

# **QUARTIER ORDONNANCE DE FONTVIEILLE**

## **REGLEMENT D'URBANISME**

**Annexé à l'Ordonnance Souveraine  
n° 13.313 du 6 mai 2004, modifiée**

## **DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME APPLICABLES A LA ZONE N° 2**

### **RU-FON-Z2-V3D**

**Introduit par l'Ordonnance Souveraine n° 3.228 du 11 avril 2011**

**ANNEXE AU «JOURNAL DE MONACO» N° 8.012  
DU 15 AVRIL 2011**

## CHAPITRE 1

*DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME  
APPLICABLES A L'ÎLOT N° 1 DE LA ZONE N° 2*

## ARTICLE PREMIER.

*Champ d'application territorial  
et documents de référence*

L'îlot n° 1 de la zone n° 2 du quartier ordonnancé de Fontvieille, tel que délimité par l'article 4 des dispositions générales de ce quartier ordonnancé, est soumis au règlement d'urbanisme constitué des présentes dispositions particulières et des dispositions générales applicables à l'ensemble du quartier ordonnancé.

Plus précisément, l'ensemble des constructions de cet îlot a le statut de bâtiment existant et est soumis aux dispositions de l'article 9 des dispositions générales. En sus, des dispositions particulières figurent dans le présent règlement.

## ART. 2.

*Affectation des constructions*2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet îlot :

- les constructions à usage d'équipements collectifs ;
- les constructions à usage d'activités de recherche-développement ;
- les constructions à usage d'activités commerciales ;
- les constructions à usage de bureaux et de services ;
- les logements de fonction et de gardiennage ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.2 - Toutefois et sous condition, peuvent également être admises :

- les 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 constructions à usage de stationnement, d'entrepôts commerciaux et d'activités logistiques, à condition d'être réalisées en infrastructure.

## ART. 3.

*Implantation des constructions  
par rapport aux voies et emprises publiques*

Les dispositions de l'article 9 des dispositions générales sont applicables.

## ART. 4.

*Implantation des constructions  
par rapport aux limites séparatives*

Les dispositions de l'article 9 des dispositions générales sont applicables.

## ART. 5.

*Emprise au sol des constructions*

Les dispositions de l'article 9 des dispositions générales sont applicables.

## ART. 6.

*Hauteur des constructions*

Les dispositions de l'article 9 des dispositions générales sont applicables.

## ART. 7.

*Indice de construction*

Les dispositions de l'article 9 des dispositions générales sont applicables.

## ART. 8.

*Aspect extérieur des constructions*

Les dispositions de l'article 9 des dispositions générales sont applicables.

## ART. 9.

*Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques*

9.1 - Aménagement des toitures : Toute modification de l'aménagement des toitures doit faire l'objet d'une autorisation, étant précisé que cette modification ne doit pas avoir pour effet de diminuer la part d'espaces verts autorisée à l'origine.

9.2 - Espaces libres existant : Les espaces libres existant doivent recevoir un aménagement mixte comportant :

- des espaces dallés et des circulations ;
- des plantations d'arbres, d'arbustes, de plantes vivaces et annuelles d'espèces méditerranéennes.

9.3 - Continuité piétonne : Les liaisons piétonnes doivent être maintenues lorsqu'elles existent.

9.4 - L'avis du Comité Consultatif pour la Construction doit être sollicité sur la nature des traitements envisagés pour les liaisons piétonnes, l'agencement des couvertures de bâtiments, en particulier pour la partie en terrasse.

## ART. 10.

*Mutations foncières et servitudes*

Néant.

## ART. 11.

*Dispositions diverses*

Néant.

## CHAPITRE 2

*DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME  
APPLICABLES A L'ÎLOT N° 2 DE LA ZONE N° 2*

## ARTICLE PREMIER

*Champ d'application territorial  
et documents de référence*

L'îlot n° 2 de la zone n° 2 du quartier ordonnancé de Fontvieille, tel que délimité par l'article 4 des dispositions générales de ce quartier ordonnancé, 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 quartier ordonnancé.

Les plans de coordination définissant graphiquement, en appui au règlement, les dispositions des nouvelles constructions à édifier dans l'îlot n° 2 de la zone n° 2, sont :

- Plan Parcellaire n° PU-C1-FON-Z2-I2-D ;
- Plan de Masse n° PU-C2-FON-Z2-I2-D1 ;
- Plan paysager et d'aménagement des voies et emprises publiques n° PU-C3-FON-Z2-I2-D ;
- Plan de répartition du sol n° PU C4 FON Z2 I2 D.

## ART. 2.

*Affectation* DES CONSTRUCTIONS

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet îlot :

- les constructions à usage d'équipements collectifs ;
- les constructions à usage d'activités de recherche-développement ;
- les constructions à usage d'activités commerciales ;
- les constructions à usage de bureaux et de services ;
- les logements de fonction et de gardiennage ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.2 - Toutefois et sous condition, peuvent également être admises :

- 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 constructions à usage de stationnement, d'entrepôts commerciaux et d'activités logistiques, à condition d'être réalisées en infrastructure.

## ART. 3.

*Implantation des constructions  
par rapport aux voies et emprises publiques*

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 dernière.

## ART. 4.

*Implantation des constructions  
par rapport aux limites séparatives*

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 dernière.

## ART. 5.

*Emprise au sol des constructions*

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

## ART. 6.

*Hauteur des constructions*

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

## 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 - Les constructions peuvent refléter les fonctions abritées, essentiellement à usage d'activités, tout en conservant un caractère urbain. La recherche d'une architecture contemporaine est encouragée. A ce titre, 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. Les articles 27 à 31 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, ne s'appliquent pas aux opérations d'aménagement réalisées dans le présent îlot.

8.2 - 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 figurant au Plan de Masse.

## ART. 9.

*Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques*

9.1 - Aménagement des toitures : Toute modification de l'aménagement des toitures doit faire l'objet d'une autorisation, étant précisé que cette modification ne doit pas avoir pour effet de diminuer la part d'espaces verts autorisée à l'origine.

9.2 - Espaces libres existant : Conformément au Plan paysager et d'aménagement des voies et emprises publiques, les espaces libres doivent recevoir un aménagement mixte comportant :

- des espaces dallés et des circulations ;
- des plantations d'arbres, d'arbustes, de plantes vivaces et annuelles d'espèces méditerranéennes.

9.3 - Continuité piétonne : Les liaisons piétonnes doivent être maintenues lorsqu'elles existent.

9.4 - L'avis du Comité Consultatif pour la Construction doit être sollicité sur la nature des traitements envisagés pour les liaisons piétonnes, l'agencement des couvertures de bâtiments, en particulier pour la partie en terrasse.

ART. 10.

*Mutations foncières et servitudes*

10.1 - Mutations foncières :

Le Plan Parcellaire indique les parcelles des propriétés privées, concernées par la mise à l'alignement des voies et emprises publiques, qui doivent être rattachées au Domaine Public et les parcelles du Domaine Public à intégrer aux opérations immobilières.

10.2 - Servitudes :

Conformément au Plan de répartition du sol, une servitude de passage publique figure au droit des emprises maximales de constructions pour assurer la continuité de la circulation piétonne.

ART. 11.

*Dispositions diverses*

L'article 15 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, ne s'applique pas aux opérations d'aménagement réalisées dans le présent îlot. En revanche, les changements de destination des parkings existants sont interdits.

CHAPITRE 3

*DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME  
APPLICABLES A L'ÎLOT N° 3 DE LA ZONE N° 2*

ARTICLE PREMIER

*Champ d'application territorial  
et documents de référence*

L'îlot n° 3 de la zone n° 2 du quartier ordonnancé de Fontvieille, tel que délimité par l'article 4 des dispositions générales de ce quartier ordonnancé, 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 quartier ordonnancé.

Les plans de coordination définissant graphiquement, en appui au règlement, les dispositions des nouvelles constructions à édifier dans l'îlot n° 3 de la zone n° 2, sont :

- Plan de Masse n° PU-C2-FON-Z2-I3-D ;
- Plan paysager et d'aménagement des voies et emprises publiques n° PU-C3-FON-Z2-I3-D ;
- Plan de répartition du sol n° PU-C4-FON-Z2-I3-D.

ART. 2.

*Affectation des constructions*

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet îlot :

- les constructions à usage d'équipements collectifs ;
- les constructions à usage d'activités de recherche-développement ;
- les constructions à usage d'activités commerciales, de restauration collective et d'entrepôts commerciaux ;
- les constructions à usage de bureaux et de services ;
- les logements de fonction et de gardiennage ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.2 - Toutefois et sous condition, peuvent également être admises :

- les constructions et locaux à usage industriel et de production, à condition de ne pas présenter pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique ;
- les constructions à usage de stationnement et d'activités logistiques, à condition d'être réalisées en infrastructure.

ART. 3.

*Implantation des constructions  
par rapport aux voies et emprises publiques*

3.1 - 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 dernière.

3.2 - Emprise bâtie EB1 figurant au Plan de Masse :

3.2.1 - La voie publique à maintenir correspondant à la rue du Gabian, ainsi que la partie en tréfonds de cette emprise doit être restituée au terme de l'opération de construction.

3.2.2 - Pour cela, la partie de construction incluant l'emprise de voie publique à maintenir ne peut être réalisée qu'au-dessus de la cote +11,00 mètres NGM, cela sur toute la largeur de l'emprise de la voie publique à maintenir.

ART. 4.

*Implantation des constructions  
par rapport aux limites séparatives*

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 dernière.

## ART. 5.

*Emprise au sol des constructions*

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

## ART. 6.

*Hauteur des constructions*

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

## ART. 7.

*Indice de construction*

La valeur maximale de l'indice de construction est fixée à 20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

L'indice de construction est le quotient du volume total bâti au-dessus de la cote + 5,00 m NGM par la surface totale de la propriété. Toutefois, lorsque la cote du terrain naturel, prise au croisement des deux axes de la construction, est supérieure à + 17,00 m NGM, l'indice de construction est le quotient du volume bâti au-dessus du terrain naturel par la surface totale de la propriété.

On entend par surface totale de la propriété, la superficie du terrain avant déduction des parcelles à incorporer à la voie publique, à condition que ces dernières soient cédées gratuitement à l'administration.

## ART. 8.

*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.

## ART. 9.

*Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques*

9.1 - Aménagement des toitures : Toute modification de l'aménagement des toitures doit faire l'objet d'une autorisation, étant précisé que cette modification ne doit pas avoir pour effet de diminuer la part d'espaces verts autorisée à l'origine.

9.2 - Espaces libres existant : Conformément au Plan paysager et d'aménagement des voies et emprises publiques, les espaces libres existant doivent recevoir un aménagement mixte comportant :

- des espaces dallés et des circulations ;
- des plantations d'arbres, d'arbustes, de plantes vivaces et annuelles d'espèces méditerranéennes.

9.3 - Continuité piétonne : Les liaisons piétonnes doivent être maintenues lorsqu'elles existent.

9.4 - L'avis du Comité Consultatif pour la Construction doit être sollicité sur la nature des traitements envisagés pour les liaisons piétonnes, l'agencement des couvertures de bâtiments, en particulier pour la partie en terrasse.

## ART. 10.

*Mutations foncières et servitudes*

Conformément au Plan de répartition du sol, une servitude de passage publique figure au droit des emprises maximales de constructions pour assurer la continuité de la circulation piétonne.

## ART. 11.

*Dispositions diverses*

Néant.

## CHAPITRE 4

*DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME  
APPLICABLES A L'ILOT N° 4 DE LA ZONE N° 2*

## ARTICLE PREMIER

*Champ d'application territorial  
et documents de référence*

L'îlot n° 4 de la zone n° 2 du quartier ordonnancé de Fontvieille, tel que délimité par l'article 4 des dispositions générales de ce quartier ordonnancé, est soumis au règlement d'urbanisme constitué des présentes dispositions particulières et des dispositions générales applicables à l'ensemble du quartier ordonnancé.

Plus précisément, l'ensemble des constructions de cet îlot a le statut de bâtiment existant et est soumis aux dispositions de l'article 9 des dispositions générales. En sus, des dispositions particulières figurent dans le présent règlement.

## ART. 2.

*Affectation des constructions*2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet îlot :

- les constructions à usage d'équipements collectifs ;
- les constructions à usage d'activités de recherche-développement ;
- les constructions à usage d'activités commerciales, de restauration collective et d'entrepôts commerciaux ;
- les constructions à usage de bureaux et de services ;
- les logements de fonction et de gardiennage ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.2 - Toutefois et sous condition, peuvent également être admises :

- les constructions et locaux à usage industriel et de production, à condition de ne pas présenter pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique ;
- les constructions à usage de stationnement et d'activités logistiques, à condition d'être réalisées en infrastructure.

ART. 3.

*Implantation des constructions  
par rapport aux voies et emprises publiques*

Les dispositions de l'article 9 des dispositions générales sont applicables.

ART. 4.

*Implantation des constructions  
par rapport aux limites séparatives*

Les dispositions de l'article 9 des dispositions générales sont applicables.

ART. 5.

*Emprise au sol des constructions*

Les dispositions de l'article 9 des dispositions générales sont applicables.

ART. 6.

*Hauteur des constructions*

Les dispositions de l'article 9 des dispositions générales sont applicables.

ART. 7.

*Indice de construction*

Les dispositions de l'article 9 des dispositions générales sont applicables.

ART. 8.

*Aspect extérieur des constructions*

Les dispositions de l'article 9 des dispositions générales sont applicables.

ART. 9.

*Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques*

9.1 - Aménagement des toitures : Toute modification de l'aménagement des toitures doit faire l'objet d'une autorisation, étant précisé que cette modification ne doit pas avoir pour effet de diminuer la part d'espaces verts autorisée à l'origine.

9.2 - Espaces libres existant : Les espaces libres existant doivent recevoir un aménagement mixte comportant :

- des espaces dallés et des circulations ;
- des plantations d'arbres, d'arbustes, de plantes vivaces et annuelles d'espèces méditerranéennes.

9.3 - Continuité piétonne : Les liaisons piétonnes doivent être maintenues lorsqu'elles existent.

9.4 - L'avis du Comité Consultatif pour la Construction doit être sollicité sur la nature des traitements envisagés pour les liaisons piétonnes, l'agencement des couvertures de bâtiments, en particulier pour la partie en terrasse.

ART. 10.

*Mutations foncières et servitudes*

Néant.

ART. 11.

*Dispositions diverses*

Néant.



---

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

---

*imprimé sur papier 100% recyclé*

