades doivent être travaillées en évitant la surabondance décorative ;

✓ un vocabulaire de facture classique, voire proche de celui de la Belle-Epoque, s'harmonisant avec les bâtiments emblématiques de Monte-Carlo, doit être employé ;

✓ une architecture plus contemporaine peut être autorisée ; toutefois, la disparité architecturale avec les autres constructions du quartier ne doit pas être trop importante ;

✓ dans tous les cas, le traitement des trois parties du bâtiment doit être différencié avec une partie basse (1 à 3 niveaux) en rapport avec la rue, une façade courante et une couverture associée au dernier étage.

#### 7.3.2 - Couverture des bâtiments :

✓ la couverture des bâtiments peut être traitée soit en terrasse, soit en toiture à pente. Elle peut être traitée dans un matériau (cuivre, céramique, vitrail, etc.) et une forme (dôme, coupole par exemples) qui respectent l'esprit dominant à Monte-Carlo. Les proportions de la toiture doivent être en rapport avec la volumétrie et le style de la construction ;

✓ des éléments architecturaux de décors : coupoles, tourelles, campaniles, etc., ainsi que divers éléments d'architecture, sans création de volume utilisable, peuvent émerger au-dessus des hauteurs admises ;

✓ les garde-corps des terrasses accessibles doivent être conçus dans le style de la construction ;

✓ les aménagements réalisés en terrasse doivent recevoir des espaces dallés et des plantations. Ces dernières, sans être nécessairement dominantes, ne doivent pas être anecdotiques.

#### 7.3.3 - Façades :

✓ les façades sont travaillées (portes d'entrée, modénatures, couleurs, baies et saillies). Les décors existant sur la façade actuelle du bâtiment EB8 doivent être réutilisés dans une éventuelle opération de démolition-reconstruction ;

✓ d'une manière générale, la lecture extérieure des façades doit donner le sentiment d'une hauteur d'étage sensiblement équivalente à celle des immeubles Belle-Epoque ;

✓ la dimension et l'importance des saillies en limite séparative ne doivent pas contrarier la discontinuité du bâti lue depuis le boulevard des Moulins ;

✓ le rapport hauteur / largeur des percements des façades donnant sur le boulevard des Moulins doit être supérieur à 1. Cette disposition ne s'applique pas au dernier étage d'une construction ;

✓ les loggias sont interdites.

#### 7.4 - Espace vert ou jardin à protéger :

7.4.1 - Dans le cadre d'une restructuration importante d'un bâtiment compris dans le quartier de Monte-Carlo, des constructions provisoires, sous forme de kiosques, abritant notamment des fonctions commerciales ou de services de prestige, peuvent y être admises. Ces kiosques ne sont pas soumis à l'article 9 des dispositions générales.

7.4.2 - Dans le cadre de la réalisation des bâtiments des opérations d'aménagement, ainsi que de leur sous-sol, d'une installation de chantier ou encore dans celui de l'implantation éventuelle de kiosques, la végétation en place dans les jardins ne doit pas être fragilisée. À cette fin, une étude permettant d'évaluer les moyens mis en œuvre pour atteindre cet objectif doit être jointe à la demande d'autorisation de construire.

7.4.3 - Un espace vert ou un jardin peut comprendre des éléments d'agrément, de décoration et de composition tels que des fontaines, bassins, allées piétonnes, dallages, rocailles, etc.

#### 7.5 - Dispositions particulières applicables aux emprises bâties :

##### 7.5.1 - EB7 et EB8 :

- ✓ les niveaux de sous-sol peuvent être implantés jusque sur la limite de propriété dans l'emprise EB7 et jusque sur la limite d'emprise des bâtiments dans l'emprise EB8, toutefois, s'agissant de cette dernière emprise, les niveaux de sous-sol peuvent être, en partie, implantés jusqu'en limite de propriété dans le but de créer des liaisons avec l'infrastructure des bâtiments contigus sous réserve de démontrer que la réalisation de ces infrastructures ne fragilise pas la végétation en place dans les jardins à protéger ;
- ✓ les aménagements réalisés dans les espaces de recul entre les bâtiments EB7 et EB8, ainsi que EB7 et le Winter Palace doivent recevoir un aménagement avec des espaces dallés et / ou des plantations ;
- ✓ l'accès des véhicules au parking situé en infrastructure du bâtiment EB7 ne peut s'effectuer que par une entrée / sortie. Cette dernière doit être implantée avenue de la Madone conformément au plan des servitudes et obligations.

##### 7.5.2 - EB9 a et b :

- ✓ un volume EB9b implanté en saillie est autorisé pour positionner les niveaux de superstructure en encorbellement au-dessus du cheminement piéton correspondant à la liaison piétonne L1 ;
- ✓ un prolongement du bâtiment EB9a est autorisé en saillie sur la voie à élargir dénommée V1 à condition de préserver une hauteur libre de 4,50 m au minimum à compter du niveau fini de ladite voie. Aucun équipement technique ou structurel ne doit réduire ce gabarit ;
- ✓ pour favoriser un élancement vers le haut du bâtiment EB9 a et b, un prolongement au-delà de la hauteur maximale est toléré sous la forme d'une terminaison aérienne assurant une transition douce avec le ciel. Celle-ci doit occuper moins de 20 % de l'emprise du bâtiment. Elle doit être composée architecturalement en harmonie avec la volumétrie d'ensemble et doit intégrer les équipements techniques qui dépasseraient la côte maximale figurant au plan de masse ;
- ✓ l'aménagement d'un rez-de-chaussée d'une hauteur conséquente est encouragé ;
- ✓ liaison piétonne L1 : la liaison piétonne publique ou à usage public L1 correspond au cheminement actuel et peut comporter des points de structure ponctuels.

##### 7.5.3 - EB10 (a, b et c) (Sporting d'Hiver) :

- ✓ la configuration du ou des bâtiment(s) implanté(s) dans l'emprise EB10 a et b doit tenir compte de la présence d'un élément végétal remarquable situé à proximité de l'angle Sud-Ouest de l'actuel pavillon Saint James ;
- ✓ au-dessus des hauteurs admises en EB10 a et b, peuvent émerger les volumes correspondant aux toitures, des éléments de décors participant à l'écriture architecturale du bâtiment et de nature à améliorer celle-ci. Des édicules participant à l'aménagement des terrasses, du type pergola, locaux sanitaires et d'accès sont admis. Ils ne sont pas soumis aux dispositions de l'article 20 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, susvisée. Si des installations techniques s'avèrent nécessaires en toiture-terrasse, elles doivent s'implanter de façon limitée sur l'emprise EB10 b et être dissimulées par un élément architectural.

- ✓ la côte maximale de l'emprise EB10 c ne figure pas au plan de masse. Cette côte doit être déterminée sur la base des critères suivants :
  - le bâtiment doit être réalisé dans une configuration basse au regard du ou des bâtiment(s) implanté(s) en EB10 a et b, dans l'esprit d'un pavillon ;
  - la prééminence du ou des bâtiment(s) implanté(s) en EB10 a et b doit être clairement affirmée, le bâtiment implanté dans l'emprise EB10 c ne doit apparaître que comme un complément volumétrique de ce dernier ;
  - la volumétrie de l'ensemble constitué par l'Hôtel de Paris surélevé et le ou les bâtiment(s) implanté(s) dans les emprises EB10 a et b doit être cohérente ;
- ✓ les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume et une sobriété de traitement, sans disparité de style. Les façades doivent être travaillées en évitant la surabondance décorative. Un vocabulaire s'harmonisant avec les bâtiments emblématiques de Monte-Carlo, de facture classique, voire proche de celui de la Belle-Epoque doit être employé. La cohérence avec l'Hôtel de Paris, sans concurrence, doit être recherchée, tant pour les façades que pour les toitures, l'ensemble devant constituer une façade de prestige sur la Place du Casino. Toutefois, dans la perspective de réaliser un bâtiment exceptionnel sur le plan architectural, une architecture résolument contemporaine peut être proposée ;
- ✓ l'accès des véhicules aux parkings ne peut s'effectuer, depuis la surface, que par l'entrée / sortie du parking existant. Une liaison peut être réalisée en infrastructure de l'avenue Princesse Alice pour mettre en relation l'infrastructure du Sporting d'Hiver avec un parking qui serait réalisé sous le square Beaumarchais ;
- ✓ les liaisons piétonnes portées au plan des servitudes et obligations reflètent un principe de perméabilité permanente du rez-de-chaussée depuis les emprises publiques périphériques, à usage public, pour les piétons, sous la forme d'allées, de galerie, etc.

7.5.4 - EB13 : Cette opération d'aménagement d'ensemble s'inscrit au droit des 2 quartiers ordonnancés de Monte-Carlo et du Larvotto.

Elle intègre la création d'un vaste parvis piétonnier « E4 », partiellement aménagé en surplomb de la bretelle descendante du Larvotto ainsi que de l'avenue Princesse Grace, visant à renforcer les continuités urbaines existantes, en reliant plus facilement le plateau des Spélugues au quartier « Mareterra », au Grimaldi Forum, au complexe balnéaire du Larvotto ainsi qu'au parking du Portier.

La liaison piétonne L9, agrémentée d'ascenseurs publics, matérialise cette continuité piétonne.

Une végétalisation importante doit permettre d'intégrer ce projet à son environnement.

7.6 - Espace libre de bâtiment du Métropole : La réalisation d'une piscine, de fontaines, bassins, aménagements de jardins est autorisée dans cet espace.

7.7 - L'emprise E3 doit faire l'objet d'un investissement qualitatif destiné à améliorer la convivialité du lieu. Le traitement au sol doit permettre de différencier clairement cet espace des voies de circulation automobile (piéton en sécurité et prioritaire, traitement végétal d'accompagnement, éléments d'animation, stationnement permanent interdit).

#### ART. 8.

*Dispositions particulières applicables à l'îlot n° 2 de la zone n° 4 (Casino / Boulingrins)*

8.1 - L'indice de construction de référence n'est pas applicable au présent îlot. Il résulte des dispositions relatives à la volumétrie.

8.2 - Éléments bâtis remarquables : Café de Paris, Casino, Opéra : L'intégrité de l'architecture des bâtiments existants doit être maintenue, notamment dans l'esprit de GARNIER pour le Casino et l'Opéra. Des évolutions de la construction sont autorisées pour en améliorer l'esthétique, l'aménagement des volumes ou pour réaliser des ouvrages confortatifs sans qu'aucune altération des façades, des toitures, des éléments de décors n'appauvrisse les bâtiments.

### 8.3 - Hôtel de Paris : bâtiment à restaurer et embellir et surélévation :

8.3.1 - Une recomposition peut associer la transformation, la restructuration ou la démolition-reconstruction d'une partie du bâti, la conservation de certains éléments de composition du bâtiment et/ou une surélévation. Ces évolutions doivent conduire à une amélioration de l'aspect extérieur du bâtiment sans trahir l'esprit Belle-Epoque de ce dernier, en particulier le vocabulaire employé par NIERMANS. L'harmonie avec la façade donnant sur la Place du Casino, ainsi qu'une homogénéité des toitures, doivent être recherchées.

8.3.2 - Les dispositions de l'article 15 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, susvisée, ne sont pas applicables à la présente emprise bâtie.

### 8.4 - Jardins du Casino :

8.4.1 - La côte de la dalle supérieure du niveau de sous-sol situé sous le jardin, prise en tout point de la construction, doit être inférieure de 2 mètres, au minimum, à celle du terrain naturel. L'espace vert existant doit être maintenu ou reconstitué dans l'esprit actuel, en tenant compte de la topographie existante et de la taille et de la nature des végétaux en place. De plus, à l'exception des accès à la construction, aucun élément bâti ne doit être visible (façade, puits de lumière, etc.).

8.4.2 - Les dispositions de l'article 15 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, susvisée, ne sont pas applicables au volume réalisé en sous-sol.

### 8.5 - Dispositions particulières applicables aux emprises bâties :

8.5.1 - Le long de l'avenue d'Ostende et de l'avenue de Monte-Carlo, les terrasses de couverture des bâtiments doivent être implantées sur la limite d'emprise maximale des bâtiments.

8.5.2 - EB11 (a et b) (couverture du boulevard du Larvotto) :

- ✓ les parties de construction incluant boulevard du Larvotto, ne peuvent être réalisées :

- qu'au-dessus de la côte + 28,10 m NGM, sur la largeur de la voie déduite des appuis nécessaires à supporter la construction ;

- sous le boulevard, qu'à condition d'implanter la dalle de couverture à 2,30 mètres, au minimum, au-dessous de la côte de ladite voie ; dans tous les cas, le volume ne doit pas interférer avec la galerie technique existante implantée sous le boulevard du Larvotto ;

- ces dispositions seront définitivement arrêtées lors de l'examen de la demande d'autorisation de construire ;

- ✓ l'emprise au sol du volume pouvant être réalisé entre les côtes + 32,00 m NGM et + 35,60 m NGM, à l'intérieur de l'emprise EB11b, ne doit pas excéder 50 % de ladite emprise ;

- ✓ un maximum de transparence doit être recherché pour le volume EB11b.

8.5.3 - EB12 (extension du Centre de Thalassothérapie) :

- ✓ le boulevard du Larvotto doit être maintenu en place pendant la durée des travaux et les conditions d'exploitation ne doivent pas être modifiées, ni pendant les travaux, ni au terme de l'opération d'aménagement. Les parties de construction incluant boulevard du Larvotto, ne peuvent être réalisées :

- au-dessus de la voie publique, qu'à la condition de maintenir un vide de construction au-dessus de ladite voie de 4,90 mètres au minimum, sur la largeur de la voie déduite des appuis nécessaires à supporter la construction ;

- sous le boulevard, qu'à condition d'implanter la dalle de couverture à 2,30 mètres, au minimum, au-dessous de la côte de ladite voie ; dans tous les cas, le volume ne doit pas interférer avec la galerie technique existante implantée sous le boulevard du Larvotto ;

- ces dispositions seront définitivement arrêtées lors de l'examen de la demande d'autorisation de construire.

- ✓ l'aspect extérieur du bâtiment réalisé dans l'emprise EB12 doit s'inscrire dans la continuité du bâtiment abritant le Centre de Thalassothérapie existant.

8.5.4 - EB13 (Complexe de loisirs pour les jeunes : Ni Box) :

- ✓ la bretelle de sortie Est du boulevard du Larvotto doit être déposée et reconstruite dans le cadre de la réalisation de la construction, en intégrant le tablier de la bretelle à la structure de ladite construction. La bretelle reconstruite doit répondre à toutes les caractéristiques techniques et fonctionnelles qui sont prescrites par l'administration dans le cadre d'une convention préalable à la délivrance de l'autorisation de construire. Ladite convention précise la durée de neutralisation de la bretelle qui doit être la plus réduite possible ;
- ✓ l'architecture du bâtiment réalisé dans l'emprise EB13 doit être représentative des fonctions abritées (complexe de loisirs pour les jeunes) et doit constituer un élément urbain remarquable de la Principauté, tant par son aspect que par ses volumes qui doivent faire oublier l'environnement routier ;
- ✓ la terrasse de couverture doit recevoir un aménagement ayant un fort caractère minéral ;
- ✓ discipline d'architecture : à l'intérieur du périmètre de discipline d'architecture, au-dessus des hauteurs admises, un repère urbain peut émerger dans les conditions suivantes :
  - il doit s'inscrire naturellement dans le concept architectural du bâtiment, en particulier pour son emprise et sa hauteur ;
  - il ne doit pas donner lieu à la création d'un volume utilisable ;
  - une étude de l'impact visuel de cette émergence doit figurer dans la demande d'autorisation de construire ;
- ✓ une construction en saillie peut être implantée jusqu'à la limite d'emprise maximale de la projection au sol des constructions en saillie sur voie et emprise publique ;
- ✓ une liaison piétonne reliant deux étages du bâtiment peut être réalisée par le biais d'un avant-corps faisant saillie au-dessus de la voie publique (bretelle du Portier). Cette saillie ne peut être établie à moins de 4,50 mètres de hauteur au-dessus de l'emprise publique.

8.6 - Dispositions particulières aux infrastructures maritimes :

L'îlot n° 2 de la zone n° 4 peut comprendre des ouvrages (infrastructures maritimes) destinés à la défense contre la mer et à l'aménagement du littoral, ainsi qu'à la protection du port de plaisance à vocation d'animation situé dans l'îlot n° 2 de la zone n° 4 l'« Anse du Portier » du quartier du Larvotto. Les limites d'implantation de ces ouvrages, telles que matérialisées au plan de masse, constituent des limites de principe qui peuvent être adaptées en raison de contraintes techniques, environnementales et/ou de sécurité

ART. 9.

*Dispositions particulières applicables à la zone n° 5  
(Les Moulins)*

9.1 - L'indice de construction de référence est applicable à la présente zone, à l'exception des emprises bâties EB16 (Villa Ménésini) et EB19 (Villa Acacias), pour lesquelles l'indice de construction résulte des dispositions relatives à la volumétrie.

9.2 - Une ligne d'accroche des bâtiments correspond à une limite d'emprise obligatoire des constructions pour les étages en retrait.

9.3 - Les loggias sont interdites en façade du boulevard des Moulins et de l'escalier de l'Inzernia.

9.4 - En partie aval du boulevard des Moulins, entre les n° 8 et 24, un volume utilisable peut être édifié jusqu'en limite séparative menant aux voies, sur une profondeur correspondant à 30 % de la longueur de ladite limite séparative, avec un maximum de 8 mètres, à compter du prolongement latéral de la façade existante sur le boulevard des Moulins. La côte maximale du niveau supérieur de ce volume ne peut excéder la côte du trottoir du boulevard des Moulins au droit de la construction. Aucune tolérance n'est admise sur cette côte.

9.5 - Surélévations :

9.5.1 - N° 31, boulevard des Moulins : La surélévation est réalisée conjointement à l'embellissement de la façade Est existante :

- ✓ rupture du linéaire des balcons ;
- ✓ modification de la dimension des percements (recherche de verticalité) ;
- ✓ enrichissement de la façade (modénatures et couleurs).

9.5.2 - Palais Miramare (n° 39bis, boulevard des Moulins) : La surélévation doit s'effectuer en harmonie avec le bâtiment existant. En façade Est du bâtiment (façade à conserver), la surélévation est réalisée dans le même esprit architectural (aspect extérieur, proportion des ouvrants, décors, etc.). En façade Ouest, donnant sur le boulevard de France, une reprise du dernier niveau et un embellissement de la façade doivent être réalisés conjointement :

- ✓ en harmonie avec l'ensemble de la construction ;
- ✓ avec homogénéisation de la configuration des ouvertures ;
- ✓ avec amélioration des décors de façade et des couleurs.

9.5.3 - N° 14, 16, 18, 24, 17, 19 et 25 boulevard des Moulins :

- ✓ les bâtiments doivent être réalisés dans l'esprit Belle-Epoque. Toutefois, les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume et de traitement, sans surcharge excessive ;
- ✓ à l'exception du 5<sup>ème</sup> niveau admis côté aval du boulevard des Moulins qui est traité en attique et en retrait de 2 mètres par rapport à la façade, la hauteur des étages doit être sensiblement identique à celles des étages du bâtiment existant ;
- ✓ les toitures peuvent être à pente recouvertes de tuiles couleur rouge brique ou composées de terrasses. Elles peuvent être également traitées dans un matériau (cuivre, céramique, vitrail, etc.) et une forme (coupole par exemple) qui restent dans l'esprit Belle Epoque à condition que le bâtiment lui-même soit traité dans cet esprit. Lorsque la couverture des surélévations est composée d'une toiture-terrasse, les garde-corps doivent s'inscrire dans le style retenu pour le reste de la construction et doivent être ajourés. Les édicules techniques ne doivent pas être apparents. Seuls sont tolérés ceux participant à l'aménagement qualitatif de la toiture terrasse (pergola, abris, etc.) ;
- ✓ une combinaison reconstruction à l'identique - surélévation est autorisée.

9.5.4 - Villa Belgica n° 2, avenue de Grande Bretagne :

- ✓ les façades repérées au plan paysager et patrimonial doivent être conservées jusqu'au niveau R+2 ;
- ✓ le bâtiment peut évoluer dans les termes figurant à l'article 21.2.2 des dispositions générales ; une augmentation volumétrique du bâtiment est autorisée sous réserve qu'elle soit mesurée, proportionnelle et qu'elle s'inscrive en cohérence avec le bâtiment d'origine, sans trahir l'esprit Belle-Epoque ;
- ✓ les dispositions de l'article 15 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, ne sont pas applicables ;
- ✓ les trois derniers niveaux du bâtiment ainsi que l'édicule doivent obligatoirement faire l'objet d'une amélioration esthétique dans le cadre d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.

9.5.5 - Palais Riviera n° 4 et 6, avenue de Grande Bretagne :

- ✓ la surélévation doit s'effectuer en cohérence avec le bâtiment existant ; elle doit être réalisée conjointement à l'embellissement de la façade arrière existante aux fins d'y apporter des améliorations (modénatures et/ou couleurs) ;
- ✓ les dispositions de l'article 15 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, ne sont pas applicables ;

9.5.6 - Autres surélévations :

- ✓ elles doivent s'effectuer en harmonie avec le bâtiment existant et dans le même esprit architectural (aspect extérieur, proportion des ouvrants, décors, position de la corniche, etc.), sans déséquilibrer les façades. Pour cela, les façades résultant de la surélévation doivent être conçues comme s'il s'agissait d'une façade neuve ;
- ✓ dans le cadre de la surélévation du n° 27 boulevard des Moulins, la toiture du bâtiment existant doit être réaménagée et la façade latérale donnant sur l'escalier de l'Inzernia intégralement réhabilitée et doit présenter le caractère d'une façade principale sur rue (décors, percements, modénatures, etc.).

#### 9.6 - Bâtiments à restaurer ou embellir :

9.6.1 - N° 28-30, boulevard des Moulins : Dans le cadre d'une opération de démolition-reconstruction ou dans celui d'une surélévation, la configuration des ouvrants existants du premier niveau doit être reprise avec la recherche d'équilibre global de la façade.

9.6.2 - Palais Albany (n° 24, boulevard des Moulins) : Les deux derniers niveaux du bâtiment doivent obligatoirement faire l'objet d'une amélioration esthétique dans le cadre d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation. Cette amélioration peut intégrer une augmentation de l'emprise des deux derniers niveaux pour porter ces derniers à l'aplomb du reste de la construction.

9.6.3 - N° 4, avenue Saint Laurent / n° 23, boulevard des Moulins : L'ensemble de la façade doit faire l'objet d'une recomposition à l'occasion d'un ravalement. Cette recomposition doit s'inspirer de l'esprit Belle Epoque (styles, formes, couleurs, matériaux) et doit porter notamment sur la disposition et la définition des saillies (bow-windows et balcons) et des ouvrants, ainsi que des modénatures. Ce bâtiment peut faire également l'objet d'une opération de démolition-reconstruction. Il doit alors être réalisé dans le même esprit architectural (aspect extérieur, saillies, proportion des ouvrants, ferronneries, décors, toiture, etc.) que les bâtiments environnant.

9.6.4 - N° 3, avenue Saint Charles : Les cinq derniers niveaux du bâtiment doivent obligatoirement faire l'objet d'une amélioration esthétique (reprise des balcons, des bow-windows, etc.), dans le cadre d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.

#### 9.7 - Dispositions particulières applicables aux emprises bâties EB22a à EB22d (Opération d'urbanisme dite « Grand Carnier ») :

L'opération d'ensemble dite « Grand Carnier », vise à permettre un renouvellement urbain d'ensemble de ce tissu urbain vieillissant, combinant valorisation de l'espace public, mixité d'habitat et de fonction et densité.

Cette opération d'ensemble est conçue pour pouvoir être mise en œuvre en 2 temps : une 1<sup>ère</sup> phase correspondant à la réalisation de l'opération d'aménagement EB22d et une 2<sup>ème</sup> phase pour la mise en œuvre des 3 autres emprises bâties.

Les espaces libérés sont mis à profit pour renforcer la place du végétal dans le site, créer des percées visuelles aux fins d'aménager des espaces de respirations urbaines dans le quartier et renforcer la perméabilité de l'espace public, via une reconfiguration des liaisons piétonnes existantes.

L'ensemble est par ailleurs soumis aux principes d'aménagement suivants :

#### 9.7.1 Emprise bâtie EB22d (phase 1) :

Elle correspond à une opération immobilière domaniale pouvant être réalisée en 1<sup>ère</sup> phase, mais devant s'intégrer, à terme à l'opération d'ensemble dite « Grand Carnier ». Pour ce faire, la façade Ouest concernée par la limite d'emprise obligatoire doit être aveugle toute hauteur et être traitée sans redents ni modénatures pour permettre une continuité future des bâtis.

Des réservations sont à prévoir au niveau du 1<sup>er</sup> sous-sol pour permettre, en 2<sup>ème</sup> phase, l'ouverture d'une liaison piétonne reliant les infrastructures des bâtis entre elles.

Dans l'attente de la mise en œuvre de l'opération globale, des dispositions transitoires s'appliquent : la façade Ouest aveugle doit faire l'objet d'un traitement esthétique pour améliorer son insertion (trompe l'œil) et les quotas de l'article 15 (stationnement) de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, ne sont pas applicables en phase 1.

#### 9.7.2. Emprises bâties EB22a à EB22c (phase 2) :

##### EB22a :

Cette 2<sup>ème</sup> phase de l'opération d'ensemble dite « Grand Carnier » est aménagée sur un socle commun EB22a, à vocation principalement tertiaire, et dont la couverture est aménagée sous forme de vaste parvis piétonnier, largement végétalisé (jardin J1). Ce socle permet de prolonger l'espace public disponible depuis la rue des Citronniers (emprise E1). La liaison L1 correspond à une liaison piétonne, particulièrement généreuse, reliant ce parvis à la rue des Citronniers. Elle est agrémentée d'espaces végétalisés et/ou de restanques complantées et de cheminements piétons. Une liaison mécanisée verticale complète le dispositif.

Cette reconfiguration des connexions piétonnes permet de supprimer l'escalier actuel implanté en partie Ouest du site, et d'y substituer un espace planté, renforçant la place du végétal dans le site.

Le Jardin J1 couvre la totalité du socle, hors emprises bâties, et peut également comprendre des parties minérales associées aux circulations piétonnes, des points d'eau pour lutter contre les îlots de chaleur et concourir à l'animation du site.

EB22 b et c :

Afin de ménager des espaces de respirations urbaines pour le quartier, une faille centrale de 19 mètres, a minima, devra être observée entre les emprises bâties EB22b et EB22c.

Les limites d'emprises maximales figurant au plan de masse de la zone constituent des emprises théoriques. Une souplesse dans l'écriture architecturale du bâtiment est exigée : orientation et implantation, recherche d'un effet sculpté, décrochés, jeu de saillies, etc. En ce sens, elles ne doivent pas être bâties dans leur totalité : pour l'emprise bâtie EB22b, l'emprise au sol maximale est limitée à 75 % et pour l'emprise bâtie EB22c à 85 %.

Dans le même esprit, les limites de hauteur minimale et maximale de EB22c visent à affirmer un principe d'épannelage croissant du bâti, d'Est vers l'Ouest.

L'emprise de ces décrochés altimétriques peut être adaptée pour améliorer l'insertion volumétrique du bâtiment. La forme urbaine doit s'accompagner d'une écriture architecturale particulièrement soignée permettant d'atténuer l'effet « masse ».

#### 9.7.3. Aspect environnemental :

L'opération d'urbanisme EB22 doit être conçue sur le modèle de bâtiments durables.

Pour ce faire, outre l'application de la réglementation énergétique de la Principauté, les bâtiments doivent respecter un référentiel environnemental tel que BD2M. Ce référentiel a pour but de garantir la qualité environnementale d'un projet de construction (site, matériaux, énergie, eau, confort et santé, social et économie et gestion de projet, etc.) en tenant compte des spécificités du territoire.

**ANNEXE N° 10****DISPOSITIONS PARTICULIÈRES D'URBANISME  
APPLICABLES****AU QUARTIER ORDONNANCÉ DE LA ROUSSE****RU-LRS-DP-V14D****introduite par l'Ordonnance Souveraine n° 4.482  
du 13 septembre 2013, modifiée****CHAPITRE PREMIER****DISPOSITIONS PARTICULIÈRES D'URBANISME  
APPLICABLES À L'ENSEMBLE DU QUARTIER****ARTICLE PREMIER.***Champ d'application territorial et documents  
de référence*

Le quartier ordonnancé de La Rousse 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 secteur des quartiers ordonnancés visés à l'annexe n° 1. Les présentes dispositions particulières peuvent, selon le cas, préciser, compléter ou se substituer aux dispositions générales.

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

- Zone n° 1 - L'Annonciade :
  - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1 LRS Z1-D6 ;
  - ✓ Plan de masse n° PU-C2 LRS Z1-D7 ;
  - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3 LRS Z1-D6 ;
  - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4 LRS Z1-D6.
- Zone n° 2 - Saint-Roman :
  - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1 LRS Z2-D4 ;
  - ✓ Plan de masse n° PU-C2 LRS Z2-D9 ;
  - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3 LRS Z2-D6 ;
  - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4 LRS Z2-D5.

**ART. 2.***Affectation des constructions***2.1 - Seuls peuvent être édifiés :**

- les locaux à usage d'équipements collectifs ;
- les locaux à usage d'habitation ;
- les locaux à usages de bureaux, de services et de commerces ;
- les locaux à usage hôtelier ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les constructions à usage de stationnement.

**2.2 - Toutefois et sous condition, peuvent également être admis :** les locaux à usage d'activités autres que bureaux, services et commerces sont tolérés, à condition que l'activité exercée ne présente pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ; en outre, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes.

**CHAPITRE II****DISPOSITIONS PARTICULIÈRES D'URBANISME  
APPLICABLES AUX ZONES ET ÎLOTS****ART. 3.***Dispositions particulières applicables à la zone n° 1  
(L'Annonciade)*

**3.1 - L'indice de construction** de référence est applicable à la présente zone, à l'exception des emprises bâties EB1 et EB2 (Odéon), EB3, ainsi que EB12, pour lesquelles l'indice de construction résulte des dispositions relatives à la volumétrie.

**3.2 - Dispositions particulières applicables aux  
emprises bâties :****3.2.1 - EB1 et EB2 (Odéon) :**

- ✓ l'émergence comprise entre la cote + 88,60 m NGM et l'altimétrie maximale du bâtiment, ne doit pas excéder 60 % de EB1 ;
- ✓ le style architectural doit être résolument contemporain. Le (ou les) bâtiment(s) édifié(s) à l'intérieur de l'emprise EB1 doit (doivent) présenter un élancement certain vers le haut ; le prolongement de terminaison du bâtiment doit

être composé architecturalement en harmonie avec la volumétrie d'ensemble. Le linéaire total de façade à l'intérieur de l'emprise EB1 est à minimiser afin de minorer la section efficace des bâtiments. Un prolongement du (ou des) bâtiment(s) au-delà de la hauteur maximale est toléré, sous la forme d'une terminaison aérienne assurant une transition douce avec le ciel. Celle-ci doit occuper moins de 25 % de l'emprise du (ou des) bâtiment(s) édifié(s) au-dessus de la cote + 88,60 m NGM, et ne pas créer de volume utilisable à d'autres fins que l'intégration d'équipements techniques ;

- ✓ un traitement paysager doit être appliqué à la couverture du bâtiment réalisé dans l'emprise EB2, ainsi que dans l'emprise EB1 dépourvue d'urgence ;
- ✓ l'accès aux parkings de l'opération d'aménagement à réaliser sur les emprises bâties EB1 et EB2 figurant au plan des servitudes et obligations est suggéré mais n'est pas obligatoire.

### 3.2.2 - EB14 et EB15 :

Dans le cas d'une opération d'aménagement unique regroupant les fonciers au droit des emprises bâties EB14 et EB15, des dispositions différentes de celles prévues au plan de masse peuvent être autorisées afin d'obtenir un agencement plus abouti :

- ✓ les limites d'emprise maximale du bâtiment peuvent correspondre aux limites parcellaires sur l'ensemble de la construction ;
- ✓ la cote maximale du bâtiment peut être portée à + 73 m NGM sur l'ensemble de la construction.

Dans le cas d'une opération d'aménagement unique regroupant les fonciers au droit des emprises bâties EB14 et EB15, les dispositions particulières suivantes sont également applicables :

- ✓ les dispositions de l'article 15 (stationnement) de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, ne s'appliquent pas ;
- ✓ les dimensions des saillies peuvent être supérieures à celles fixées par les articles 27 et suivants (saillies) de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, ainsi que par l'article 10 des dispositions générales, sous réserve de ne pas compromettre le caractère des voies et emprises publiques.

### 3.2.3 - EB 16 :

- ✓ les infrastructures des parkings du bâtiment sont réalisées sous la voirie V1 ;
- ✓ une liaison piétonne mécanisée doit être intégrée à l'opération pour faciliter la liaison entre l'avenue de l'Annonciade et le boulevard du Ténas ;
- ✓ l'opération doit réserver, au besoin, un passage en tréfonds pour les réseaux publics, et notamment pour la boucle thalassothermique du Larvotto ;
- ✓ l'emprise E1 correspond à un parvis piéton public, largement végétalisé, qui doit être aménagé en couverture d'une partie du socle de cette opération. Ce parvis doit s'inscrire dans le prolongement du trottoir existant, complété de plantations d'alignement, permettant ainsi de dégager des prospects et des perspectives de vues, compensant la densité du quartier. Des aménagements mobiliers et paysagers permettant de créer des zones de fraîcheur et de repos peuvent également y être aménagés ;
- ✓ la voirie V1 correspond à un ouvrage de liaison souterraine permettant de :
  - créer un accès au gabarit européen au futur site « *Annonciade II* » ;
  - desservir les parkings de la « *Tour Odéon* » ;
  - raccorder la voie d'accès des livraisons de l'immeuble « *l'Annonciade* » sis au n° 17 de l'avenue du même nom, si nécessaire ;
- ✓ le socle a pour objectif de poursuivre le principe d'urbanisation de fonds de vallon déjà mis en œuvre sur les constructions avoisinantes : socle en courbe venant souligner la tête de vallon. Des adaptations mineures sur la courbe du socle inscrite au plan de masse pourraient être tolérées après avis des Services instructeurs, dès lors que ces adaptations ne remettent pas en cause le parti développé ci-avant ;
- ✓ les ratios de stationnement mentionnés à l'article 15 (stationnement) de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, ne sont pas applicables à cette opération s'il s'avère impossible de raccorder les niveaux d'infrastructure nécessaires au strict respect des quotas réglementaires.

3.2.4 - EB 18 : Opération immobilière domaniale « Larvotto Supérieur » :

- ✓ EB18 a (bâtiment) : l'emprise du bâtiment sur les niveaux RDC et R+1 doit être limitée aux emprises strictement nécessaires à la structure, à l'accès à l'immeuble, aux aménagements nécessaires au bon fonctionnement du bâtiment et à l'accès aux parkings. L'espace résiduel, correspondant à la partie non bâtie en RDC, doit être aménagé en généreux espaces végétalisés, intégrant le cheminement piétonnier public L1.

Les limites d'ensemble bâti de même hauteur inscrites au plan de masse de la zone visent à affirmer un principe de retraits successifs du bâti, permettant de ménager des vues amont et d'améliorer l'insertion urbaine du bâtiment ; l'emprise de ces décrochés altimétriques peut être adaptée pour améliorer l'insertion volumétrique du bâtiment ;

- ✓ EB18b (couverture du boulevard du Larvotto) : tout ou partie du boulevard du Larvotto et de ses abords peuvent être couverts par une dalle support d'un espace vert à créer, dans l'emprise bâtie EB18b, aux fins d'optimiser l'insertion urbaine du bâtiment vis-à-vis dudit boulevard. Cette couverture, qui peut comprendre des parties ajourées, doit laisser un dégagement de 5 mètres de hauteur a minima au-dessus de la voie pour le passage des véhicules ;
- ✓ Les quotas de stationnement de l'article 15 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, ne sont pas applicables. Une place de stationnement par logement est exigée, a minima.

ART. 4.

*Dispositions particulières applicables à la zone n° 2 (Saint-Roman)*

4.1 - L'indice de construction de référence est applicable à la présente zone, à l'exception :

- ✓ des emprises bâties EB5 (Giroflées) et EB6 (Testimonio I), pour lesquelles l'indice de construction ne doit pas excéder 15 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> ;
- ✓ des emprises bâties EB8 a à h (Testimonio II et II bis), EB10 (poste de police de Saint Roman), EB12 (Villa Del Sol) et EB13 (Villa Carmelha), pour lesquelles l'indice de construction résulte des dispositions relatives à la volumétrie.

4.2 - Dispositions particulières applicables aux emprises bâties :

4.2.1 - EB5 (Giroflées) :

- ✓ tout bâtiment, saillies non comprises, doit être implanté à 6 mètres au minimum de l'alignement actuel ou futur, ainsi que des limites séparatives ;
- ✓ un seul bâtiment est admis dans l'emprise bâtie et l'emprise au sol de ce dernier ne doit pas excéder 30 % de la surface totale de ladite emprise bâtie ;
- ✓ le style architectural peut être résolument contemporain. La simplicité de volume et de traitement doit être privilégiée. La conception éco-durable du bâtiment peut porter l'architecture ;
- ✓ les dimensions des saillies sur les espaces privatifs peuvent atteindre 2,20 mètres ; toutefois, des dépassements ponctuels peuvent être tolérés jusqu'à 2,60 mètres.

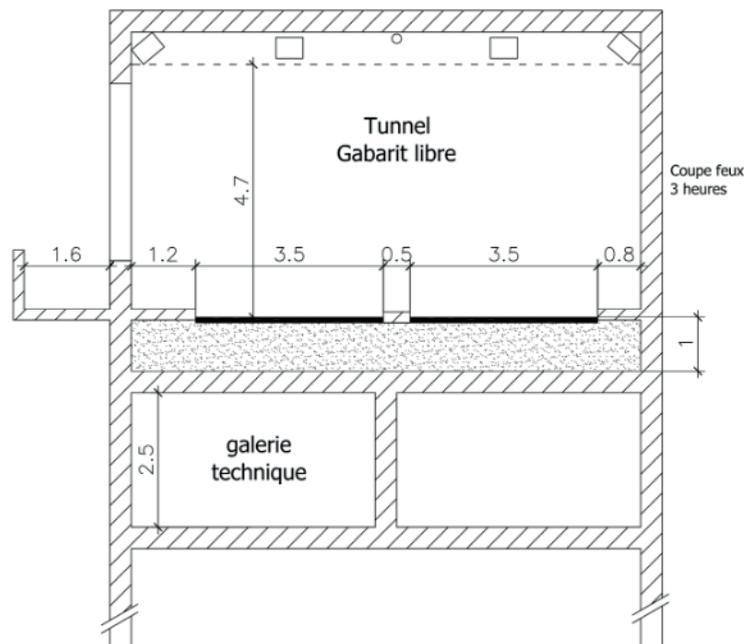
4.2.2 - EB6 (Testimonio I) : l'emprise au sol du bâtiment ne doit pas excéder 80 % de l'emprise bâtie.

4.2.3 - EB7 :

- ✓ l'emprise au sol du bâtiment réalisé dans l'emprise EB7 au-dessus de la cote + 42,60 m NGM, ne doit pas excéder 85 % de cette dernière ;
- ✓ les loggias représentent 25 % au maximum du linéaire des façades.

4.2.4 - EB8 a à h (Testimonio II et IIbis) :

- ✓ en aucun cas, les niveaux de sous-sol ne peuvent être réalisés sous les voies publiques suivantes : boulevard d'Italie et avenue Princesse Grace. De plus les niveaux de sous-sol ne peuvent pas atteindre une cote inférieure à celle de l'avenue Princesse Grace, soit + 6,40 m NGM ;
- ✓ s'agissant des emprises bâties EB8c et EB8e, dans leur portion située à l'aplomb du boulevard du Larvotto, les corps de bâtiment ne peuvent être réalisés qu'au-dessus de la cote + 26,35 m NGM correspondant à la surface d'une éventuelle dalle de couverture du boulevard du Larvotto et, s'agissant également de EB8d, sous une cote tenant compte de la présence du boulevard du Larvotto restitué et de la galerie technique sous-jacente telle que figurée sur le croquis ci-après ;



✓ s'agissant de l'application de l'article 12 des dispositions générales, l'altimétrie du niveau supérieur des emprises bâties EB8 a à h représente la cote du niveau de la terrasse de couverture qui correspond à la dalle brute hors aménagements de toitures telles qu'étanchéité, protection de l'étanchéité courante, isolation thermique par l'extérieur. De même, l'épaisseur de la terre végétale, les aménagements paysagers et la hauteur des plantations ne sont pas pris en compte ;

✓ sans préjudice des dispositions de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, en particulier des articles relatifs à l'aspect extérieur des bâtiments (façades, couleurs, matériaux, saillies, couvertures, etc.), les orientations suivantes sont applicables à l'emprise bâtie EB8 :

#### aspect général des bâtiments :

- d'une manière générale, il serait préférable que les bâtiments présentent une simplicité de volume et de traitement, sans disparité de style,
- l'architecture contemporaine est encouragée sans toutefois être trop disparate avec les styles présents dans l'environnement du projet,

- les volumes sont de préférence sculptés (saillies, ouvrants, avant-corps, renforcements, pans coupés, alternance de coloris, etc.) pour éviter l'effet masse. L'élégance et la sobriété sont fortement inscrits dans l'écriture architecturale des bâtiments ;

#### couverture des bâtiments :

- les toitures-terrasse reçoivent des dallages et/ou des plantations disposant d'une épaisseur de terre suffisante. Les garde-corps des terrasses accessibles sont conçus avec la plus grande transparence possible afin de ne pas faire obstacle aux vues lointaines,
- les couvertures d'un bâtiment de facture contemporaine non assimilables aux toitures-terrasse font l'objet d'un descriptif précis,
- les dispositifs environnementaux (protections solaires, production d'énergie renouvelable, etc.) sont étudiés dans le cadre du projet d'architecture du bâtiment afin d'obtenir une cohérence architecturale d'ensemble ;

#### façades :

- en principe, les balcons ne doivent pas être fermés. Les balcons filants sont interdits sauf s'ils s'inscrivent dans un projet architectural argumenté,

- les loggias sont autorisées lorsqu'elles participent à l'animation de la façade,
- les retours de bâti sur les angles sont traités ;

disciplines d'architecture :

- DA(1) : les baies et saillies de type balcons doivent respecter un recul par rapport aux limites séparatives (1,90 m). Cette composante doit être intégrée pour optimiser le traitement de la façade sud-ouest de l'emprise bâtie EB8e (perspective depuis le boulevard du Larvotto),
- DA(2) : il n'est pas souhaitable de créer, le long de la façade en question de l'emprise bâtie EB8d, un accès principal au bâtiment,
- DA(3) : la façade en question (emprises bâties EB8a et EB8b), côté vallon, comprise en dessous de la cote + 47,50 m NGM peut être conçue de manière à ouvrir des jours pour des locaux à usage autre que de l'habitation. Une telle configuration peut être accompagnée d'un aménagement paysager en « restanques » permettant d'améliorer la lecture du vallon et d'accéder aux locaux par un cheminement piétons prenant naissance sur les boulevard d'Italie et/ou du Larvotto ;
- ✓ deux accès aux parkings de l'emprise bâtie EB8 sont prévus (emplacements de principe) : l'un sur l'avenue Princesse Grace, l'autre boulevard du Larvotto. Pour ce dernier, un carrefour giratoire peut être créé en employant une partie de la couverture de l'emprise bâtie EB8d ;
- ✓ l'emplacement de la construction à usage d'équipement collectif (crèche) est un emplacement de principe, figuré au pied de l'emprise bâtie EB8a, en lien avec le square. Une autre implantation peut être proposée en tenant compte des impératifs exigés pour ce type d'équipement ;
- ✓ la localisation exacte de la liaison piétonne publique doit être définie lors du dépôt du dossier d'autorisation de construire et doit permettre notamment de relier le boulevard d'Italie et l'avenue Princesse Grace au travers de l'emprise bâtie. Elle doit être mécanisée, utilisable 24 h/24, éclairée, la plus aisée possible et praticable par les personnes à mobilité réduite ;

✓ la couverture des emprises bâties EB8c et EB8d est grevée d'une servitude d'usage public. De fait, l'accessibilité à la couverture de l'emprise bâtie EB8c nécessite une continuité de l'espace public au travers de l'emprise bâtie EB8b qui pourrait prendre la forme d'un volume transparent demeurant libre et ouvert, dégagé et accessible au public ;

✓ aucun accès direct aux parkings pour les véhicules n'est autorisé depuis le boulevard d'Italie ;

✓ Equipements collectifs :

- l'emprise E1 matérialise l'aménagement d'une crèche au droit de cette opération ;
- l'emprise E2 matérialise les aménagements à réaliser pour créer un terminus bus : aménagement de voirie pour un stationnement équivalent à une capacité de 2 bus et aménagement, à proximité, d'un local sanitaire pour le personnel au sein de l'opération.

4.2.5 - EB10 (poste de Police de Saint-Roman) : le bâtiment est implanté sur un bâtiment existant.

4.2.6 - EB12 (Villa Del Sol) :

✓ un alignement d'arbre doit être aménagé en contrebas du socle de sorte à agrémenter les entrées de l'opération ;

✓ stationnement : pour les logements de plus de 150 m<sup>2</sup>, seules 2 places de stationnement sont exigées ;

✓ l'architecture contemporaine est encouragée sans toutefois être trop disparate avec les styles présents dans l'environnement du projet ;

✓ un espace mixte donnant un aspect de jardin suspendu pourrait être privilégié dans la création du socle de deux niveaux défini au plan de masse ;

✓ pour permettre de sculpter la façade de l'immeuble, des saillies peuvent être envisagées au-delà de cette limite (au-dessus de la cote + 61,50 m NGM) sans toutefois dépasser la limite d'emprise maximale des bâtiments. Les bow windows compris entre ces deux limites ne sont pas soumis aux dispositions de l'article 30 l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée ;

- ✓ des liaisons peuvent être réalisées avec les infrastructures de la Villa Roma ;
- ✓ le virage de l'avenue Saint-Roman peut être dégagé au moyen de l'aménagement d'espaces verts ;

#### 4.2.7 - EB13 (Villa Carmelha) :

- ✓ les dispositions de l'article 15 (stationnement) de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, ne s'appliquent pas. De plus, une implantation de tout ou partie du stationnement en superstructure est admise ;
- ✓ les façades au droit du boulevard d'Italie et de l'avenue Saint-Roman peuvent présenter des saillies, tant sur le Domaine Public que sur le domaine privé, dont les dimensions peuvent être supérieures à celles fixées par les articles 27 et suivants (saillies) de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, susvisée, ainsi que par l'article 10 des dispositions générales, sous réserve de ne pas compromettre le caractère des voies et emprises publiques ;
- ✓ la recherche d'un bâtiment à très haute performance énergétique est encouragée ;

Dans cette perspective :

- les tolérances admises à l'article 35.3 des dispositions générales, dans le but d'améliorer et/ou de compléter la programmation d'une opération d'aménagement de l'État ou réalisée pour son compte, peuvent également s'appliquer au cas d'espèce lorsqu'elles visent à conférer au bâtiment un niveau de performance énergétique exemplaire. Elles sont soumises aux mêmes conditions que celles énoncées à l'article 35.3 susvisé ;
- un ouvrage léger de type serre est autorisé au-delà de la cote maximale inscrite au plan de masse, sous réserve que cet aménagement participe à la performance énergétique du bâtiment et qu'il reste mesuré, proportionnel et en cohérence avec les hauteurs des avoisinants.

#### 4.3 - Espace vert J1 à protéger ou à reconstituer :

Le jardin identifié J1 peut comprendre des constructions en infrastructure au droit de la villa « Farniente », permettant d'aménager une liaison avec les villas situées en amont, à condition que ces constructions en infrastructure restent mesurées d'une part, et que l'aspect végétal du jardin reste prédominant et conserve une qualité équivalente, d'autre part.



imprimé sur papier recyclé

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

