

QUARTIER ORDONNANCE DES SPELUGUES

REGLEMENT D'URBANISME

**Annexé à l'Ordonnance Souveraine
n° 15.629 du 13 janvier 2003, modifiée**

DISPOSITIONS GENERALES D'URBANISME APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU QUARTIER

RU-SPE-GEN-V2D

Introduit par l'Ordonnance Souveraine n° 4.306 du 3 mai 2013

**ANNEXE AU «JOURNAL DE MONACO» N° 8.122
DU 24 MAI 2013**

ARTICLE PREMIER.

Champ d'application territorial

Les présentes dispositions s'appliquent à l'ensemble du quartier ordonnancé des Spélugues, défini à l'article 12 (annexe n° 3) de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée. Elles sont complétées pour chaque zone du quartier, par des dispositions particulières. L'ensemble constitue le règlement d'urbanisme du quartier ordonnancé.

ART. 2.

Rappel des limites du Quartier Ordonnancé

Le quartier ordonnancé des Spélugues, figurant au plan de zonage joint à l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, est délimité par :

- l'axe de l'avenue de la Costa compris entre le n° 11 de cette avenue et son intersection avec le prolongement de la limite parcellaire du n° 15, ladite limite dans sa totalité, puis de nouveau l'axe de l'avenue de la Costa jusqu'à son intersection avec l'axe du passage de la Porte Rouge, ce dernier jusqu'au boulevard de Suisse, prolongé jusqu'à l'alignement du Roqueville,
- ledit alignement jusqu'à la limite parcellaire entre le Roqueville et le n° 24, boulevard de Suisse puis entre le Roqueville, d'une part, les n° 24, boulevard de Suisse et n° 23, avenue de la Costa, d'autre part,
- la limite parcellaire entre le Roqueville et le Park Palace, puis celle entre le Park Palace et le n° 24 boulevard Princesse Charlotte, prolongée jusqu'à l'axe de l'impasse de la Fontaine,
- l'axe de cette impasse jusqu'à l'axe du boulevard Princesse Charlotte pris au droit de son intersection avec l'axe de l'avenue Saint Michel (tronçon situé à l'Ouest du boulevard Princesse Charlotte),
- l'axe de ladite avenue (tronçon Ouest), depuis ce dernier point, jusqu'à son intersection avec l'axe de la rue des Lauriers, puis l'axe de ladite rue jusqu'à la frontière franco-monégasque,
- la frontière franco-monégasque jusqu'à l'intersection des axes du boulevard de France et de l'avenue Saint Charles,
- l'axe de l'avenue Saint Charles, jusqu'à l'escalier situé entre le n° 35 boulevard Princesse Charlotte et le n° 3 avenue Saint Charles,
- une droite reliant l'axe de la partie haute de l'avenue Saint Charles à celui de sa partie basse, passant par ledit escalier, sur l'alignement du n° 3 avenue Saint Charles,
- l'axe de ladite avenue jusqu'à la limite parcellaire du n° 2 avenue Saint Charles,
- ladite limite, prolongée jusqu'à l'axe du boulevard des Moulins, ce dernier jusqu'à son intersection avec le prolongement de l'alignement de l'immeuble le Montaigne sur l'avenue de la Madone,
- l'alignement en question, dans sa partie cadastrée n° 6 boulevard des Moulins, puis la limite parcellaire entre le Montaigne et le n° 1 avenue de Grande Bretagne, prolongée jusqu'à l'axe de ladite avenue,
- l'axe de l'avenue de Grande-Bretagne, au droit du Métropole, jusqu'à la limite parcellaire entre les n° 2a et 2 avenue de Grande-Bretagne,
- ladite limite parcellaire, prolongée par celle comprise entre le n° 21 avenue des Spélugues et le n° 1 avenue des Citronniers, jusqu'à l'intersection des axes de ces deux avenues,
- l'axe de l'avenue des Spélugues jusqu'à la limite parcellaire la plus au Sud du Mirabeau,
- la droite joignant l'axe de l'avenue des Spélugues à celui de l'avenue Princesse Grace qui tangente ladite limite parcellaire,
- l'axe de l'avenue Princesse Grace jusqu'à son intersection avec celui de la bretelle Ouest d'accès au boulevard du Larvotto,
- l'axe de ladite bretelle jusqu'à la limite parcellaire Sud du Sardanapale, puis ladite limite parcellaire prolongée jusqu'à l'axe de l'avenue Princesse Grace dans sa partie supérieure,
- l'axe de ladite avenue, dans sa partie supérieure, jusqu'au droit du prolongement de la limite d'emprise du Complexe des Spélugues,
- ladite limite, en contre-bas du Casino, jusqu'au droit de l'entrée Ouest du tunnel sur le boulevard du Larvotto,
- la limite d'emprise du boulevard du Larvotto, sur une longueur d'environ 10 mètres, jusqu'à la prolongation de la limite parcellaire Nord-Est du n° 2 avenue de Monte-Carlo,
- ladite limite prolongée jusqu'à l'axe de l'avenue de Monte-Carlo, l'axe de ladite avenue jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue d'Ostende,
- ce dernier jusqu'à la limite parcellaire Ouest du n° 7 avenue d'Ostende,
- la limite parcellaire entre le n° 5 avenue d'Ostende, d'une part, le n° 7 de la même avenue et le n° 1 de l'avenue de la Costa, d'autre part, prolongée jusqu'au droit de la limite d'emprise opposée du boulevard du Larvotto,

- la limite de fond de parcelle du n° 10 b avenue de la Costa prolongée jusqu'à l'axe de l'avenue elle-même.

ART. 3 .

Division du quartier ordonnancé en zones

Le quartier ordonnancé des Spélugues est divisé en trois zones, figurant au plan de zonage n° PU-ZQ-SPE-D2, annexé au présent règlement :

a) la zone n° 1, dite du Casino, est délimitée par l'axe de l'avenue de Grande-Bretagne, au droit du Métropole, depuis son intersection avec celui de l'avenue de la Madone jusqu'à la limite parcellaire comprise entre les n° 2a et 2 avenue de Grande-Bretagne, ladite limite prolongée par celle comprise entre le n° 21 avenue des Spélugues et le n° 1 avenue des Citronniers jusqu'à l'intersection des axes de ces deux avenues, l'axe de l'avenue des Spélugues jusqu'à la limite parcellaire la plus au Sud du Mirabeau, la droite joignant l'axe de l'avenue des Spélugues à celui de l'avenue Princesse Grace qui tangente ladite limite parcellaire, l'axe de l'avenue Princesse Grace jusqu'à son intersection avec celui de la bretelle Ouest d'accès au boulevard du Larvotto, l'axe de ladite bretelle jusqu'à la limite parcellaire Sud du Sardanapale, puis ladite limite prolongée jusqu'à l'axe de l'avenue Princesse Grace, l'axe de ladite avenue, dans sa partie supérieure, jusqu'au droit du prolongement de la limite d'emprise du Complexe des Spélugues, ladite limite, en contre-bas du Casino, jusqu'au droit de l'entrée Ouest du tunnel sur le boulevard du Larvotto, la limite d'emprise dudit boulevard, sur une longueur d'environ 10 mètres, jusqu'à la prolongation de la limite parcellaire Nord-Est du n° 2 avenue de Monte-Carlo, ladite limite parcellaire prolongée jusqu'à l'axe de l'avenue de Monte-Carlo, l'axe de ladite avenue jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue Princesse Alice et celui de l'avenue d'Ostende, l'axe de l'avenue Princesse Alice jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue Henri Dunant, ce dernier jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue de la Costa, cet axe jusqu'au prolongement de la limite parcellaire entre le n° 31 avenue de la Costa et le Park Palace, ladite limite prolongée par celle figurant entre le n° 5 avenue Saint Michel et le Park Palace jusqu'à l'axe du boulevard Princesse Charlotte, l'axe de ce dernier jusqu'à son intersection avec celui du passage de l'Ancienne Poterie, lui-même prolongé jusqu'à celui des Moulins, l'axe de ce boulevard jusqu'à son intersection avec le prolongement de la limite parcellaire entre les n° 2 et 4 boulevard des Moulins, ladite limite parcellaire prolongée par la limite parcellaire du n° 3 avenue de la Madone, jusqu'à l'axe de l'avenue de la Madone, l'axe de ladite avenue jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue de Grande Bretagne ;

b) la zone n° 2, dite de La Crémaillère, est délimitée par la limite parcellaire entre le Park Palace et le n° 23 avenue de la Costa, puis celle entre le Roqueville et le Park Palace, la limite parcellaire entre le Park Palace et le n° 24 boulevard Princesse Charlotte, prolongée jusqu'à l'axe de l'impassé de la Fontaine, l'axe de ladite impassé jusqu'à l'axe du boulevard Princesse Charlotte pris au droit

de son intersection avec l'axe de l'avenue Saint-Michel (tronçon situé à l'Ouest du boulevard Princesse Charlotte), l'axe de ladite avenue (tronçon Ouest) jusqu'à son intersection avec celui de la rue des Lauriers, l'axe de ladite rue jusqu'à la frontière franco-monégasque, la frontière francomonégasque jusqu'à l'intersection des axes du boulevard de France et de l'avenue Saint Charles, l'axe de ladite avenue, jusqu'à l'escalier situé entre le n° 35 boulevard Princesse Charlotte et le n° 3 avenue Saint Charles, une droite reliant l'axe de l'avenue Saint Charles (partie haute) à l'axe de cette avenue (partie basse) passant par ledit escalier, sur l'alignement du n° 3 avenue Saint Charles, l'axe de l'avenue Saint Charles jusqu'à la limite parcellaire du n° 2 de cette même avenue, ladite limite parcellaire, prolongée jusqu'à l'axe du boulevard des Moulins, l'axe de ce boulevard, jusqu'à son intersection avec le prolongement de l'alignement de l'immeuble le Montaigne sur l'avenue de la Madone, l'alignement de l'immeuble lui-même, dans sa partie cadastrée n° 6 boulevard des Moulins, puis la limite parcellaire entre le Montaigne et le n° 1 avenue de Grande Bretagne, ce dernier jusqu'à celui de l'avenue de la Madone, l'axe de ladite avenue jusqu'au prolongement de la limite parcellaire entre le Winter Palace, d'une part, les n° 2 boulevard des Moulins et 3 avenue de la Madone, d'autre part, elle-même prolongée jusqu'à l'axe du boulevard des Moulins, l'axe de ce dernier jusqu'à son intersection avec celui du passage de l'Ancienne Poterie, l'axe dudit passage prolongé jusqu'à celui du boulevard Princesse Charlotte, l'axe du boulevard lui-même jusqu'au prolongement de la limite parcellaire entre le Park Palace d'une part, le n° 5 avenue Saint Michel et le n° 3 avenue de la Costa d'autre part, l'axe de ladite avenue jusqu'à son intersection avec la limite parcellaire entre le Park Palace et le n° 23 avenue de la Costa ;

c) la zone n° 3, dite de L'Hermitage, est délimitée par l'axe de l'avenue d'Ostende, depuis son intersection avec celui de l'avenue Princesse Alice et celui de l'avenue de Monte-Carlo, jusqu'à la limite parcellaire Ouest du n° 7 avenue d'Ostende, la limite parcellaire entre le n° 5 avenue d'Ostende, d'une part, le n° 7 de la même avenue et le n° 1 de l'avenue de la Costa, d'autre part, prolongée jusqu'au droit de la limite d'emprise opposée du boulevard du Larvotto, la limite de fond de parcelle du n° 10 b avenue de la Costa prolongée jusqu'à l'axe de l'avenue elle-même, l'axe de l'avenue de la Costa compris entre le n° 11 de cette avenue et son intersection avec le prolongement de la limite parcellaire du n° 15, ladite limite dans sa totalité, puis de nouveau l'axe de l'avenue de la Costa jusqu'à son intersection avec l'axe du passage de la Porte Rouge, l'axe dudit passage jusqu'au boulevard de Suisse, prolongé jusqu'à l'alignement du Roqueville, ledit alignement jusqu'à la limite parcellaire entre le Roqueville et le n° 24 boulevard de Suisse, la limite parcellaire entre le Roqueville, d'une part, les n° 24 boulevard de Suisse et 23 avenue de la Costa, d'autre part, la limite parcellaire entre le Park Palace et le n° 23 avenue de la Costa prolongée jusqu'à l'axe de l'avenue Henri Dunant, ladite avenue jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue Princesse Alice, ce dernier jusqu'à son intersection avec ceux de l'avenue de Monte-Carlo et de l'avenue d'Ostende.

ART. 4.

*Subdivision en îlots des zones du quartier ordonnancé*4.1 - Subdivision en îlots de la zone n° 1, dite du Casino :

La zone n° 1 est subdivisée en six îlots, figurant au plan de zonage n° PU-Z1-SPE-D1, joint au présent règlement :

a) l'îlot n° 1, délimité par l'axe de l'avenue de Grande-Bretagne, au droit du Métropole, depuis son intersection avec celui de l'avenue de la Madone jusqu'à la limite parcellaire comprise entre les n° 2a et 2 avenue de Grande Bretagne, ladite limite parcellaire, prolongée par celle comprise entre le n° 21 avenue des Spélugues et le n° 1 avenue des Citronniers, jusqu'à l'intersection des axes de ces deux avenues, l'axe de l'avenue des Spélugues jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue de la Madone, puis l'axe de l'avenue de la Madone jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue de Grande-Bretagne ;

b) l'îlot n° 2, délimité par l'axe de l'avenue des Spélugues, depuis son intersection avec celui de l'avenue des Citronniers jusqu'à la limite parcellaire la plus au Sud du Mirabeau, la droite joignant l'axe de l'avenue des Spélugues à celui de l'avenue Princesse Grace qui tangente ladite limite parcellaire, l'axe de ladite avenue, jusqu'au droit du prolongement de la limite d'emprise du Complexe des Spélugues, ladite limite d'emprise, en contre-bas du Casino, jusqu'au droit d'une ligne située parallèlement, 4 mètres en avant de la façade Nord-Est du Casino, ladite ligne sur toute la longueur de la façade Nord-Est et sur 20 mètres en retour sur la façade Nord-Ouest, prolongée par une perpendiculaire à l'axe de l'avenue des Spélugues dans sa section bordant la galerie Charles III, jusqu'à son intersection avec l'axe de cette avenue, l'axe de l'avenue des Spélugues, depuis ce dernier point jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue des Citronniers ;

c) l'îlot n° 3, délimité par l'axe de l'avenue Princesse Grace prolongé jusqu'à son intersection avec celui de la bretelle Ouest d'accès au boulevard du Larvotto, l'axe de ladite bretelle jusqu'à la limite parcellaire du Sardanapale, ladite limite parcellaire prolongée jusqu'à l'axe de l'avenue Princesse Grace ;

d) l'îlot n° 4, délimité par la frontière avec l'îlot n° 2, depuis l'axe de l'avenue des Spélugues, au droit de la galerie Charles III jusqu'à la limite d'emprise du Complexe des Spélugues en contre-bas du Casino, ladite limite d'emprise jusqu'au droit de l'entrée Ouest du tunnel sur le boulevard du Larvotto, la limite d'emprise du boulevard du Larvotto, sur une longueur d'environ 10 mètres jusqu'à la prolongation de la limite parcellaire Nord-Est du n° 2 avenue de Monte-Carlo, ladite limite parcellaire prolongée jusqu'à l'axe de l'avenue de Monte-Carlo, l'axe de ladite avenue, entre ce dernier point et son intersection avec ceux de l'avenue d'Ostende et de l'avenue Princesse Alice, l'axe de ladite avenue jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue des Beaux-Arts, l'axe de ladite avenue jusqu'à

son intersection avec celui de l'allée Sud-Ouest du Jardin des Boulingrins, l'axe de ladite allée jusqu'à son intersection avec l'axe de l'avenue de la Costa, l'axe de cette avenue jusqu'à son intersection avec le prolongement de la limite parcellaire entre le n° 31 avenue de la Costa et le Park Palace, ladite limite prolongée par celle figurant entre le n° 5 avenue Saint Michel et le Park Palace jusqu'à l'axe du boulevard Princesse Charlotte, l'axe de ce dernier jusqu'à son intersection avec celui du passage de l'Ancienne Poterie, lui-même prolongé jusqu'à celui des Moulins, l'axe de ce boulevard jusqu'à son intersection avec le prolongement de la limite parcellaire entre les n° 2 et 4 boulevard des Moulins, ladite limite parcellaire prolongée par la limite parcellaire du n° 3 avenue de la Madone, jusqu'à l'axe de l'avenue de la Madone, l'axe de ladite avenue jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue des Spélugues ;

e) l'îlot n° 5, délimité par l'axe de l'avenue Princesse Alice depuis son intersection avec celui de l'avenue des Beaux-Arts jusqu'au droit de l'angle Nord-Est du Sun Tower, une ligne située parallèlement 5 mètres en avant des façades du Sun Tower, des Boulingrins et du Palais Saint James prolongée jusqu'à l'axe de l'avenue Princesse Alice, l'axe de ladite avenue jusqu'à son intersection avec l'avenue de la Costa, l'axe de cette avenue jusqu'à son intersection avec l'axe de l'allée Sud-Ouest du jardin des Boulingrins, l'axe de ladite allée jusqu'à son intersection avec le prolongement de l'axe de l'avenue des Beaux-Arts, l'axe de ladite avenue jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue Princesse Alice ;

f) l'îlot n° 6, délimité par l'axe de l'avenue Henri Dunant jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue de la Costa, ce dernier jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue Princesse Alice, l'axe de ladite avenue jusqu'à une ligne située parallèlement 5 mètres en avant des façades du Palais Saint James, des Boulingrins et du Sun Tower, prolongée par l'axe de l'avenue Princesse Alice jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue Henri Dunant.

4.2 - Subdivision en îlots de la zone n° 2, dite de la Crémaillère :

La zone n° 2 est subdivisée en quatre îlots, figurant au plan de zonage n° PU-Z2-SPE-D1, joint au présent règlement :

a) l'îlot n° 1, délimité par la frontière franco-monégasque, depuis l'intersection des axes du boulevard de France et de l'avenue Camille Blanc jusqu'à l'intersection des axes du boulevard de France et de l'avenue Saint Charles, l'axe de ladite avenue, jusqu'à l'escalier situé entre le n° 35 boulevard Princesse Charlotte et le n° 3 avenue Saint Charles, une droite reliant l'axe de l'avenue Saint Charles (partie haute) à l'axe de cette avenue (partie basse) passant par ledit escalier, sur l'alignement du n° 3 avenue Saint Charles, l'axe de l'avenue Saint Charles jusqu'à la limite parcellaire du n° 2 de cette même avenue, ladite limite parcellaire, prolongée jusqu'à l'axe du boulevard des Moulins, l'axe de ce boulevard, jusqu'à son intersection

avec le prolongement de l'alignement de l'immeuble le Montaigne sur l'avenue de la Madone, l'alignement de l'immeuble lui-même, dans sa partie cadastrée n° 6 boulevard des Moulins, puis la limite parcellaire entre le Montaigne et le n° 1 avenue de Grande Bretagne, ce dernier jusqu'à celui de l'avenue de la Madone, l'axe de ladite avenue jusqu'au prolongement de la limite parcellaire entre le Winter Palace, d'une part, les n° 2 boulevard des Moulins et 3 avenue de la Madone, d'autre part, elle-même prolongée jusqu'à l'axe du boulevard des Moulins, l'axe de ce dernier jusqu'à son intersection avec celui du passage de l'Ancienne Poterie, l'axe dudit passage prolongé jusqu'à celui du boulevard Princesse Charlotte, l'axe du boulevard lui-même jusqu'au droit de l'intersection des axes du boulevard de France et de l'avenue Camille Blanc ;

b) l'îlot n° 2, délimité par l'axe de l'avenue Saint Michel depuis le prolongement de la limite parcellaire entre le n° 5 de cette avenue et le Park Palace jusqu'au droit de la limite parcellaire du n° 26 boulevard Princesse Charlotte, cette dernière prolongée par la limite de fond de parcelle prolongée jusqu'à l'axe de l'impasse de la Fontaine, ledit axe prolongé par celui de l'avenue Saint Michel (partie supérieure) jusqu'au droit de la limite parcellaire entre le n° 6 avenue Saint-Michel et le n° 2 rue des Lilas, ladite limite, puis la limite de fond de parcelle des immeubles cadastrés n° 21 à 27 boulevard Princesse Charlotte prolongée jusqu'à la frontière franco-monégasque, cette dernière jusqu'à l'intersection de l'avenue Camille Blanc et du boulevard de France, prolongée jusqu'à l'axe du boulevard Princesse Charlotte, ce dernier jusqu'au droit de la limite parcellaire entre les n° 23 et 25 du boulevard ;

c) l'îlot n° 3, délimité par l'axe de l'avenue Saint-Michel depuis son intersection avec celui de la rue des Lilas jusqu'à son intersection avec celui de la rue des Lauriers, l'axe de la rue des Lauriers jusqu'à la frontière franco-monégasque, cette dernière jusqu'à son intersection avec la limite de fond de parcelle de l'immeuble cadastré n° 27 boulevard Princesse Charlotte, la frontière avec les îlots n° 2 et 4 représentée par la limite de fond de parcelle des immeubles cadastrés n° 21 à 27 boulevard Princesse Charlotte, puis la limite parcellaire entre le n° 6 avenue Saint-Michel et le n° 2 rue des Lilas, enfin par l'axe de la rue des Lilas jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue Saint-Michel ;

d) l'îlot n° 4, délimité par la limite parcellaire entre le Park Palace et le n° 23 avenue de la Costa, puis celle entre le Roqueville et le Park Palace, la limite parcellaire entre le Park Palace et le n° 24 boulevard Princesse Charlotte, prolongée jusqu'à l'axe de l'impasse de la Fontaine, puis la limite de fond de parcelle du n° 26 boulevard Princesse Charlotte, la limite latérale prolongée jusqu'à l'axe de l'avenue Saint Michel, l'axe de ladite avenue jusqu'au droit de la limite parcellaire entre le Park Palace d'une part et les n° 5 avenue Saint Michel et 31 avenue de la Costa d'autre part, ladite limite prolongée jusqu'à l'axe de l'avenue de la Costa, l'axe en question jusqu'au droit de la limite parcellaire entre le Park Palace et le n° 23 avenue de la Costa.

4.3 - Subdivision en îlots de la zone n° 3, dite de l'Hermitage :

La zone n° 3 est subdivisée en quatre îlots, figurant au plan de zonage n° PU-Z3-SPE-D2, joint au présent règlement :

a) l'îlot n° 1, délimité par l'axe du passage de la Porte Rouge jusqu'au boulevard de Suisse, prolongé jusqu'à l'alignement du Roqueville, ledit alignement jusqu'à la limite parcellaire entre le Roqueville et le n° 24 boulevard de Suisse, la limite parcellaire entre le Roqueville, d'une part, les n° 24 boulevard de Suisse et 23 avenue de la Costa, d'autre part, la limite parcellaire entre le Park Palace et le n° 23 avenue de la Costa prolongée jusqu'à l'axe de l'avenue Henri Dunant, ladite avenue jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue de l'Hermitage, l'axe de ladite avenue jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue de la Costa, l'axe de ladite avenue jusqu'à son intersection avec celui du passage de la Porte Rouge ;

b) l'îlot n° 2, délimité par l'axe de l'avenue Princesse Alice depuis son intersection avec celui de l'avenue de l'Hermitage jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue d'Ostende et celui de l'avenue de Monte-Carlo, l'axe de l'avenue d'Ostende jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue de la Costa, l'axe de ladite avenue jusqu'au droit du prolongement de la limite d'emprise Est du parking de la Costa, la façade Est dudit parking, puis la limite parcellaire du n° 12 avenue de la Costa, longeant le boulevard du Larvotto jusqu'à la limite parcellaire située entre le n° 12 avenue de la Costa et l'Hôtel Hermitage, ladite limite parcellaire prolongée jusqu'à l'axe de l'avenue de la Costa, l'axe de ladite avenue au droit de l'Hôtel Hermitage jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue de l'Hermitage, l'axe de ladite avenue jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue Princesse Alice ;

c) l'îlot n° 3, délimité par l'axe de l'avenue de la Costa depuis la frontière avec l'îlot n° 2, au droit du prolongement de la limite d'emprise Est du parking de la Costa, jusqu'au droit de la limite d'emprise opposée du boulevard du Larvotto, la limite de fond de parcelle du n° 10b avenue de la Costa prolongée jusqu'à l'axe de l'avenue elle-même, l'axe de l'avenue de la Costa compris entre le n° 11 de cette avenue et son intersection avec le prolongement de la limite parcellaire du n° 15, ladite limite dans sa totalité, puis de nouveau l'axe de l'avenue de la Costa jusqu'à la limite parcellaire située entre le n° 12 avenue de la Costa et l'Hôtel Hermitage ;

d) l'îlot n° 4, délimité par l'axe de l'avenue d'Ostende, depuis son intersection avec celui de l'avenue de la Costa, jusqu'à la limite parcellaire Ouest du n° 7 de cette avenue, la limite parcellaire entre le n° 5 avenue d'Ostende, d'une part, le n° 7 de la même avenue et le n° 1 de l'avenue de la Costa, d'autre part, prolongée jusqu'au droit de la limite d'emprise opposée du boulevard du Larvotto, la limite d'emprise dudit boulevard entre ce dernier point et l'axe de l'avenue de la Costa, l'axe de ladite avenue jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue de la Costa.

ART. 5.
Définitions

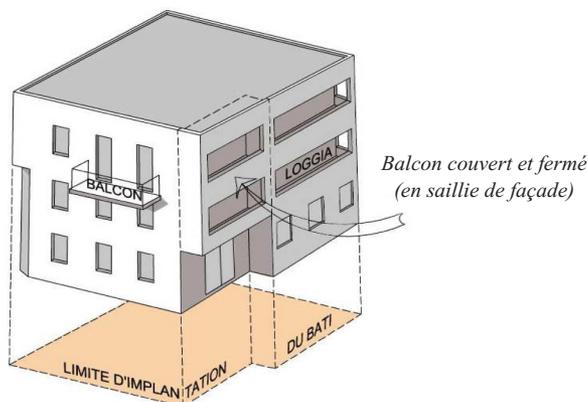
Au sens du présent règlement, on entend par :

- 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 oeuvre du bâtiment sur le terrain reconstitué. Les éléments de modénature et de saillies suivants : balcons, oriels, débords de toits, ainsi que les sous-sols des constructions ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.
- Emprise publique : Espace public qui ne peut être qualifié de voie : parking de surface, place, jardin public, etc.
- Indice de construction : Quotient du volume total bâti au-dessus du niveau du terrain naturel ou, lorsqu'une disposition particulière le précise, de la cote du terrain de référence par la surface totale du terrain. Le volume des ouvrages techniques sur terrasse et/ou dans les combles, l'épaisseur de l'isolation thermique par l'extérieur en toiture comme en façade, 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-dessous 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 oriels ou bow-windows, les marquises, les auvents, les corniches, les avant-toits, etc.
- **Secteur à l'étude** : Secteur d'un quartier ordonnancé dans lequel les orientations futures d'urbanisme n'ont pas été arrêtées.
- **Surface hors oeuvre 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 (gainés 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.
- **Tropéziennne** : Élément 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 Tropéziennne (quartier de Fontvieille)

- **Voie publique** : Partie du Domaine Public destinée aux déplacements de 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.

ART. 6.

Remembrements obligatoires

6.1 - Le plan parcellaire 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.

6.2 - Dans l'attente de la mise en oeuvre 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 34 des présentes dispositions.

ART. 7.

Mutations foncières

7.1 - Le plan parcellaire 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.

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

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

ART. 8.

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

8.1 - 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.

8.2 - 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.

8.3 - 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.

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

ART. 9.

*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. 10.

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

10.1 - 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.

10.2 - 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.

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

ART. 11.

*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.

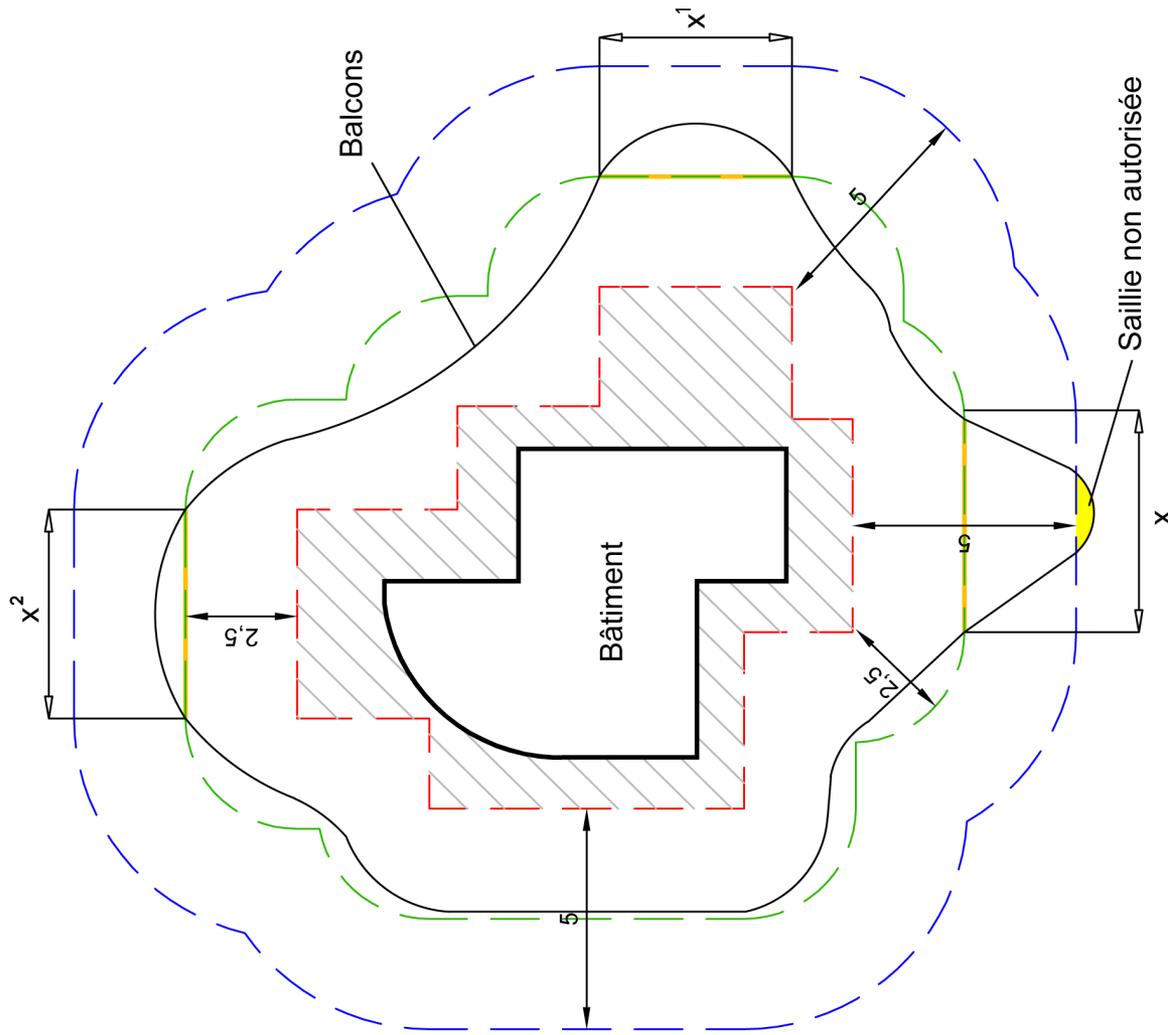
ART. 12.

Dimensions des saillies

12.1 - 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, susvisée, modifiée. 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.

12.2 - 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

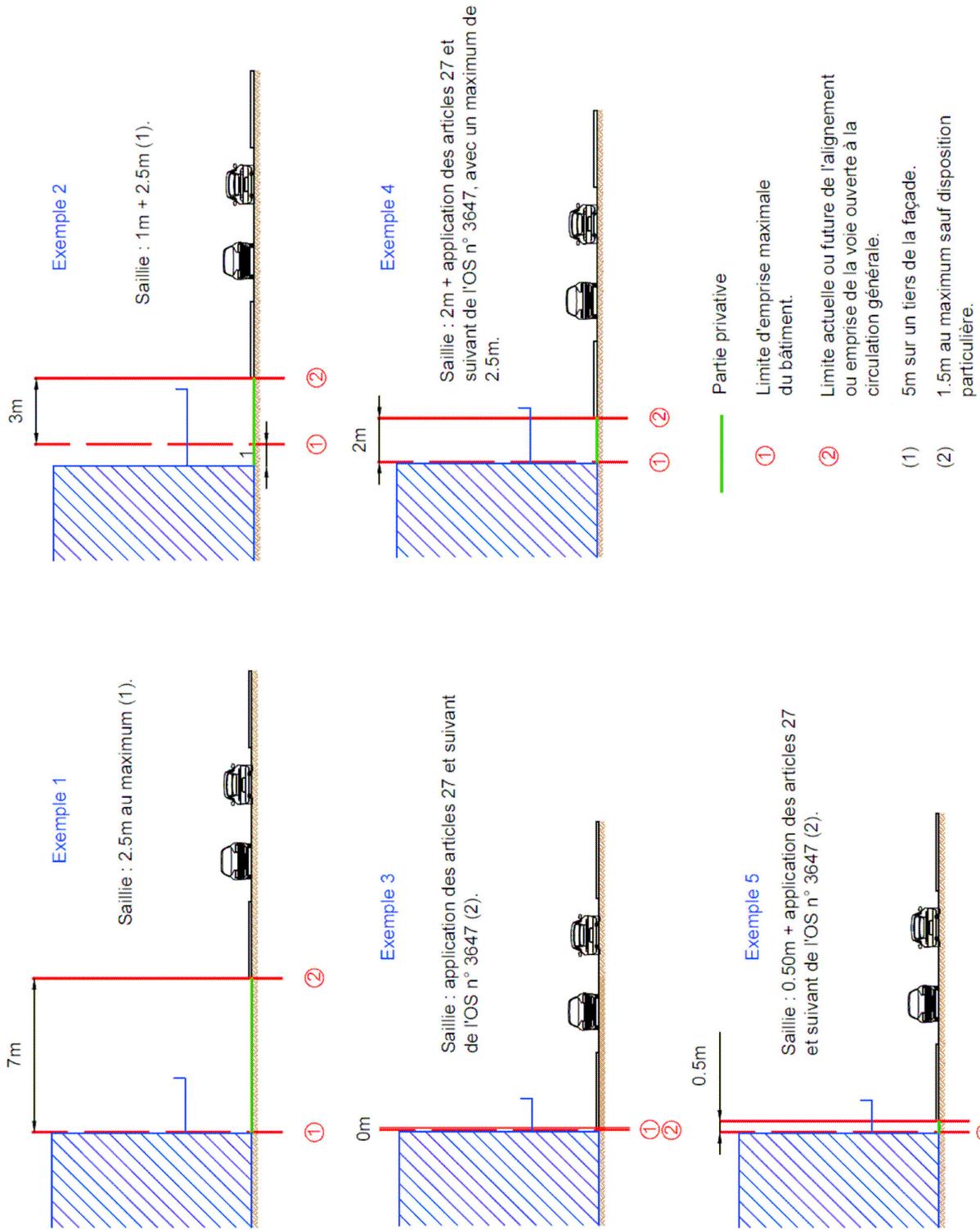
— Projection de la saillie à 5m

▨ Saillies libres

— Linéaire des saillies > 2.50m ($x+x^1+x^2$)

$$x+x^1+x^2 \leq \frac{1}{3} LF$$

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



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

ART. 13.

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

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

13.2 - L'utilisation des tolérances admises à l'article 33 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. 14.

Altimétrie des bâtiments

14.1 - 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.

14.2 - 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.

14.3 - 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.

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

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

14.6 - 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.

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

14.6.2 - 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.

14.6.3 - 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. 15.

Surélévations

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

15.2 - 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. 16.

Édicules

16.1 - 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.

16.2 - 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, susvisée, modifiée.

16.3 - 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.

16.4 - 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. 17.

Indice de construction

17.1 - En l'absence d'indice de construction exprimé en m³/m², celui-ci résulte des dispositions relatives à la volumétrie des bâtiments (emprise, hauteur, etc.).

17.2 - Dans le cas où il est fait application de l'article 13.6 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.

17.3 - 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'éventuel indice de construction opposable à l'îlot ou la zone considérée.

ART. 18.

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 18 des présentes dispositions. En conséquence, un bâtiment situé dans un secteur à l'étude a le statut de bâtiment existant.

ART. 19.

Statut des bâtiments existants

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

19.2 - 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 :

19.2.1 - 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.

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

- un bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté sur l'emprise existante ou en retrait de cette dernière ;

- les éléments de composition d'un bâtiment (égout du toit, terrasse, faîtage, etc.) atteignent sensiblement les hauteurs existantes. La cote figurant au plan de masse est indicative ; elle représente, selon le cas, la cote actuelle de l'égout du toit ou de la toiture-terrasse ;

- un bâtiment doit tenir compte de l'indice de construction du bâtiment existant.

Seule une extension limitée de la volumétrie existante (emprise et hauteur) est autorisée pour adapter le nouveau bâti aux contraintes contemporaines ou lui donner de la cohérence, sous réserve de ne pas compromettre le caractère des voies ou emprises publiques.

19.3 - 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.

19.4 - 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.

19.5 - 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.

19.6 - 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. 20.

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

Dans l'attente de la mise en oeuvre 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 34 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. 21.

Statut des bâtiments à démolir

21.1 - Le plan parcellaire repère les éléments de bâti dont la démolition est nécessaire à la mise en oeuvre d'une opération d'aménagement.

21.2 - 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 oeuvre 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. 22.

Statut des éléments bâtis remarquables

Le plan parcellaire repère les éléments bâtis remarquables.

22.1 - 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.

22.2 - 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.

22.3 - 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 18 des présentes dispositions.

22.4 - 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 7 des présentes dispositions.

ART. 23.

Statut des bâtiments à restaurer ou embellir

23.1 - Le plan parcellaire repère les bâtiments à restaurer ou embellir.

23.2 - 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. 24.

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

24.1 - Le plan parcellaire repère les façades à conserver, à restaurer ou embellir.

24.2 - 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.

24.3 - 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.

24.4 - 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.

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.

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. 27.

Espaces libres de bâtiment et/ou de construction

27.1 - 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.

27.2 - 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.

ART. 28.

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, 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. 29.

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. 30.

Aspect extérieur des bâtiments

30.1 - Sans préjudice des dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, susvisée, modifiée, 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 :

30.2 - 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.

30.3 - 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 édifices 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 15 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.

30.4 - 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.

30.5 - 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. 31.

Aspect des circulations et autres espaces

31.1 - 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.

31.2 - 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.

ART. 32.

Liaisons publiques

32.1 - Le plan de répartition du sol 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.

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

32.3 - 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.

32.4 - 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. 33.

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.

ART. 34.

Tolérances

34.1 - Implantation des constructions :

34.1.1 - 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.

34.1.2 - 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.

34.1.3 - 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.

34.2 - Hauteur des constructions :

34.2.1 - 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.

34.2.2 - 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 13.6.

ART. 35.

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

35.1 - 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, susvisée, modifiée.

35.2 - 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, susvisée, modifiée, 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. 36.

*Nivellement et dégagement
des voies existantes ou à créer*

36.1 - 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.

36.2 - 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.

36.3 - 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. 37.

Stationnement

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

37.2 - 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.

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

imprimé sur papier 100% recyclé

