

# **SECTEUR DES QUARTIERS ORDONNANCES**

- 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

## **REGLEMENT D'URBANISME**

**Annexé à l'Ordonnance Souveraine  
n° 4.482 du 13 septembre 2013**

**ANNEXE AU "JOURNAL DE MONACO" N° 8.142  
DU 11 OCTOBRE 2013**



## ANNEXE N° 1

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

## RU-ZQ-GEN-V1D

introduites par l'Ordonnance Souveraine  
n° 4.482 du 13 septembre 2013

## 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 trois zones :

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

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 PU-ZQ-PTE-D visé à l'annexe n° 2.

## ART. 3.

*Définitions*

Au sens du présent règlement, on entend par :

• 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.

- 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, oriel, 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, 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'Etat (voie ou emprise publique).

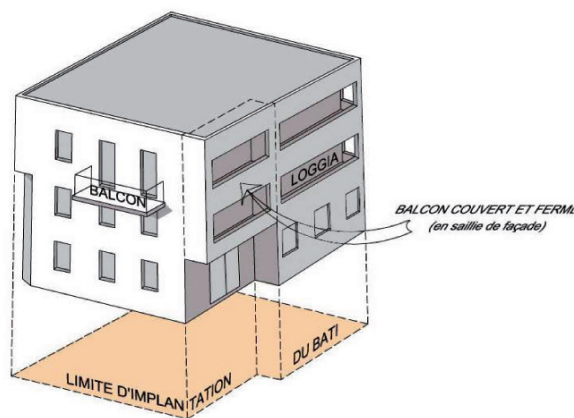
- Infrastructure : Partie du volume d'une construction édifiée au-dessus du terrain reconstitué au terme de l'opération.

- 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.

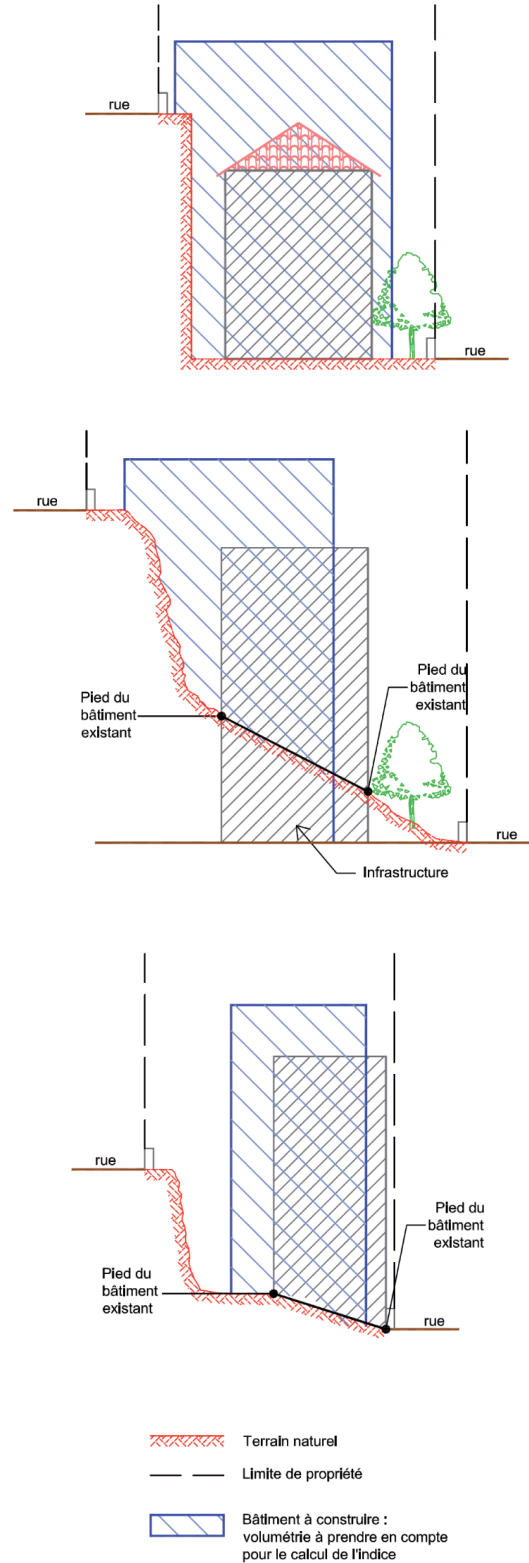
• **Saillie** : Tout élément volumétrique ou architectural dépassant le nu extérieur de la façade (isolation extérieure comprise), notamment les balcons, les orielles ou bow-windows, les marquises, les auvents, les corniches, les avant-toits, etc.

• **Secteur à l'étude** : Secteur d'un quartier ordonnancé dans lequel les orientations futures d'urbanisme n'ont pas été arrêtées.

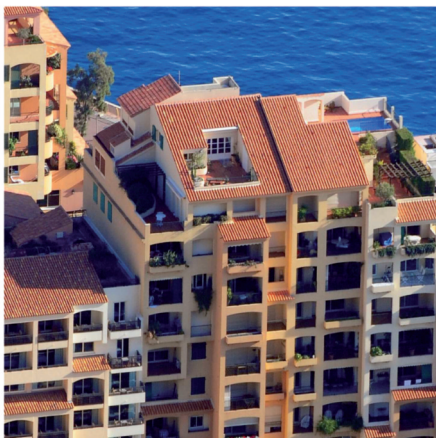
• **Surface hors œuvre corrigée (SHOC)** : Somme des surfaces de planchers de tous les niveaux d'une construction, épaisseur de tous les murs incluse, dont sont exclus les terrasses, les jardins, les loggias, les prolongements extérieurs de niveaux (coursives, balcons, avancées de toitures, etc.), les 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, c'est à dire l'égout du toit, le faitage et les 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.

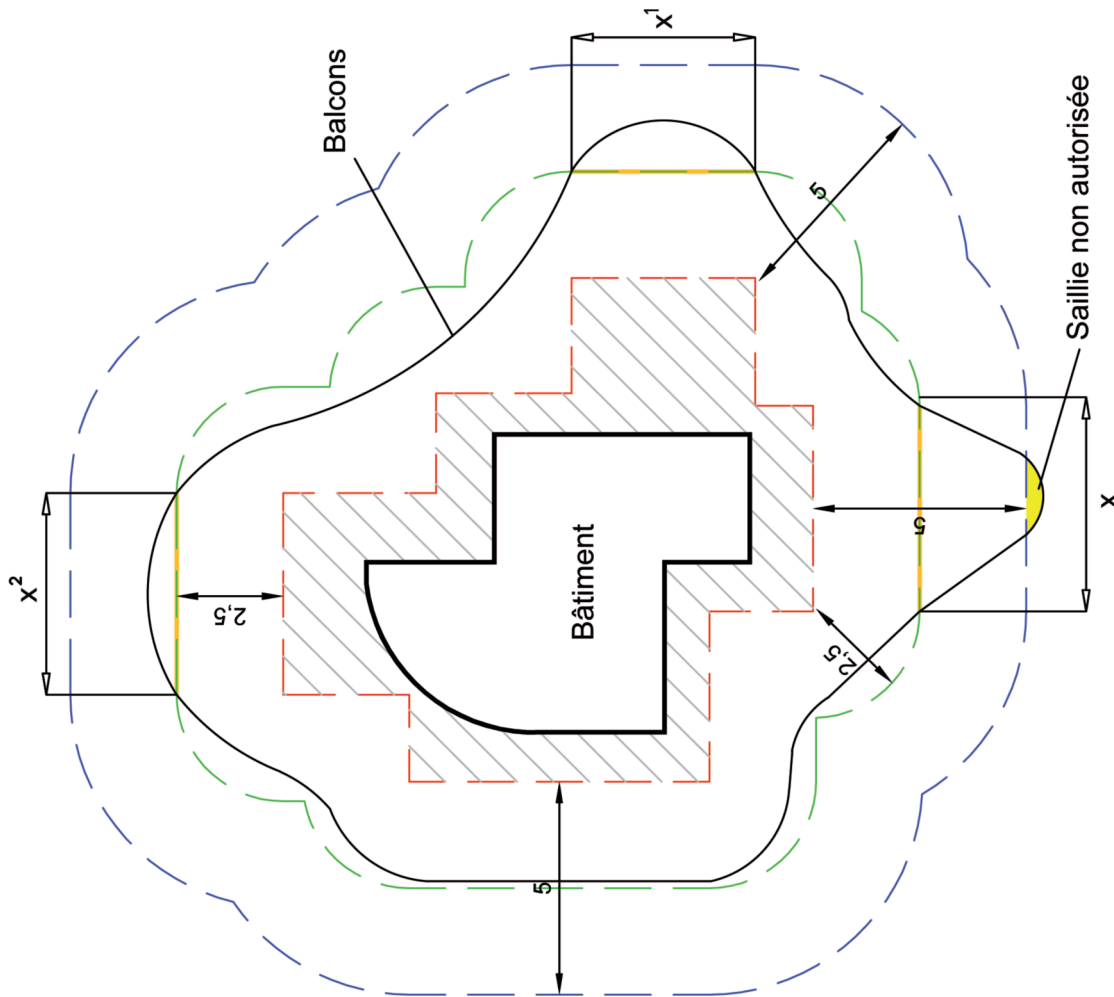
ART. 10.

*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 pages 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.



— Linéaire de la façade du bâtiment (LF)

— Limite d'emprise maximale du bâtiment

— Projection de la saillie autorisée à 2.50m

— Projection de la saillie à 5m

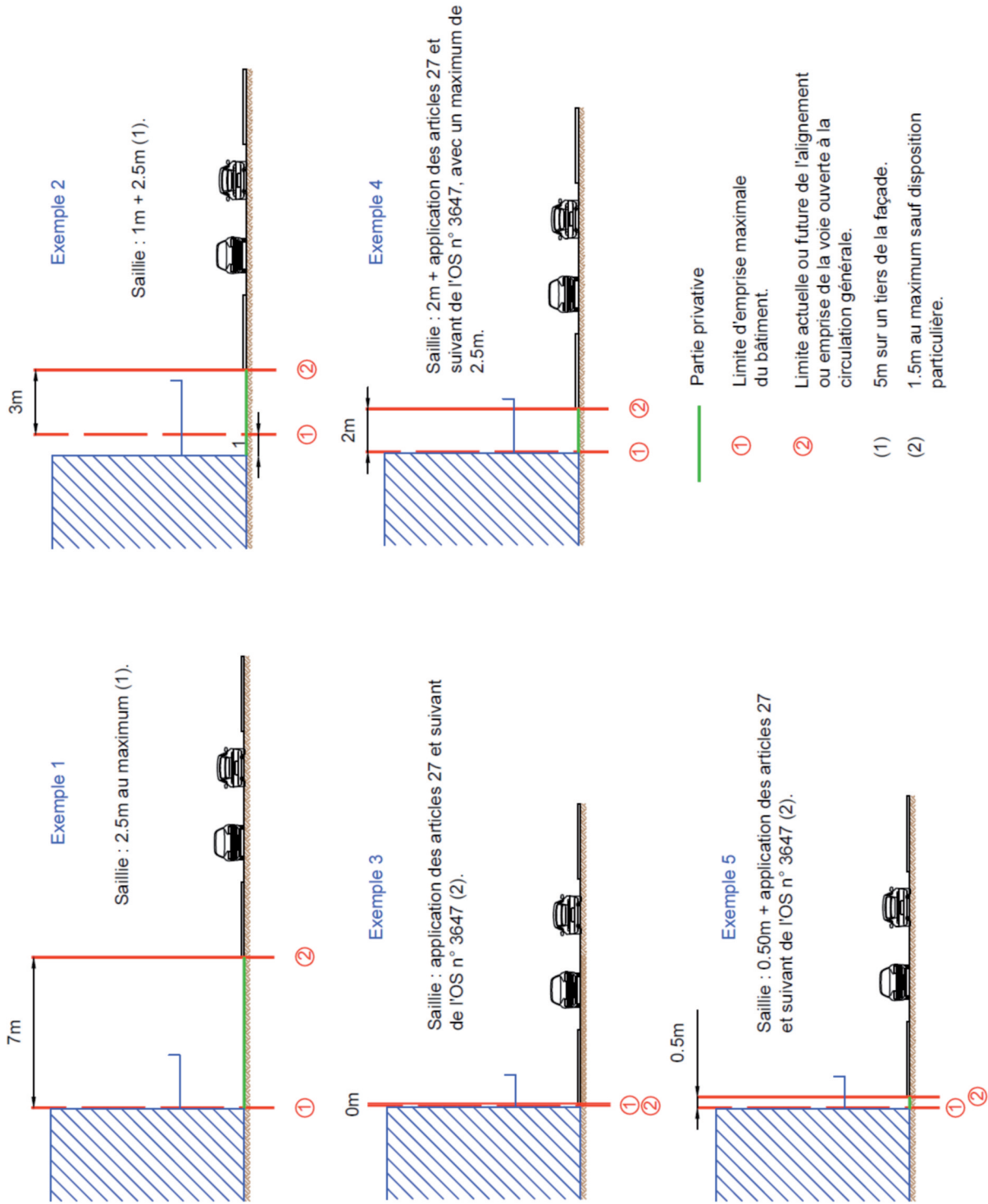
▨ Saillies libres

— Linéaire des saillies > 2.50m ( $x+x'+x''$ )

$$x+x'+x'' \leq \frac{1}{3} LF$$

## 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 - 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.

## 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 PU-IC-PTE-D visé à l'annexe n° 3.

15.2 - Dans le cas où les dispositions particulières d'un quartier ordonnancé prévoient que ce plan 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.

## 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.

## 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, y compris en toiture (regroupement des émergences par exemple). 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, faitage, 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 démoli 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 - Elément 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 - Elément 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 - A 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. A 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 BÂTIMENTS*

#### 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 ordonné.

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 ordonné 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-Epoque 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.

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 - 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.

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.

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 dégagant 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, pompes 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 - 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.

**ANNEXE N° 2****PLAN DE ZONAGE DU SECTEUR DES QUARTIERS ORDONNANCÉS****PU-ZQ-PTE-D****introduit par l'Ordonnance Souveraine n° 4.482 du 13 septembre 2013**

**ANNEXE N° 3**

**PLAN DE RÉPARTITION DES INDICES DE CONSTRUCTION DE RÉFÉRENCE**

**PU-IC-PTE-D**

**introduit par l'Ordonnance Souveraine n° 4.482 du 13 septembre 2013**

## ANNEXE N° 4

**DISPOSITIONS PARTICULIERES  
APPLICABLES AU QUARTIER ORDONNANCE  
DE LA CONDAMINE**

**RU-CND-DP-V1D**

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

CHAPITRE PREMIER

*DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME  
APPLICABLES A 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-D ;
- ✓ Plan de masse n° PU-C2 CDN Z1-I1-D ;
- ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3 CDN Z1-I1-D ;
- ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4 CDN Z1-I1-D.
- Zone n° 1 - le quartier du Port - îlot n° 2 :
- ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1 CDN Z1-I2-D ;
- ✓ Plan de masse n° PU-C2 CDN Z1-I2-D ;
- ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3 CDN Z1-I2-D ;
- ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4 CDN Z1-I2-D.

- Zone n° 2 - Port Hercule - îlot n° 1 :

✓ Néant.

- Zone n° 2 - Port Hercule - îlot n° 2 :

✓ Néant.

- Zone n° 2 - Port Hercule - îlot n° 3 :

✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1 CDN Z2-I3-D ;

✓ Plan de masse n° PU-C2 CDN Z2-I3-D ;

✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3 CDN Z2-I3-D ;

✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4 CDN Z2-I3-D.

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 PARTICULIERES D'URBANISME  
APPLICABLES AUX ZONES ET ILOTS

## 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>.

3.2 - Les bâtiments implantés en surplomb du dévoiement de la rue de la Turbie (V2) doivent comprendre un volume non bâti de la largeur de la voie et dégagant une hauteur libre de 3,75 mètres au minimum.

3.3 - 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.

3.4 - Dispositions particulières applicables aux emprises bâties :

3.4.1 - EB1 et EB2 (les Jardins d'Apolline) :

- ✓ discipline d'architecture : Les saillies sont obligatoires, sous forme d'oriels largement vitrés dans les pans coupés. Elles doivent être réalisées sur cinq niveaux uniquement, à partir du 2<sup>ème</sup> étage jusqu'au 6<sup>ème</sup> étage ;
- ✓ l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 80 % de la superficie du terrain comprise dans les emprises bâties en question.

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

3.4.3 - 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.

3.4.4 - 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.

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

3.4.6 - 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 ;

3.5 - Emprises publiques :

3.5.1 - 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).

3.5.2 - L'aménagement de la placette sur l'emprise E5 doit permettre la continuité du cheminement piétonnier et le passage des véhicules de secours.

3.6 - Servitudes d'usage public figurant entre l'avenue 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.

3.7 - Le passage public P3 est une galerie piétonne qui doit s'inscrire dans la continuité de celle bordant la place d'Armes.

3.8 - 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.

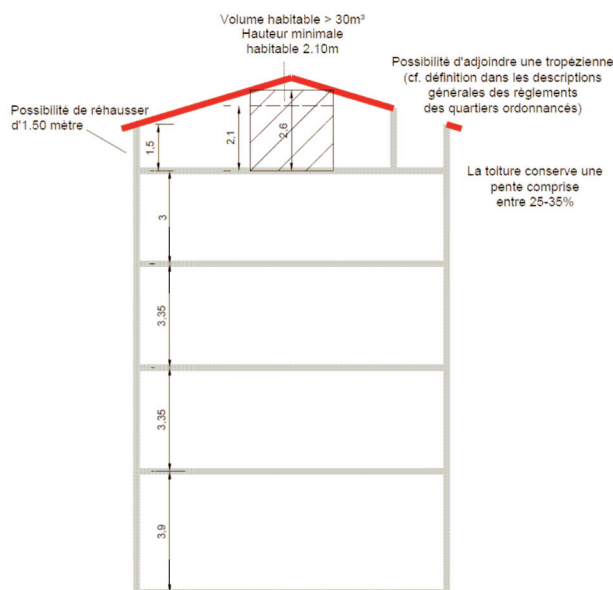
##### *Dispositions particulières applicables à l'îlot n° 2 de la zone n° 1 (Le quartier du Port)*

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>.

4.2 - Les dispositions de l'article 12.6 des dispositions générales ne sont pas applicables au présent îlot.

4.3 - 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.

4.4 - Aménagement ou création de combles des immeubles en R+3 implantés rue de Millo (côté sud), rue Terrazzani, rue des Açores et rue Saïge (côté ouest) : 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 mètres 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.

4.5 - 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.

4.6 - Dispositions particulières applicables aux emprises bâties :

#### 4.6.1 - 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.

#### 4.6.2 - EB9 (a à c) à EB10 :

✓ l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 80 % de la superficie du terrain comprise dans les emprises bâties EB9a, 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 ;

✓ des clôtures peuvent être réalisées. Elles sont constituées d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 0,40 mètre et 1,20 mètres surmonté d'une grille ;

✓ 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.

#### 4.6.3 - EB11 (A Quietudine) :

✓ 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. A l'intersection des rues, les angles du bâtiment doivent être traités en pans coupés de 1,50 mètres de côté ou en rotonde enfermée dans le gabarit du pan coupé.

4.6.4 - EB12 (Ecole 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 1<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 1<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.

4.6.5 - EB13 : La surélévation du bâtiment doit être accompagnée d'un réinvestissement qualitatif et fonctionnel (ouvertures par exemple) sur l'ensemble de la façade donnant sur la rue Princesse Antoinette. Un retour de la galerie piétonne sur cette dernière doit être proposé sur une longueur pouvant atteindre 7 mètres comptés à partir de l'alignement actuel du rez-de-chaussée du bâtiment d'angle sur le boulevard Albert 1<sup>er</sup> et sur une largeur à déterminer en fonction des disponibilités offertes par le Domaine Public.

#### 4.7 - Stationnement :

4.7.1 - Sauf impératif technique rendant inapplicable les dispositions suivantes : 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 à EB10.

4.7.2 - S'agissant des bâtiments repérés comme éléments bâtis remarquables, dont la façade est à conserver, ainsi que des bâtiments soumis à discipline d'architecture, la réalisation du stationnement sur la propriété n'est pas obligatoire.

#### 4.8 - Galerie piétonne couverte P5 :

4.8.1 - La galerie piétonne couverte en pied de bâtiment boulevard Albert 1<sup>er</sup> doit être réalisée dans le prolongement de la galerie existante jusqu'à son intersection avec la rue Princesse Antoinette, ainsi qu'en retour sur cette dernière sur une longueur de

7 mètres comptés à partir de l'alignement actuel du rez-de-chaussée du bâtiment d'angle sur le boulevard Albert 1<sup>er</sup>.

4.8.2 - Au droit de la galerie piétonne publique, la cote du plancher du 1<sup>er</sup> étage d'un bâtiment doit atteindre +8,50 m NGM et le rez-de-chaussée doit être réalisé sur l'alignement futur.

4.8.3 - La hauteur libre de la galerie est de 4,60 mètres et sa largeur sur le boulevard Albert 1<sup>er</sup> doit être égale à celle de la galerie existante. La mutation foncière au droit de la galerie ne concerne que le volume correspondant à la hauteur libre de la galerie à laquelle il faut ajouter l'épaisseur de la couverture. En situation provisoire, l'espace de recul du rez-de-chaussée ainsi créé peut être fermé et utilisé à titre précaire et révocable.

4.8.4 - Au-dessus de la couverture de la galerie, le bâtiment peut être implanté à l'alignement actuel.

#### 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.

5.2 - L'intégralité de l'îlot est en secteur à l'étude.

#### 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 - L'intégralité de l'îlot est en secteur à l'étude.

#### 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, 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 doit être traité en arcades et doit avoir une hauteur libre de 5 mètres au minimum.

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.

7.4 - Le bâtiment implanté en extrémité de l'ancienne digue nord 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-V1D**

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

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-D ;
  - ✓ Plan de masse n° PU-C2-FON-Z1-D ;
  - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3-FON-Z1-D ;
  - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4-FON-Z1-D.
- 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-D ;
  - ✓ Plan de masse n° PU-C2-FON-Z3-D.
- Zone n° 4 - Port de Fontvieille :
  - ✓ Néant.

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, à condition de comporter un nombre de logements au plus égal à celui des appartements existants et régulièrement occupés ;
- ✓ 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 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 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 liées 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.

## 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 de l'emprise bâtie EB3 (le Méridien), pour laquelle 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 - 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.

3.4 - Dispositions particulières applicables aux emprises bâties :

3.4.1 - 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.

3.4.2 - 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 réalisés 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.

3.4.3 - 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 à EB3. En revanche, les changements de destination des parkings qui auront été réalisés sont interdits.

3.5 - 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 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-terrace sans édicule. Les façades nues ne sont pas admises. Des volets de bois 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)*

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

ART. 6.

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

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

## ANNEXE N° 6

**DISPOSITIONS PARTICULIÈRES D'URBANISME APPLICABLES AU QUARTIER ORDONNANCÉ DU JARDIN EXOTIQUE****RU-EXO-DP-V1D**

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

## 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-D ;
  - ✓ Plan de masse n° PU-C2-EXO-Z1-D ;
  - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3-EXO-Z1-D.
- Zone n° 2 - Le Parc :
  - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1-EXO-Z2-D ;
  - ✓ Plan de masse n° PU-C2-EXO-Z2-D ;
  - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3-EXO-Z2-D ;
  - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4-EXO-Z2-D.
- Zone n° 3 - Les Révoires :
  - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1-EXO-Z3-D ;

- ✓ Plan de masse n° PU-C2-EXO-Z3-D ;
- ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3-EXO-Z3-D ;
- ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4-EXO-Z3-D.
- Zone n° 4 - La Colle :
  - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1-EXO-Z4-D ;
  - ✓ Plan de masse n° PU-C2-EXO-Z4-D ;
  - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3-EXO-Z4-D ;
  - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4-EXO-Z4-D.

## 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.

2.1.3 - En zone n° 4, l'église paroissiale doit être transférée au niveau de l'emprise de construction à usage d'équipement collectif figurant au plan des servitudes et obligations.

2.2 - Zone n° 2 (Le Parc) :

2.2.1 - 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.

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

- ✓ les locaux à usage de bureaux, de services et de commerces, sous réserve d'être directement liées à l'accueil touristique ou récréatif ou à un équipement collectif ;
- ✓ les constructions à usage de stationnement, à condition d'être réalisées en infrastructure.

## 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 de l'emprise bâtie EB1 (les Tamaris) pour laquelle l'indice de construction résulte des dispositions relatives à la volumétrie.

3.2 - Dispositions particulières applicables à l'emprise bâtie EB1 (les Tamaris) :

3.2.1 - Le style architectural doit être résolument contemporain ;

3.2.2 - 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.

#### ART. 4.

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

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

4.2 - Dans le cadre d'une recherche optimale d'intégration des aménagements dans le Parc, les couvertures de 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.

4.3 - Le jardin J2 peut accueillir des serres du Jardin Exotique.

#### 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>.

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

5.2.1 - Le style architectural doit être résolument contemporain, la verticalité des volumes doit être pleinement affirmée.

5.2.2 - 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 édifices ne doivent pas être apparents en toiture des bâtiments.

5.2.3 - Une seule entrée/sortie est admise par opération. Les rampes d'accès aux parkings ne sont admises que dans le volume des constructions.

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

5.3.1 - Aucune saillie ne doit empiéter sur le chemin des Révoires.

5.3.2 - 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.

5.3.3 - 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.

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

5.4.1 - 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.

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

#### 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 de l'emprise bâtie 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 - Eléments 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 - Cas particulier des sous-sols des bâtiments implantés le long du boulevard Rainier III (emprise publique E4) : Les niveaux de sous-sol implantés entre la cote actuelle du boulevard Rainier III et la cote +27,10 m NGM doivent être conçus pour pouvoir disposer d'une façade apparente sur la voie publique et être affectés à des locaux d'habitation ou commerciaux sur une profondeur de 8 mètres au minimum à compter de la façade. En conséquence les façades potentielles, implantées sur la limite d'emprise obligatoire des constructions, doivent présenter les mêmes caractéristiques que la façade du bâtiment. De plus, la hauteur libre minimale entre sol et plafond de chaque niveau est fixée à 2,70 mètres.

6.5 - Dispositions particulières applicables aux emprises bâties :

6.5.1 - 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.

6.5.2 - EB8 et EB9 : 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 EB8 ;
- ✓ 350 m<sup>2</sup> pour le bâtiment édifié à l'intérieur de l'emprise bâtie EB9.

6.5.3 - 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.

6.6 - Emprises publiques :

6.6.1 - Les emprises E1, E3 et E4 doivent 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).

6.6.2 - Des liaisons piétonnes de principe sont prévues au travers de l'emprise E2 et au travers des bâtiments. Les liaisons empruntant l'emprise E2 s'effectuent par des escaliers réalisés dans le même esprit que les escaliers existants. Les liaisons s'effectuant au travers des bâtiments sont mécanisées.

6.7 - Servitude d'usage public : Le nivellement définitif doit s'inscrire dans le prolongement de celui du trottoir de la voie limitrophe la plus haute.

## ANNEXE N° 7

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

**RU-LVT-DP-V1D**

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

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-D ;
  - ✓ Plan de masse n° PU-C2-LVT-Z1-D ;
  - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3-LVT-Z1-D ;
  - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4-LVT-Z1-D.
- Zone n° 2 - Les plages :
  - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1-LVT-Z2-D ;
  - ✓ Plan de masse n° PU-C2-LVT-Z2-D ;
  - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3-LVT-Z2-D ;
  - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4-LVT-Z2-D.
- Zone n° 3 - Terre-plein du Larvotto :
  - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1-LVT-Z3-D ;

- ✓ Plan de masse n° PU-C2-LVT-Z3-D ;
- ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3-LVT-Z3-D.

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.

2.3 - Bâtiments existants 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 admises 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 aux zones n° 1  
et 2 (Le Portier et Les plages)*

3.1 - L'indice de construction de référence est applicable aux présentes zones.

### 3.2 - Dispositions particulières applicables à l'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 mètres 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 ;
- ✓ l'agencement de la construction au regard des piles de l'ouvrage (bretelle) et du tablier doit être soumis, pour avis, à la Direction 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.

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

### 3.4 - Stationnement :

3.4.1 - 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 3.3.2 ci-après. Chaque unité d'habitation de l'immeuble le Bahia est comptée pour une chambre d'hôtel.

3.4.2 - 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.

### ART. 4.

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

4.1 - L'indice de construction de référence est applicable à la présente zone, à l'exception de l'emprise bâtie EB3 (villas du terre-plein du Larvotto), pour laquelle l'indice de construction ne doit pas excéder 9 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

#### 4.2 - Aménagements paysagers et plantations :

4.2.1 - 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 ajouté, pour la bonne réalisation des plantations d'arbres, une hauteur de terre végétale ne devant pas être inférieure à 1,50 mètres.

4.2.2 - Dans tous les cas, les arbres préservés doivent être conservés et, dans l'emprise bâtie EB3, faire l'objet de mesures de protection pendant la durée des travaux. Ces mesures doivent figurer au plan de réaménagement des espaces extérieurs.

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

##### 4.3.1 - 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.

#### 4.3.2 - EB3 (villas du terre-plein du Larvotto) :

- ✓ des habitations peuvent y être réalisées sous forme de trois villas au maximum implantées sur l'emprise bâtie. La réalisation simultanée des trois villas n'est pas obligatoire ; en revanche, le permis de construire doit comprendre le projet définitif dans les conditions imposées par le présent règlement ;
- ✓ les villas doivent être distinctement séparées les unes des autres. Seules des liaisons de type coursive, des terrasses, des piscines et des locaux associés à ces dernières sont autorisés en dehors de l'emprise des villas ;
- ✓ l'emprise au sol cumulée des trois villas ne doit pas excéder 25 % de l'aire définie par l'emprise bâtie. Elle s'entend hors liaisons de type coursive, terrasses, piscines, locaux annexes à la piscine et couverture de la voie de service ;
- ✓ chacune des villas ne doit pas comporter plus de deux niveaux (R+1), sans excéder la cote maximale du niveau supérieur du bâtiment ;
- ✓ les couvertures et la configuration des liaisons de type coursives, ainsi que les locaux piscines doivent être le plus discret possible. A cette fin, dans la mesure du possible, ils doivent être enterrés ; dans le cas contraire, l'impossibilité doit être démontrée ;
- ✓ les sujets de hautes et moyennes tiges dont les troncs ont un diamètre supérieur à 80 mm et

dont la suppression ne peut être évitée pour l'édification des constructions doivent être remplacés par des sujets au moins équivalents à l'intérieur des emplacements ou, en cas d'impossibilité démontrée, dans le périmètre immédiat de l'emprise bâtie (espace mixte partie dallage / partie verte). En conséquence, le plan de réaménagement des espaces extérieurs doit indiquer l'emplacement choisi pour planter les sujets végétaux de remplacement ;

- ✓ autour de chacune des constructions, les espaces extérieurs peuvent comporter des terrasses dallées et un aménagement à caractère minéral d'une partie du jardin ; toutefois, l'aspect végétal doit rester largement dominant ;
- ✓ les aménagements paysagers à réaliser sur les parties non construites de l'emprise bâtie ou sur les dalles de couverture des parkings et locaux techniques établis en sous-sol, doivent faire l'objet de plans détaillés accompagnés de descriptifs précis ;

- ✓ la couverture de la voie de service et pompiers du Sporting doit être réalisée, de la manière la plus discrète possible. Côté mer, un premier plan paysager, à dominante végétale, doit être reconstitué. Les arbres présents sur le talus doivent être replantés ou remplacés par des arbres de taille au moins équivalente et avec la même densité, sur l'ouvrage de couverture. Les aménagements paysagers doivent permettre de reconstituer un paysage avec un premier plan végétal, depuis la mer, ainsi qu'une frondaison de qualité.

#### 4.3.3 - 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.

4.4 - 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.

## ANNEXE N° 8

**DISPOSITIONS PARTICULIÈRES  
D'URBANISME APPLICABLES AU QUARTIER  
ORDONNANCÉ DES MONEGHETTI**

**RU-MGI-DP-V1D**

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

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-D ;
- ✓ Plan de masse n° PU-C2-MGI-D ;
- ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3-MGI-D ;
- ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4-MGI-D.

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.

3.2 - Discipline d'architecture : Les bâtiments soumis à discipline d'architecture 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'une balustrade 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 ;

- ✓ 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 - 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.

#### 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 la 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). Le liaison piétonne publique peut traverser le (ou les) patio(s) créé(s) dans le socle de la construction.

## ANNEXE N° 9

**DISPOSITIONS PARTICULIÈRES  
D'URBANISME APPLICABLES AU QUARTIER  
ORDONNANCÉ DE MONTE-CARLO**

**RU-MCO-DP-V1D**

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

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 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-D ;
  - ✓ Plan de masse n° PU-C2- MCO-Z1-D ;
  - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3- MCO-Z1-D ;
  - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4-MCO-Z1-D.
- Zone n° 2 - Les Fleurs - îlots n° 1 et 2 :
  - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1-MCO-Z2-D ;
  - ✓ Plan de masse n° PU-C2-MCO-Z2-D ;
  - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3-MCO-Z2-D ;
  - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4-MCO-Z2-D.

• Zone n° 3 - L'Hermitage :

- ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1-MCO-Z3-D ;
- ✓ Plan de masse n° PU-C2-MCO-Z3-D ;
- ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3-MCO-Z3-D ;
- ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4-MCO-Z3-D.

• Zone n° 4 - Casino / Boulingrins - îlot n° 1 :

- ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1-MCO-Z4-I1-D ;
- ✓ Plan de masse n° PU-C2-MCO-Z4-I1-D ;
- ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3-MCO-Z4-I1-D ;
- ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4-MCO-Z4-I1-D.

• Zone n° 4 - Casino / Boulingrins - îlot n° 2 :

- ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1-MCO-Z4-I2-D ;
- ✓ Plan de masse n° PU-C2-MCO-Z4-I2-D ;
- ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3-MCO-Z4-I2-D ;
- ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4-MCO-Z4-I2-D.

• Zone n° 5 - Les Moulins :

- ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1-MCO-Z5-D ;
- ✓ Plan de masse n° PU-C2-MCO-Z5-D ;
- ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3-MCO-Z5-D ;
- ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4-MCO-Z5-D.

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  
(La Source / Costa)*

3.1 - L'indice de construction de référence est applicable à la présente zone, à l'exception de l'emprise bâtie EB1 située n° 15 avenue de la Costa (bâtiment culturel), pour laquelle l'indice de construction ne doit pas excéder 20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

3.2 - Discipline d'architecture : Les bâtiments soumis à discipline d'architecture 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'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 cote 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 cote 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 cote 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 - Éléments 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 des n° 7 rue Bellevue et 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 à l'emprise bâtie EB1 (n° 15 avenue de la Costa) (bâtiment culturel) : 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.

### 3.8 - 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 Respirò 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.

#### ART. 4.

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

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

#### ART. 5.

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

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

#### 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 cote +28,70 m NGM et la cote 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 cote 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 cotes +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 cote 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 cotes +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 2,00 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.).

6.3 - 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. 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), EB8 (2b boulevard des Moulins) et EB9 (2a 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. A 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, EB8 et EB9 :

- ✓ 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 les emprises EB8 et EB9, toutefois, s'agissant de ces deux dernières emprises, 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 - 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 cote maximale de l'emprise EB10 c ne figure pas au plan de masse. Cette cote 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.

7.6 - 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 - Eléments 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 cote 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 cote +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 cote 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 cotes +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 recherchée pour le volume EB11b.

8.5.3 - EB12 (extension du Centre de Thalassothérapie) :

✓ le boulevard du Larvotto, doit être maintenue 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 cote 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.

#### 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.

9.2 - Une ligne d'accroche des bâtiment 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 cote maximale du niveau supérieur de ce volume ne peut excéder la cote du trottoir du boulevard des Moulins au droit de la construction. Aucune tolérance n'est admise sur cette cote.

#### 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 - 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.

## ANNEXE N° 10

**DISPOSITIONS PARTICULIÈRES  
D'URBANISME APPLICABLES AU QUARTIER  
ORDONNANCÉ DE LA ROUSSE**

**RU-LRS-DP-V1D**

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

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 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 - L'Annonciade :
  - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1-LRS-Z1-D ;
  - ✓ Plan de masse n° PU-C2-LRS-Z1-D ;
  - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3-LRS-Z1-D ;
  - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4-LRS-Z1-D.
- Zone n° 2 - Saint-Roman :
  - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1-LRS-Z2-D ;
  - ✓ Plan de masse n° PU-C2-LRS-Z2-D ;
  - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3-LRS-Z2-D ;
  - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4-LRS-Z2-D.

## 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), 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'émergence ;
- ✓ 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 - EB3 (a et b) et EB4 :

- ✓ seules les assises des bâtiments édifiées à l'intérieur des emprises EB3 et EB4 et comprises entre la cote de l'avenue de l'Annonciade et la cote +67,10 m NGM, doivent être implantées sur la limite d'emprise obligatoire des constructions ;
- ✓ l'emprise au sol des émergences, comprises entre la cote +67,10 m NGM et l'altimétrie maximale des bâtiments, ne doit pas excéder :

- 35 % de l'emprise EB3a ;

- 70 % de l'emprise EB3b ;

- 60 % de l'emprise EB4 ;

- ✓ de plus :

- les émergences comprises dans EB3b et EB4 doivent être implantées à 4 mètres au minimum, saillies comprises, de la limite d'emprise de l'escalier reliant les deux parties du lacet de l'avenue de l'Annonciade ;

- les émergences comprises dans EB3a et EB3b doivent être implantées à 4 mètres au minimum, saillies comprises, de la limite entre les deux emprises bâties.

3.2.3 - Un traitement paysager doit être appliqué aux couvertures des assises des bâtiments édifiés à

l'intérieur des emprises EB3 et EB4 dépourvues d'émergence sans faire totalement obstacle aux transparences amont / aval.

## 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), EB6 (Testimonio I) et EB8 (Testimonio II), pour lesquelles l'indice de construction ne doit pas excéder 15 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

### 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 dépassement 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 :

- ✓ le bâtiment réalisé dans l'emprise EB7b, saillies non comprises, doit être implanté, pour tous ses niveaux, sur la ligne d'accroche des bâtiments. Des décrochements et des avancées ponctuels, d'une profondeur de 50 centimètres au maximum, sont autorisés pour rythmer la façade ;

- ✓ l'emprise au sol du bâtiment réalisé dans l'emprise EB7a 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 (Testimonio II) :

- ✓ à l'aplomb du boulevard du Larvotto, le bâtiment ne peut être réalisé que sous la cote +15,10 m NGM et, au droit de l'emprise EB8a, au-dessus de la cote +28,10 m NGM. Ce bâtiment doit être solidaire de l'ouvrage permettant de réaliser l'infrastructure au droit du projet (pont cadre) ;
- ✓ dans les emprises EB8b et EB8c, aucun ouvrage établi en toiture ne doit émerger de la couverture. Le bâtiment doit être couronné par un dispositif intégrant et dissimulant tous les ouvrages techniques. Il doit être composé architecturalement en harmonie avec la volumétrie d'ensemble. L'usage des tuiles est interdit ;
- ✓ une transparence doit être inscrite dans la partie inférieure du bâtiment implanté en EB8b, sur trois niveaux. Le volume transparent du bâtiment doit demeurer libre et ouvert, dégagé et accessible au public et doit être traité comme le jardin à créer, dans la continuité du Parc de Testimonio reconstitué. Cet espace peut être composé de dallages et de plantations, mais ces dernières doivent être majoritaires. Le traitement du volume occupé par le rez-de-chaussée et les deux premiers étages du bâtiment doit permettre :

- une continuité de l'espace public entre le parc de Testimonio reconstitué et son prolongement en toiture du bâtiment implanté en EB8a (jardin à créer) ;

- 50 % de transparence au minimum, d'un seul tenant, localisés au contact du bâtiment implanté en EB8a ;

- pour obtenir cette transparence, l'emprise au sol des volumes fermés en rez-de-chaussée et aux deux premiers niveaux de ce bâtiment ne doit pas excéder 45% de l'emprise du bâtiment lui-même ;

- ✓ les façades en EB8b ne doivent présenter qu'un aplomb. Les saillies sont interdites en limite séparative. Les balcons ne sont pas obligatoirement réalisés à tous les niveaux ; cependant, lorsqu'ils sont réalisés, ils doivent être de même profondeur, comprise entre 1,20 et 1,50 mètres, pour chaque niveau et sur 1/3 au maximum de la longueur de la façade. Ils doivent être à l'aplomb les uns des autres, les motifs des garde-corps sont limités à deux, les balustrades sont interdites. Les balcons d'angle sont interdits. En façade Sud-Ouest, les balcons ne sont autorisés qu'à partir du troisième étage. Les loggias ne représentent au maximum que 25 % du linéaire des façades ;
- ✓ en rez-de-chaussée du bâtiment implanté en EB8b, un espace extérieur pour la crèche peut être aménagé. Dans ce cas, les dallages peuvent représenter 85 % de la surface totale de la terrasse. De plus, cette dernière peut recevoir partiellement une couverture amovible ;
- ✓ l'accès des véhicules au parking s'effectue depuis l'avenue Princesse Grace. Aucun accès direct au parking de l'opération, depuis les autres voies et emprises publiques, n'est autorisé. Toutefois, un accès par le boulevard d'Italie pourrait être autorisé sur la base d'une étude spécifique montrant toutes les implications : circulation, insertion dans le site, etc.

4.2.5 - EB9 : Dans l'attente de la mise en œuvre de l'opération d'aménagement, chacun des trois bâtiments existants dans l'emprise bâtie peut évoluer dans le cadre d'un projet motivé et argumenté visant à améliorer l'esthétique, les proportions et/ou l'équilibre général du bâtiment et la volumétrie générale. Cette évolution doit s'opérer dans le même esprit que les bâtiments conservés environnants, avec simplicité et sans surcharge inutile. Elle peut conduire à une extension limitée à un niveau supplémentaire par rapport à la volumétrie existante dans l'emprise initiale.







---

IMPRIMERIE  
MULTIPRINT - MONACO +377 97 98 40 00

---