

# **QUARTIER ORDONNANCE DU PORT HERCULE**

## **REGLEMENT D'URBANISME**

**Annexé à l'Ordonnance Souveraine  
n° 15.630 du 13 janvier 2003, modifiée**

## **DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME APPLICABLES A LA ZONE N° 5**

### **RU-PTH-Z5-V3D**

**Introduit par l'Ordonnance Souveraine n° 3.406 du 4 août 2011**

**ANNEXE AU «JOURNAL DE MONACO» N° 8.029  
DU 12 août 2011**

## ARTICLE PREMIER.

*Champ d'application territorial  
et documents de référence*

La zone n° 5 du quartier ordonnancé du Port Hercule, telle que délimitée par l'article 3 des dispositions générales de ce quartier ordonnancé, est soumise au règlement d'urbanisme constitué des présentes dispositions particulières, des plans de coordination correspondants et des dispositions générales applicables à l'ensemble du quartier ordonnancé.

Les plans de coordination définissant graphiquement, en appui au règlement, les dispositions des constructions à édifier dans la zone n° 5, sont :

- Plan Parcellaire n° PU-C1-PTH-Z5-D ;
- Plan de Masse n° PU-C2-PTH-Z5-D1 ;
- Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-PTH-Z5-D ;
- Plan de répartition du sol n° PU-C4-PTH-Z5-D1.

## ART. 2.

*Affectation des constructions*

Seuls peuvent être édifiés dans cette zone :

- les ouvrages maritimes publics : protection contre la mer et fixation du littoral, digues (contre-jetée), quais, pontons, enrochements ;
- les affouillements, exhaussements et opérations de remblaiement nécessaires à la réalisation du quai Louis II ;
- les constructions publiques à usage de stationnement de véhicules et de remisage de bateaux ;
- les constructions et ouvrages publics liés aux activités portuaires, balnéaires, nautiques et de plaisance ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les équipements publics d'infrastructure ;
- les constructions à usage d'équipements collectifs ;
- les constructions à usage d'activités tertiaires ;
- les aménagements légers liés à l'animation des lieux, aux manifestations sportives, culturelles et commerciales et à l'accueil du public.

## ART. 3.

*Implantation des constructions  
par rapport aux voies et emprises publiques*3.1 - Implantation des niveaux de sous-sol :

3.1.1 - Les niveaux de sous-sol associés aux bâtiments, peuvent être implantés jusqu'à la limite d'emprise maximale des parties de constructions édifiées sous le niveau de la voie et/ou de l'emprise publique adjacente figurant au Plan de Masse.

3.1.2 - L'article 6.2 des dispositions générales reste applicable aux sous-sols de la zone 5. Toutefois, ponctuellement et après avis du Comité Consultatif pour

la Construction, le volume libre de toute construction, situé entre le niveau supérieur de la dalle de couverture des sous-sols, protection d'étanchéité comprise, et le niveau fini de la voie et/ou de l'emprise publique peut avoir une hauteur inférieure à 1,50 mètres.

3.2 - Le long de l'avenue d'Ostende, de l'avenue de Monte-Carlo et du boulevard du Larvotto, les terrasses de couverture des bâtiments doivent être implantées sur la limite d'emprise maximale des constructions figurant au Plan de Masse. Le reste des bâtiments peut être implanté sur la limite d'emprise maximale des constructions figurant au Plan de Masse ou en retrait de cette limite.

3.3 - Implantation des constructions par rapport à la voie publique à maintenir correspondant au boulevard du Larvotto :

- La voie publique à maintenir, correspondant au 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.

- Pour cela, les parties de construction incluant l'emprise de voie publique à maintenir, figurant aux plans de coordination, 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, cela sur toute la largeur de ladite emprise de voie publique à maintenir déduite des appuis nécessaires à supporter la construction ;

- sous ladite emprise de voie publique, qu'à condition d'implanter la dalle de couverture de ce volume à 2,30 mètres, au minimum, au-dessous de la cote de ladite voie ; dans tous les cas, ce 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 des dossiers de permis de construire.

3.4 - Implantation des autres bâtiments :

3.4.1 - Tout bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté sur la limite d'emprise maximale des constructions figurant au Plan de Masse ou en retrait de cette limite.

3.4.2 - Le bâtiment implanté en extrémité de l'ancienne digue Nord doit permettre aux véhicules d'effectuer des manœuvres nécessaires à son contournement.

## ART. 4.

*Implantation des constructions  
par rapport aux limites séparatives*4.1 - Cas particulier : Bâtiment implanté sous le Monte-Carlo Star :

Une partie des bâtiments est implantée sous le bâtiment existant figurant au Plan de Masse dans les conditions de hauteur fixées à l'article 6.

4.2 - Autres bâtiments :

Tout bâtiment peut être implanté sur la limite d'emprise maximale des constructions figurant au Plan de Masse ou en retrait de cette limite

## ART. 5.

*Emprise au sol des constructions*

5.1 - L'emprise au sol des bâtiments est libre à l'intérieur des limites d'emprise maximale des constructions figurant au Plan de Masse.

5.2 - L'utilisation des tolérances admises à l'article 12 des dispositions générales 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.

## ART. 6.

*Hauteur des constructions*

6.1 - La cote maximale du niveau supérieur des bâtiments figure au Plan de Masse.

6.2 - Toutefois, s'agissant du bâtiment réalisé sur le quai Louis II :

- 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 figurant au Plan de Masse, une tolérance supérieure aux cinquante centimètres, admis à l'article 12.1.1. des dispositions générales, 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 ;
- l'ensemble bâti de même hauteur dont la cote maximale figurant au Plan de Masse est fixée à + 9,60 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 + 7,50 m NGM environ, et + 9,60 m NGM. Cette surface de transition peut être, à titre d'exemples, une pente ou un emmarchement.

6.3 - S'agissant de la partie du bâtiment implanté sous le Monte-Carlo Star, la cote maximale est inférieure à + 9,60 m NGM.

## ART. 7.

*Indice de construction*

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

## ART. 8.

*Aspect extérieur des constructions*

8.1 - L'emprise maximale de la projection au sol des constructions en saillie sur voie et emprises publiques figure au Plan de Masse. Le tirant d'air à prévoir au-dessus des voies et emprises publiques doit être conforme aux dispositions en vigueur.

8.2 - Par ailleurs, des saillies de façade et de toiture, ainsi que des couvertures partielles ou totales de terrasse sont autorisées à l'intérieur des emprises maximales des constructions, conformément à l'article 6.

8.3 - L'aspect extérieur du bâtiment réalisé au-dessus du boulevard du Larvotto doit s'inscrire dans la continuité du bâtiment abritant le Centre de Thalassothérapie existant.

## ART. 9.

*Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques*Liaisons piétonnes :

Conformément au plan de répartition du sol, les liaisons piétonnes suivantes sont réalisées :

- la liaison L1, mécanisée, relie la terrasse située dans le prolongement de l'avenue d'Ostende et celle située en contre-bas ;
- l'ensemble de liaisons L2 permet de mettre en relation la promenade haute de la contre-jetée, le quai Louis II, le cheminement de bord de mer, enfin la terrasse de couverture du Yacht Club avec, au-delà, une accessibilité à la galerie menant à l'ascenseur des terrasses du Casino ;
- la liaison L3 permet d'assurer un cheminement en bord de mer ;
- les liaisons L4, celle située au droit du musoir de l'ancienne digue Nord étant facultative, permettent de mettre en relation la promenade haute de l'ancienne digue Nord, le quai Louis II ;
- la liaison L5, facultative, permet de mettre en relation les deux côtés de l'ancienne digue Nord ;
- un ensemble de liaisons L6, réalisées en surplomb de terrasse.

Par ailleurs, une servitude d'usage publique est imposée en terrasse des bâtiments surplombant le port. Conformément au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises

publiques, ces terrasses doivent être aménagées en jardin et traitées sobrement sans abondance de jardinières.

ART. 10.

*Mutations foncières et servitudes*

10.1 - Mutations foncières :

Le Plan Parcellaire indique les parcelles du Domaine Public à intégrer aux opérations d'aménagement.

10.2 - Servitudes :

Le Plan de répartition du sol définit des servitudes d'usage public opposables : Liaisons piétonnes publiques et servitude d'usage public visées à l'article 9 qui doivent rester librement accessibles au public.

ART. 11.

*Dispositions diverses*

11.1 - Analyse de l'incidence du projet sur l'environnement marin :

11.1.1 - Les ouvrages, constructions, équipements et aménagements susceptibles d'être édifiés dans la zone, ne pourront l'être qu'après production par le pétitionnaire d'une analyse de l'incidence du projet sur l'environnement marin, permettant à l'administration de s'assurer que ce projet répond aux dispositions de l'article L.230-1 du Code de la mer.

11.1.2 - L'analyse des effets dudit projet sur l'environnement marin, telle que prévue à l'alinéa précédent, devra notamment démontrer que ledit projet ne porte pas atteinte aux engagements internationaux de la Principauté en matière de protection de l'environnement marin.

11.2 - Stationnement :

11.2.1 - L'article 15 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, est applicable.

11.2.2 - Toutefois, la réalisation de stationnement sur la propriété n'est pas obligatoire. Le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations au regard de l'article 15 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, en justifiant :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation sur le territoire national ;
- soit de la réalisation d'une construction à usage de stationnement dans un rayon de 400 mètres ;
- soit de l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans un rayon de 400 mètres.

11.2.3 - Le Comité Consultatif pour la Construction appréciera, conformément à l'article 15 de ladite ordonnance, la proposition du pétitionnaire relative au stationnement.

