

SECTEUR DES QUARTIERS ORDONNANCÉS

- **QUARTIER DE LA ROUSSE**

RÈGLEMENT D'URBANISME

**Annexe à l'Ordonnance Souveraine
n° 9.571 du 21 novembre 2022**

**ANNEXE AU « JOURNAL DE MONACO » N° 8.618
DU 25 NOVEMBRE 2022**

ANNEXE N° 10

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

RU-LRS-DP-V13D

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

CHAPITRE PREMIER

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

ARTICLE PREMIER.

*Champ d'application territorial et documents de
référence*

Le quartier ordonnancé 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-D5 ;
 - ✓ Plan de masse n° PU-C2 LRS Z1-D6 ;
 - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3 LRS Z1-D5 ;
 - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4 LRS Z1-D5.
- Zone n° 2 - Saint-Roman :
 - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1 LRS Z2-D3 ;
 - ✓ Plan de masse n° PU-C2 LRS Z2-D8 ;
 - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3 LRS Z2-D5 ;
 - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4 LRS Z2-D4.

ART. 2.

Affectation des constructions

2.1 - Seuls peuvent être édifiés :

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

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

CHAPITRE II

**DISPOSITIONS PARTICULIÈRES D'URBANISME
APPLICABLES**

AUX ZONES ET ÎLOTS

ART. 3.

*Dispositions particulières applicables à la zone n° 1
(L'Annonciade)*

3.1 - L'indice de construction de référence est applicable à la présente zone, à l'exception des emprises bâties EB1 et EB2 (Odéon), EB3, EB11 ainsi que EB12, pour lesquelles l'indice de construction résulte des dispositions relatives à la volumétrie.

3.2 - Dispositions particulières applicables aux emprises bâties :

3.2.1 - EB1 et EB2 (Odéon) :

- ✓ l'émergence comprise entre la cote +88,60 m NGM et l'altimétrie maximale du bâtiment, ne doit pas excéder 60 % de EB1 ;

- ✓ le style architectural doit être résolument contemporain. Le (ou les) bâtiment(s) édifié(s) à l'intérieur de l'emprise EB1 doit (doivent) présenter un élancement certain vers le haut ; le prolongement de terminaison du bâtiment doit être composé architecturalement en harmonie avec la volumétrie d'ensemble. Le linéaire total de façade à l'intérieur de l'emprise EB1 est à minimiser afin de minorer la section efficace des bâtiments. Un prolongement du (ou des) bâtiment(s) au-delà de la hauteur maximale est toléré, sous la forme d'une terminaison aérienne assurant une transition douce avec le ciel. Celle-ci doit occuper moins de 25 % de l'emprise du (ou des) bâtiment(s) édifié(s) au-dessus de la cote +88,60 m NGM, et ne pas créer de volume utilisable à d'autres fins que l'intégration d'équipements techniques ;
- ✓ un traitement paysager doit être appliqué à la couverture du bâtiment réalisé dans l'emprise EB2, ainsi que dans l'emprise EB1 dépourvue d'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 - EB4 et EB11 :

- ✓ seule l'assise de bâtiments édifiée à l'intérieur des emprises EB4 et EB11 et comprise entre la cote de l'avenue de l'Annonciade et la cote +67,10 m NGM, doit être implantée 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 90 % des emprises EB4 et EB11 ;
- ✓ un traitement paysager doit être appliqué à la couverture des assises des bâtiments édifiés à l'intérieur des emprises EB4 et EB11 dépourvues d'émergence sans faire totalement obstacle aux transparences amont / aval.

3.2.3 - EB14 et EB15 :

Dans le cas d'une opération d'aménagement unique regroupant les fonciers au droit des emprises bâties EB14 et EB15, des dispositions différentes de celles prévues au plan de masse peuvent être autorisées afin d'obtenir un agencement plus abouti :

- ✓ les limites d'emprise maximale du bâtiment peuvent correspondre aux limites parcellaires sur l'ensemble de la construction ;
- ✓ la cote maximale du bâtiment peut être portée à + 73 m NGM sur l'ensemble de la construction.

Dans le cas d'une opération d'aménagement unique regroupant les fonciers au droit des emprises bâties EB14 et EB15, les dispositions particulières suivantes sont également applicables :

- ✓ les dispositions de l'article 15 (stationnement) de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, ne s'appliquent pas ;
- ✓ les dimensions des saillies peuvent être supérieures à celles fixées par les articles 27 et suivants (saillies) de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, ainsi que par l'article 10 des dispositions générales, sous réserve de ne pas compromettre le caractère des voies et emprises publiques.

3.2.4 - EB 16 :

- ✓ les infrastructures des parkings du bâtiment sont réalisées sous la voirie V1 ;
- ✓ une liaison piétonne mécanisée doit être intégrée à l'opération pour faciliter la liaison entre l'avenue de l'Annonciade et le boulevard du Ténao ;
- ✓ l'opération doit réserver, au besoin, un passage en tréfonds pour les réseaux publics, et notamment pour la boucle thalassothermique du Larvotto ;
- ✓ l'emprise E1 correspond à un parvis piéton public, largement végétalisé, qui doit être aménagé en couverture d'une partie du socle de cette opération. Ce parvis doit s'inscrire dans le prolongement du trottoir existant, complété de plantations d'alignement, permettant ainsi de dégager des prospectes et des perspectives de vues, compensant la densité du quartier. Des aménagements mobiliers et paysagers permettant de créer des zones de fraîcheur et de repos peuvent également y être aménagés ;
- ✓ la voirie V1 correspond à un ouvrage de liaison souterraine permettant de :
 - créer un accès au gabarit européen au futur site « Annonciade II » ;

- desservir les parkings de la « Tour Odéon » ;
- raccorder la voie d'accès des livraisons de l'immeuble « l'Annonciade » sis au n° 17 de l'avenue du même nom, si nécessaire ;
- ✓ le socle a pour objectif de poursuivre le principe d'urbanisation de fonds de vallon déjà mis en œuvre sur les constructions avoisinantes : socle en courbe venant souligner la tête de vallon. Des adaptations mineures sur la courbe du socle inscrite au plan de masse pourraient être tolérées après avis des Services instructeurs, dès lors que ces adaptations ne remettent pas en cause le parti développé ci-avant ;
- ✓ les ratios de stationnement mentionnés à l'article 15 (stationnement) de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, ne sont pas applicables à cette opération s'il s'avère impossible de raccorder les niveaux d'infrastructure nécessaires au strict respect des quotas réglementaires.

3.2.5 - EB 18 : Opération immobilière domaniale « Larvotto Supérieur »

- ✓ EB18 a (bâtiment) : l'emprise du bâtiment sur les niveaux RDC et R+1 doit être limitée aux emprises strictement nécessaires à la structure, à l'accès à l'immeuble, aux aménagements nécessaires au bon fonctionnement du bâtiment et à l'accès aux parkings. L'espace résiduel, correspondant à la partie non bâtie en RDC, doit être aménagé en généreux espaces végétalisés, intégrant le cheminement piétonnier public L1.

Les limites d'ensemble bâti de même hauteur inscrites au plan de masse de la zone visent à affirmer un principe de retraits successifs du bâti, permettant de ménager des vues amont et d'améliorer l'insertion urbaine du bâtiment ; l'emprise de ces décrochés altimétriques peut être adaptée pour améliorer l'insertion volumétrique du bâtiment ;

- ✓ EB18b (couverture du boulevard du Larvotto) : tout ou partie du boulevard du Larvotto et de ses abords peuvent être couverts par une dalle support d'un espace vert à créer, dans l'emprise bâtie EB18b, aux fins d'optimiser l'insertion urbaine du bâtiment vis-à-vis dudit boulevard. Cette couverture, qui peut comprendre des parties ajourées, doit laisser un dégagement de 5 mètres de hauteur a minima au-dessus de la voie pour le passage des véhicules ;

- ✓ Les quotas de stationnement de l'article 15 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, ne sont pas applicables. Une place de stationnement par logement est exigée, a minima.

ART. 4.

Dispositions particulières applicables à la zone n° 2 (Saint-Roman)

4.1 - L'indice de construction de référence est applicable à la présente zone, à l'exception :

- ✓ des emprises bâties EB5 (Giroflées) et EB6 (Testimonio I), pour lesquelles l'indice de construction ne doit pas excéder 15 m³/m² ;
- ✓ des emprises bâties EB8 a à h (Testimonio II et II bis), EB10 (poste de police de Saint Roman), EB12 (Villa Del Sol) et EB13 (Villa Carmelha), pour lesquelles l'indice de construction résulte des dispositions relatives à la volumétrie.

4.2 - Dispositions particulières applicables aux emprises bâties :

4.2.1 - EB5 (Giroflées) :

- ✓ tout bâtiment, saillies non comprises, doit être implanté à 6 mètres au minimum de l'alignement actuel ou futur, ainsi que des limites séparatives ;
- ✓ un seul bâtiment est admis dans l'emprise bâtie et l'emprise au sol de ce dernier ne doit pas excéder 30% de la surface totale de ladite emprise bâtie ;
- ✓ le style architectural peut être résolument contemporain. La simplicité de volume et de traitement doit être privilégiée. La conception éco-durable du bâtiment peut porter l'architecture ;
- ✓ les dimensions des saillies sur les espaces privés peuvent atteindre 2,20 mètres ; toutefois, des dépassements ponctuels peuvent être tolérés jusqu'à 2,60 mètres.

4.2.2 - EB6 (Testimonio I) : L'emprise au sol du bâtiment ne doit pas excéder 80 % de l'emprise bâtie.

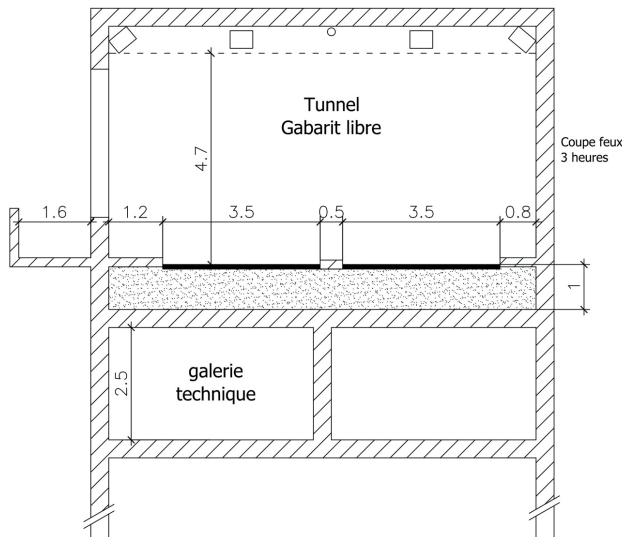
4.2.3 - EB7 :

- ✓ l'emprise au sol du bâtiment réalisé dans l'emprise EB7 au-dessus de la cote +42,60 m NGM, ne doit pas excéder 85 % de cette dernière ;

- ✓ les loggias représentent 25 % au maximum du linéaire des façades.

4.2.4 - EB8 a à h (Testimonio II et IIbis):

- ✓ en aucun cas, les niveaux de sous-sol ne peuvent être réalisés sous les voies publiques suivantes : boulevard d'Italie et avenue Princesse Grace. De plus les niveaux de sous-sol ne peuvent pas atteindre une cote inférieure à celle de l'avenue Princesse Grace, soit +6,40 m NGM ;
- ✓ s'agissant des emprises bâties EB8c et EB8e, dans leur portion située à l'aplomb du boulevard du Larvotto, les corps de bâtiment ne peuvent être réalisés qu'au-dessus de la cote +26,35 m NGM correspondant à la sous-face d'une éventuelle dalle de couverture du boulevard du Larvotto et, s'agissant également de EB8d, sous une cote tenant compte de la présence du boulevard du Larvotto restitué et de la galerie technique sous-jacente telle que figurée sur le croquis ci-après ;



- ✓ s'agissant de l'application de l'article 12 des dispositions générales, l'altimétrie du niveau supérieur des emprises bâties EB8 a à h représente la cote du niveau de la terrasse de couverture qui correspond à la dalle brute hors aménagements de toitures telles qu'étanchéité, protection de l'étanchéité courante, isolation thermique par l'extérieur. De même, l'épaisseur de la terre végétale, les aménagements paysagers et la hauteur des plantations ne sont pas pris en compte ;

- ✓ sans préjudice des dispositions de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, en particulier des articles relatifs à l'aspect extérieur des bâtiments (façades, couleurs, matériaux, saillies, couvertures, etc.), les orientations suivantes sont applicables à l'emprise bâtie EB8 :

aspect général des bâtiments :

- d'une manière générale, il serait préférable que les bâtiments présentent une simplicité de volume et de traitement, sans disparité de style,
- l'architecture contemporaine est encouragée sans toutefois être trop disparate avec les styles présents dans l'environnement du projet,
- les volumes sont de préférence sculptés (saillies, ouvrants, avant-corps, renforcements, pans coupés, alternance de coloris, etc.) pour éviter l'effet masse. L'élégance et la sobriété sont fortement inscrits dans l'écriture architecturale des bâtiments ;

couverture des bâtiments :

- les toitures-terrasse reçoivent des dallages et/ou des plantations disposant d'une épaisseur de terre suffisante. Les garde-corps des terrasses accessibles sont conçus avec la plus grande transparence possible afin de ne pas faire obstacle aux vues lointaines,
- les couvertures d'un bâtiment de facture contemporaine non assimilables aux toitures-terrasse font l'objet d'un descriptif précis,
- les dispositifs environnementaux (protections solaires, production d'énergie renouvelable, etc.) sont étudiés dans le cadre du projet d'architecture du bâtiment afin d'obtenir une cohérence architecturale d'ensemble ;

façades :

- en principe, les balcons ne doivent pas être fermés. Les balcons filants sont interdits sauf s'ils s'inscrivent dans un projet architectural argumenté,
- les loggias sont autorisées lorsqu'elles participent à l'animation de la façade,
- les retours de bâti sur les angles sont traités ;

disciplines d'architecture :

- DA(1) : les baies et saillies de type balcons doivent respecter un recul par rapport aux limites séparatives (1,90 m). Cette composante doit être intégrée pour optimiser le traitement de la façade sud-ouest de l'emprise bâtie EB8e (perspective depuis le boulevard du Larvotto),
- DA(2) : il n'est pas souhaitable de créer, le long de la façade en question de l'emprise bâtie EB8d, un accès principal au bâtiment,
- DA(3) : la façade en question (emprises bâties EB8a et EB8b), côté vallon, comprise en dessous de la cote +47,50 m NGM peut être conçue de manière à ouvrir des jours pour des locaux à usage autre que de l'habitation. Une telle configuration peut être accompagnée d'un aménagement paysager en « restanques » permettant d'améliorer la lecture du vallon et d'accéder aux locaux par un cheminement piétons prenant naissance sur les boulevard d'Italie et/ou du Larvotto ;
- ✓ deux accès aux parkings de l'emprise bâtie EB8 sont prévus (emplacements de principe) : l'un sur l'avenue Princesse Grace, l'autre boulevard du Larvotto. Pour ce dernier, un carrefour giratoire peut être créé en employant une partie de la couverture de l'emprise bâtie EB8d ;
- ✓ l'emplacement de la construction à usage d'équipement collectif (crèche) est un emplacement de principe, figuré au pied de l'emprise bâtie EB8a, en lien avec le square. Une autre implantation peut être proposée en tenant compte des impératifs exigés pour ce type d'équipement ;
- ✓ la localisation exacte de la liaison piétonne publique doit être définie lors du dépôt du dossier d'autorisation de construire et doit permettre notamment de relier le boulevard d'Italie et l'avenue Princesse Grace au travers de l'emprise bâtie. Elle doit être mécanisée, utilisable 24 h/24, éclairée, la plus aisée possible et praticable par les personnes à mobilité réduite ;
- ✓ la couverture des emprises bâties EB8c et EB8d est grevée d'une servitude d'usage public. De fait, l'accessibilité à la couverture de l'emprise bâtie EB8c nécessite une continuité de l'espace public au travers de l'emprise bâtie EB8b qui pourrait prendre la forme d'un volume transparent demeurant libre et ouvert, dégagé et accessible au public ;

✓ aucun accès direct aux parkings pour les véhicules n'est autorisé depuis le boulevard d'Italie ;

✓ Équipements collectifs :

- L'emprise E1 matérialise l'aménagement d'une crèche au droit de cette opération ;
- L'emprise E2 matérialise les aménagements à réaliser pour créer un terminus bus : aménagement de voirie pour un stationnement équivalent à une capacité de 2 bus et aménagement, à proximité, d'un local sanitaire pour le personnel au sein de l'opération.

4.2.5 - EB10 (poste de police de Saint Roman) : Le bâtiment est implanté sur un bâtiment existant.

4.2.6 - EB12 (Villa Del Sol) :

✓ un alignement d'arbre doit être aménagé en contrebas du socle de sorte à agrémenter les entrées de l'opération ;

✓ stationnement : pour les logements de plus de 150 m², seules 2 places de stationnement sont exigées ;

✓ l'architecture contemporaine est encouragée sans toutefois être trop disparate avec les styles présents dans l'environnement du projet ;

✓ un espace mixte donnant un aspect de jardin suspendu pourrait être privilégié dans la création du socle de deux niveaux défini au plan de masse ;

✓ pour permettre de sculpter la façade de l'immeuble, des saillies peuvent être envisagées au-delà de cette limite (au-dessus de la cote + 61,50 m NGM) sans toutefois dépasser la limite d'emprise maximale des bâtiments. Les bow windows compris entre ces deux limites ne sont pas soumis aux dispositions de l'article 30 l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée ;

✓ des liaisons peuvent être réalisées avec les infrastructures de la Villa Roma ;

✓ le virage de l'avenue Saint Roman peut être dégagé au moyen de l'aménagement d'espaces verts ;

4.2.7 - EB13 (Villa Carmelha) :

- ✓ les dispositions de l'article 15 (stationnement) de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, ne s'appliquent pas. De plus, une implantation de tout ou partie du stationnement en superstructure est admise ;
- ✓ les façades au droit du boulevard d'Italie et de l'avenue Saint Roman peuvent présenter des saillies, tant sur le Domaine Public que sur le domaine privé, dont les dimensions peuvent être supérieures à celles fixées par les articles 27 et suivants (saillies) de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, susvisée, ainsi que par l'article 10 des dispositions générales, sous réserve de ne pas compromettre le caractère des voies et emprises publiques ;
- ✓ la recherche d'un bâtiment à très haute performance énergétique est encouragée ; Dans cette perspective :
 - les tolérances admises à l'article 35.3 des dispositions générales, dans le but d'améliorer et/ou de compléter la programmation d'une opération d'aménagement de l'État ou réalisée pour son compte, peuvent également s'appliquer au cas d'espèce lorsqu'elles visent à conférer au bâtiment un niveau de performance énergétique exemplaire. Elles sont soumises aux mêmes conditions que celles énoncées à l'article 35.3 susvisé ;
 - un ouvrage léger de type serre est autorisé au-delà de la cote maximale inscrite au

plan de masse, sous réserve que cet aménagement participe à la performance énergétique du bâtiment et qu'il reste mesuré, proportionnel et en cohérence avec les hauteurs des avoisinants.

4.2.8 - EB17 (Villa Le Ténao) :

- ✓ Le bâtiment doit être conçu sur le modèle d'un bâtiment durable ;
- ✓ Pour ce faire, outre l'application de la réglementation énergétique de la Principauté, le bâtiment doit respecter un référentiel environnemental au choix (BD2M, BREEAM, LEED, HQE, etc.). Ce référentiel a pour but de garantir la qualité environnementale d'un projet de construction (site, matériaux, énergie, eau, confort et santé, social et économie et gestion de projet, etc.) en tenant compte des spécificités du territoire ;
- ✓ la dimension des saillie implantées en façade Nord-Est du bâtiment, pourra atteindre 4,70 mètres au-dessus du Domaine Public monégasque.

4.3 - Espace vert J1 à protéger ou à reconstituer :

Le jardin identifié J1 peut comprendre des constructions en infrastructure au droit de la villa « Farniente », permettant d'aménager une liaison avec les villas situées en amont, à condition que ces constructions en infrastructure restent mesurées d'une part, et que l'aspect végétal du jardin reste prédominant et conserve une qualité équivalente, d'autre part.



imprimé sur papier recyclé

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

