

# **SECTEUR DES QUARTIERS ORDONNANCÉS**

- **QUARTIER DE LA CONDAMINE**

## **RÈGLEMENT D'URBANISME**

**Annexe à l'Ordonnance Souveraine  
n° 9.613 du 15 décembre 2022**

**ANNEXE AU « JOURNAL DE MONACO » N° 8.622  
DU 23 DÉCEMBRE 2022**



**ANNEXE N° 4****DISPOSITIONS PARTICULIÈRES  
D'URBANISME APPLICABLES  
AU QUARTIER ORDONNANCÉ DE LA  
CONDAMINE****RU-CND-DP-V15D**

*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 Condamine est soumis au règlement d'urbanisme constitué des présentes dispositions particulières, des plans de coordination correspondants et des dispositions générales applicables à l'ensemble du secteur des quartiers ordonnancés visées à l'annexe n° 1. Les présentes dispositions particulières peuvent, selon le cas, préciser, compléter ou se substituer aux dispositions générales.

Les plans de coordination définissant graphiquement, en appui au règlement, les dispositions des constructions à édifier dans le quartier, sont :

- Zone n° 1 - Le quartier du Port - îlot n° 1 :
  - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1-CDN-Z1-I1-D2 ;
  - ✓ Plan de masse n° PU-C2-CDN-Z1-I1-D4 ;
  - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3-CDN-Z1-I1-D2 ;
  - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4-CDN-Z1-I1-D3.
- Zone n° 1 - le quartier du Port - îlot n° 2 :
  - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1-CDN-Z1-I2-D3 ;
  - ✓ Plan de masse n° PU-C2-CDN-Z1-I2-D7 ;
  - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3-CDN-Z1-I2-D4 ;
  - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4-CDN-Z1-I2-D1.

- Zone n° 2 - Port Hercule - îlot n° 1 :
  - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1-CDN-Z2-I1-D1 ;
  - ✓ Plan de masse n° PU-C2-CDN-Z2-I1-D2 ;
  - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3-CDN-Z2-I1-D1 ;
  - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4-CDN-Z2-I1-D1.
- Zone n° 2 - Port Hercule - îlot n° 2 :
  - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1-CDN-Z2-I2-D ;
  - ✓ Plan de masse n° PU-C2-CDN-Z2-I2-D ;
  - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3-CDN-Z2-I2-D ;
  - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4-CDN-Z2-I2-D.
- Zone n° 2 - Port Hercule - îlot n° 3 :
  - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1-CDN-Z2-I3-D2 ;
  - ✓ Plan de masse n° PU-C2-CDN-Z2-I3-D2 ;
  - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3-CDN-Z2-I3-D2 ;
  - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4-CDN-Z2-I3-D2.

**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 infrastructures maritimes ;
- 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 l'îlot n° 1 de la zone n° 1 (Le quartier du Port)*

3.1 - L'indice de construction de référence est applicable au présent îlot, à l'exception :

- ✓ des bâtiments scolaires, pour lesquels l'indice de construction ne doit pas excéder 20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> ;
- ✓ des emprises bâties EB19, EB23 et EB 24 pour lesquelles l'indice de construction résulte des dispositions relatives à la volumétrie.

3.2 - La façade à embellir donnant sur la rue de la Colle doit faire l'objet d'une amélioration de son esthétique (végétalisation, percements en trompe l'œil, etc.) à l'occasion d'une modification du bâtiment ou d'un ravalement.

3.3 - Dispositions particulières applicables aux emprises bâties :

3.3.1 - EB1 et EB2 (les Jardins d'Apolline) : L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 80 % de la superficie du terrain comprise dans les emprises bâties en question.

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

3.3.3 - EB4 : Un élément bâti peut s'inscrire au-dessus de la placette à créer, matérialisée par l'emprise publique E5. Il ne peut être constitué que d'une simple couverture sans création de volume. Le dégagement comprend une hauteur libre de 5,50 mètres au minimum au-dessus de la cote de nivellement de la placette.

3.3.4 - EB5 :

- ✓ un retrait est autorisé au dernier étage d'un bâtiment implanté sur la limite d'emprise obligatoire des bâtiments. Il ne doit pas être inférieur à 2 mètres ;
- ✓ l'aspect extérieur des bâtiments doit s'inspirer du vocabulaire majoritairement employé pour les constructions existantes ;
- ✓ les loggias sont interdites.

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

3.3.6 - EB7 (a et b) (les Bougainvilliers) : Discipline d'architecture :

- ✓ création d'une corniche, tout le long de la façade, au niveau du plancher haut du 5<sup>ème</sup> niveau (4<sup>ème</sup> étage) ; la saillie de cette corniche doit être comprise entre 20 et 40 centimètres et son épaisseur doit être comprise entre 40 et 90 centimètres ;
- ✓ pour la partie inférieure des bâtiments, entre la corniche et le pied du bâtiment :
  - les saillies supérieures à 40 centimètres sont interdites ;
  - à l'exception des rez-de-chaussée, le rapport hauteur / largeur des percements des façades doit être supérieur à 1 ;
  - à l'exception des rez-de-chaussée, sauf au droit des portions de bâtiments présentant des percements transversaux (hauteur maximale + 43,10 m NGM inscrite au plan de masse), les trumeaux pleins exprimant les descentes de charges doivent être à l'aplomb les uns des autres ;
- ✓ les saillies sont obligatoires, sous forme d'oriels largement vitrés à chaque extrémité des emprises bâties EB7 (côté allée Lazare Sauvaigo). Elles doivent être réalisées au-dessus de la corniche ;

3.3.7 - EB22 :

- ✓ Discipline d'architecture : l'angle du bâtiment doit être conçu et traité comme un signal architectural. Tout éventuel édicule aménagé en toiture doit venir s'intégrer dans ce traitement architectural ;
- ✓ compte tenu de l'impossibilité d'aménager une entrée/sortie de parking depuis l'avenue

Prince Pierre, les dispositions de l'article 15 (stationnement) de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée ne s'appliquent pas.

### 3.3.8 – EB23 :

- ✓ Discipline d'architecture : l'immeuble doit être couronné d'un dôme sur l'angle formé par l'avenue Prince Pierre et la rue de la Turbie ;
- ✓ les dispositions de l'article 15 (stationnement) de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, ne s'appliquent pas.

### 3.3.9 – EB25 :

- ✓ Compte tenu de l'impossibilité d'aménager une entrée/sortie de parking depuis l'avenue Prince Pierre, les dispositions de l'article 15 (stationnement) de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée ne s'appliquent pas.

### 3.4 - Emprises publiques :

L'emprise E4 doit faire l'objet d'un réinvestissement qualitatif destiné à améliorer la convivialité du lieu. Le traitement au sol doit permettre de différencier clairement cet espace des voies de circulation automobile (piéton en sécurité et prioritaire, traitement végétal d'accompagnement, éléments d'animation, stationnement permanent interdit).

3.5 - Servitudes d'usage public figurant entre l'allée Lazare Sauvaigo, la rue de la Turbie et la rue Grimaldi : Le nivellement définitif doit s'inscrire dans le prolongement de celui du trottoir de la voie limitrophe la plus haute.

3.6 - La voie publique V1 est une voie réservée, de desserte et de sécurité, susceptible d'être affectée à la circulation d'un transport en commun en site propre (TCSP).

## ART. 4.

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

4.1 - L'indice de construction de référence est applicable au présent îlot, à l'exception :

- ✓ des emprises bâties EB8 (a à e) (Jacarandas), pour lesquelles l'indice de construction ne doit pas excéder  $15 \text{ m}^3/\text{m}^2$  ;

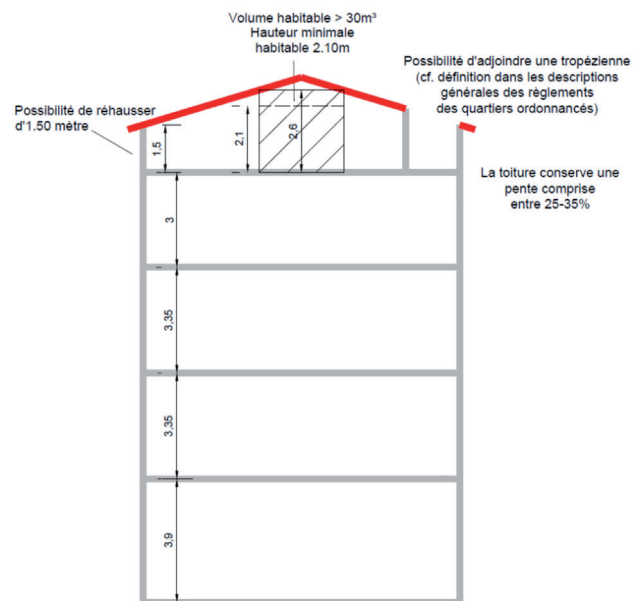
- ✓ des emprises bâties EB4, EB9a au droit du n° 19 rue Grimaldi (villa Peronne), EB9d, EB16, EB17, EB26, et EB28 pour lesquelles l'indice de construction résulte des dispositions relatives à la volumétrie ;

- ✓ de l'emprise bâtie EB21 pour laquelle l'indice de construction ne doit pas excéder  $18,30 \text{ m}^3/\text{m}^2$  ;

- ✓ des aménagements ou créations de combles prévus à l'article 4.3 ci-après.

4.2 - Discipline d'architecture : La continuité des façades implantées à l'alignement doit être privilégiée. L'architecture doit être compatible avec celle présente traditionnellement dans le quartier de la Condamine et ne doit pas différer trop sensiblement des immeubles voisins. La structuration en socle, partie courante et attique doit être maintenue. Des ouvertures sur la partie centrale de l'îlot sont encouragées (passages piétons). La couverture doit être majoritairement en tuiles ; cependant, les tropéziennes sont admises.

4.3 - Aménagement ou création de combles des immeubles en R+3 implantés rue de Millo (côté sud), rue Terrazzani, rue des Açores et rue Saige (côté ouest), ainsi que ceux cadastrés n° 9, 11 et 13 place d'Armes : Les bâtiments composés d'un rez-de-chaussée surmonté de trois étages peuvent faire l'objet d'un aménagement de combles sous toiture en pente couverte de tuiles aux conditions suivantes :



Exemple d'une construction en R+3 + combles

- ✓ création ou surélévation de l'attique sur une hauteur ne pouvant pas excéder 1,50 mètre entre le sol fini des combles et la sous-face de la toiture. Aucune tolérance n'est admise ;
- ✓ la pente de la toiture doit être comprise entre 25 % et 35 % ;
- ✓ la toiture doit être couverte majoritairement de tuiles ; toutefois, les tropéziennes sont admises ;
- ✓ pour être considéré comme habitable, le volume en combles de l'ensemble des pièces principales au sens de l'article 120 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, susvisée, doit avoir une hauteur minimale de 2,10 mètres et doit représenter 30 m<sup>3</sup> au minimum ;
- ✓ les articles 25, ainsi que 122 à 124 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, susvisée, ne sont pas applicables dans le cas présent.

4.4 - Les éléments bâtis remarquables doivent être conservés dans les termes figurant à l'article 21.2.2 des dispositions générales. La reconstruction à l'identique n'est autorisée qu'en cas d'insalubrité, de grave désordre ou de sinistre.

4.5 - Dispositions particulières applicables aux emprises bâties :

4.5.1 - EB8 (a à e) (les Jacarandas) :

- ✓ l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 85 % de la superficie du socle comprise dans les emprises bâties EB8b et EB8e, 75 % en EB8c et 80 % en EB8d ;
- ✓ un retrait est autorisé au dernier étage du bâtiment implanté en EB8a ;
- ✓ les espaces sur socle non-occupés par les bâtiments doivent être traités comme les toitures terrasses.

4.5.2 - EB9 (a à d) à EB10 :

- ✓ l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 80 % de la superficie du terrain comprise dans les emprises bâties EB9b et EB10 ;

- ✓ l'aspect extérieur des bâtiments doit être de facture classique (aplomb de la façade et des percements, rapport hauteur largeur des percements supérieur à 1, sauf pour les rez-de-chaussée), les loggias sont interdites ;

- ✓ aucun accès direct aux parkings ne peut être créé depuis la rue Grimaldi ;

- ✓ le bâtiment implanté en EB9c, en surplomb de la voie publique, doit comprendre un volume non bâti de la largeur de la voie et dégageant une hauteur libre de 4,50 mètres au minimum.

4.5.3 - EB11 (A Quietudine) :

- ✓ le bâtiment doit être implanté, pour tous ses niveaux, sur l'alignement, à l'exception du dernier niveau qui doit être implanté en retrait de 2 mètres au minimum sur toutes ses façades qui ne sont pas mitoyennes. Des décrochements ponctuels, d'une profondeur de 50 centimètres au maximum sont admis pour rythmer la façade ;

- ✓ il doit être implanté sur la limite séparative aboutissant aux voies sur une profondeur de 4 mètres, comptée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée ;

- ✓ le vocabulaire architectural doit s'inspirer de celui employé à la Belle Époque pour conserver au quartier une image cohérente. Les façades sont travaillées et en relief. La couverture du bâtiment doit être traitée en toiture à pente recouverte de tuiles plates rouge brique. Elle peut être également traitée dans un matériau et une forme qui restent dans l'esprit Belle Époque. La hauteur des étages doit être sensiblement identique à celle des bâtiments environnants. À l'intersection des rues, les angles du bâtiment doivent être traités en pans coupés de 1,50 mètre de côté ou en rotonde enfermée dans le gabarit du pan coupé.

4.5.4 - EB12 (École de la Condamine) : Afin de corriger l'implantation en biais du corps de bâtiment Nord-Est, comprenant le groupe scolaire, par rapport au boulevard Albert 1<sup>er</sup>, une structure vide, formée d'un entrelacement ordonné de poutres et de poteaux, doit être réalisée sur les toitures terrasses du corps de bâtiment correspondant. Cette structure doit représenter un volume complémentaire du corps de bâtiment qui prolonge ce dernier jusqu'à une parallèle au boulevard Albert 1<sup>er</sup>. Pour chacun des niveaux, la cote supérieure de cette structure est égale à la cote de fait de la toiture terrasse du niveau supérieur.

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

4.5.6 - EB17 : Dans la mesure du possible et sauf impératif technique lié à la configuration ou à la nature des voies, l'accès aux parkings ne doit pas être créé directement depuis la rue Grimaldi.

#### 4.6 - Stationnement :

4.6.1 - Sauf impératif technique, l'aménagement interne des parkings situés en infrastructure des bâtiments implantés dans les emprises bâties EB8 doit permettre de créer des liaisons entre ces derniers et les parkings situés en infrastructure des bâtiments implantés en EB9 et EB10.

4.6.2 - La réalisation du stationnement sur la propriété n'est pas obligatoire.

#### 4.7 - Galerie piétonne couverte P5 :

4.7.1 - La galerie piétonne couverte en pied de bâtiment boulevard Albert 1<sup>er</sup> doit être réalisée dans le prolongement de la galerie existante jusqu'à son intersection avec la rue Princesse Antoinette, ainsi qu'en retour sur cette dernière sur une longueur de 7 mètres comptés à partir de l'alignement actuel du rez-de-chaussée du bâtiment d'angle sur le boulevard Albert 1<sup>er</sup>.

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

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

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

#### ART. 5.

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

5.1 - L'indice de construction de référence est applicable au présent îlot, à l'exception de l'emprise bâtie EB19d, pour laquelle l'indice de construction résulte des dispositions relatives à la volumétrie.

5.2 - Dispositions particulières applicables à l'opération d'aménagement d'ensemble dite « Esplanade des Pêcheurs » - Emprises bâties EB19 a à d :

L'ouverture à l'urbanisation du site de l'Esplanade des pêcheurs du Port Hercule vise à accueillir, dans le cadre d'une optimisation de ce foncier, un programme immobilier mixte public/privé permettant de développer de nouvelles surfaces à vocation d'habitation, culturelle et tertiaire et à développer de généreux espaces publics d'accompagnement, dont une vaste esplanade en cœur d'opération.

Ces nouveaux espaces publics sont supports de nouvelles connexions piétonnes, permettant de relier cette opération à son environnement proche.

La densification proposée (emprises bâties, hauteurs, prospects, etc.) s'opère dans le respect des composantes essentielles du site, à savoir : la préservation du patrimoine bâti (aménagement d'un prospect conséquent vis-à-vis du Fort Antoine), la préservation des vues emblématiques depuis le Port Hercule vers la mer (larges transparences conservées par l'opération d'aménagement d'ensemble) et le dégagement de surfaces suffisantes pour assurer la pérennisation des Grands Prix automobiles en Principauté.

#### 5.2.1 – Dispositions relatives aux emprises bâties :

- ✓ Emprise bâtie EB19a – digue Sud : Une cohérence dans la géométrie et les matériaux avec la digue Nord est à rechercher. La couverture de cette digue, largement végétalisée, est accessible au public (liaison piétonne publique L2). La partie de digue implantée en extrémité doit permettre aux véhicules d'effectuer des manœuvres nécessaires à son contournement.
- ✓ Emprise bâtie EB19b – bâtiment à vocation muséale. Compte-tenu de cette affectation, une architecture emblématique est attendue. En ce sens, des prolongements architecturaux (de type « avant toit » notamment) sont autorisés, sous réserve qu'ils présentent une qualité architecturale en adéquation avec celle du musée.

- ✓ Emprise bâtie EB19c : La cote altimétrique de l'emprise bâtie EB19c telle que portée au plan de masse intègre la possibilité de réaliser une hauteur minimale d'air libre de 3 mètres entre le sol fini du niveau N et la sous-face de dalle du niveau N+1.

De fait, les dispositions de l'article 12.6 des dispositions générales ne sont pas applicables.

- ✓ Emprise bâtie EB19d : La cote altimétrique de l'emprise bâtie EB19d telle que portée au plan de masse intègre la possibilité de réaliser une hauteur minimale d'air libre de 3 mètres entre le sol fini du niveau N et la sous-face de dalle du niveau N+1.

De fait, les dispositions de l'article 12.6 des dispositions générales ne sont pas applicables.

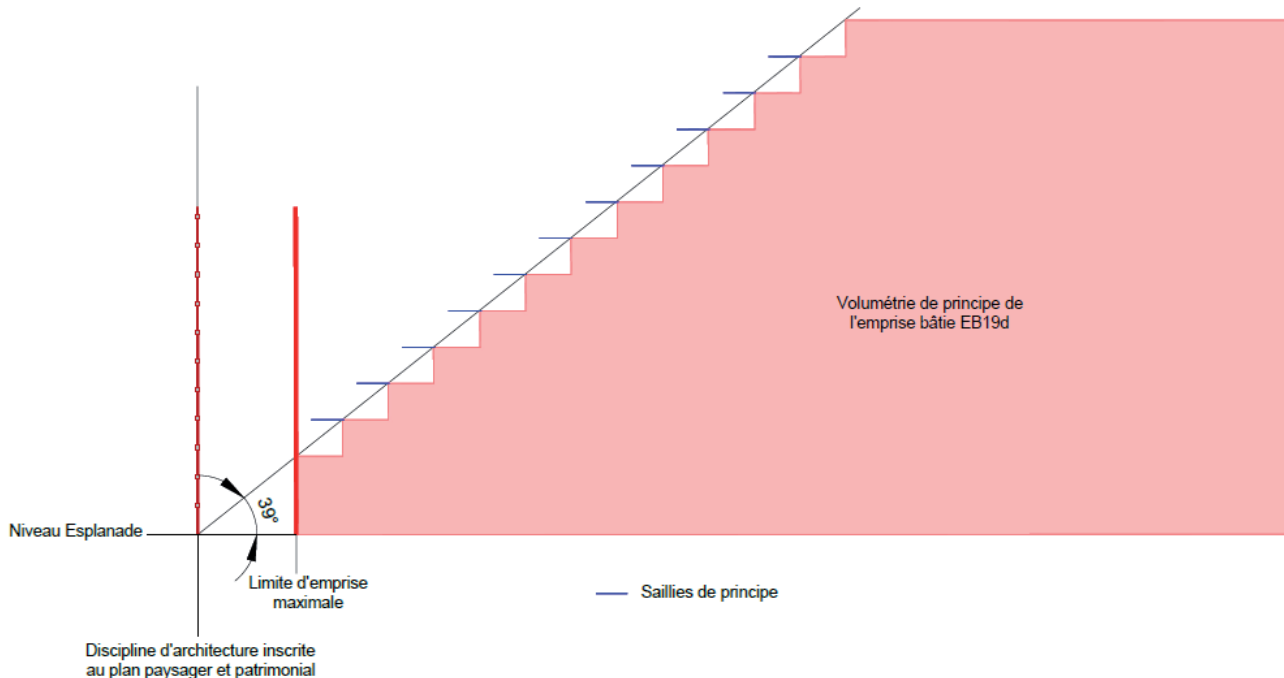
La toiture terrasse du bâtiment n'est pas accessible, en ce sens, l'ascenseur ne peut desservir le bâtiment que jusqu'à son dernier niveau d'habitation.

De fait, seuls des édicules techniques, strictement nécessaires aux besoins de

l'immeuble, sont tolérés en toiture terrasse, sous réserve d'être groupés au mieux et de présenter des dimensions les plus limitées possible, tant en emprise qu'en hauteur. De plus, l'accès technique pour l'entretien de cette toiture doit être réalisé sans émergence.

Depuis le niveau esplanade (cote + 9 m NGM environ), le volume constructible du bâtiment (hors saillies et ascenseurs éventuels) doit rester enfermé dans une enveloppe définie par un gabarit, composé des limites d'emprises et de la cote altimétrique maximales portées au plan de masse de la zone, d'une part, et d'une oblique destinée à préserver la perception du Fort Antoine, d'autre part.

De fait, la façade Sud-Ouest (hors saillies et ascenseurs éventuels) implantée au droit de la discipline d'architecture matérialisée sur le plan paysager et patrimonial doit rester enfermée dans une oblique faisant, avec l'horizontale, un angle maximal de  $39^\circ$ , ainsi que cela apparaît sur le schéma de principe ci-après :





### Dispositions relatives aux saillies :

Les saillies du bâtiment doivent s'implanter à l'intérieur de l'emprise bâtie EB19d.

#### Spécificités :

- Pour les façades Nord-Est et Nord-Ouest implantées au droit de l'emprise publique E1 : 25 % des saillies de chaque niveau peuvent s'implanter au-delà de l'emprise bâtie EB19d, sous réserve de respecter une dimension maximale de 2,90 mètres, de façon ponctuelle, au-dessus de l'emprise publique E1.
- Pour la façade Sud-Ouest implantée au droit de la discipline d'architecture :

Les saillies doivent accompagner l'oblique formée par cette façade, en présentant des retraits significatifs d'un niveau à l'autre, selon le principe des décrochés figurant sur le schéma de principe ci-dessus. D'une manière générale, l'implantation des saillies sur cette façade doit s'inscrire dans l'objectif global de préservation du patrimoine bâti, en ménageant des prospects significatifs et croissants vis-à-vis du Fort Antoine.

- Pour la façade Sud-Est implantée au droit de l'Esplanade Stefano Casiraghi, aucune saillie n'est tolérée au-delà de l'emprise bâtie EB19d.

Par ailleurs et sans préjudice des dispositions de l'article 28 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, la hauteur d'implantation des saillies doit être compatible avec la pérennisation des Grands Prix automobiles en Principauté.

#### 5.2.2 - Dispositions relatives aux emprises publiques et aux liaisons piétonnes publiques :

D'une manière générale, les emprises publiques et liaisons piétonnes portées aux plans de coordination de la zone reflètent un principe de perméabilité permanente entre les différentes emprises publiques de l'opération et le territoire auquel elles se rattachent, sous la forme d'une esplanade, d'un jardin, d'escaliers, de promenades en couverture de volumes, de rampes, etc., accessibles 24h/24 et praticables pour les personnes à mobilité réduite.

- ✓ Emprise publique à créer E1 : elle matérialise une vaste esplanade publique d'environ 3.700 m<sup>2</sup>, installée en couverture d'un socle de 2 niveaux, en connexion directe avec l'avenue de la Quarantaine. Son

dimensionnement doit permettre d'accueillir les installations nécessaires aux Grands Prix automobiles. Une végétalisation et des aménagements mobiliers peuvent y être installés, sous réserve de ne pas porter préjudice aux installations susvisées ;

- ✓ Emprise publique E2 : La couverture du bâtiment de la digue Sud (emprise bâtie EB19a) est aménagée sous forme de promenade piétonne publique largement végétalisée et schématisée par la liaison piétonne publique L2. La continuité piétonne depuis cet espace vers l'esplanade E1 est assurée via les liaisons piétonnes publiques L1, aménagées de part et d'autre de la digue, et pouvant être réalisées en encorbellement au-dessus du Domaine Public. Le cas échéant, leur dimensionnement doit être adapté aux caractéristiques d'un cheminement piétonnier public et n'est donc pas soumis à l'article 27 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée ;

- ✓ Emprise publique à créer E3 : Elle correspond à un jardin J1 partiellement suspendu, aménagé en toiture de l'emprise bâtie EB19c et venant se rattacher à l'esplanade Stefano Casiraghi et au pied du Fort Antoine. Son emprise exacte pourra être adaptée en fonction du projet d'aménagement paysager retenu ;

- ✓ Liaison piétonne publique L3 : Elle permet d'assurer une continuité piétonne publique entre le niveau du Quai Antoine I, l'esplanade implantée à la cote de + 9 m NGM environ et le jardin J1. Elle doit également permettre une connexion vers Monaco-Ville.

Cette liaison doit constituer un cheminement intuitif et cohérent. Notamment, la connexion entre le quai Antoine I<sup>er</sup> et l'esplanade doit s'apparenter, depuis le quai, à un point d'appel architectural vers l'esplanade.

#### 5.2.3 - Aspect environnemental :

Cette opération d'aménagement d'ensemble doit présenter des niveaux de performance élevée s'agissant des caractéristiques techniques et énergétiques. Pour ce faire, outre l'application de la réglementation énergétique de la Principauté, cette opération doit être certifiée BD2M.

### 5.2.4 - Équipement public E1 :

Cet équipement matérialise un bloc sanitaire public, à aménager à proximité du Fort Antoine, pour l'agrément du solarium.

#### ART. 6.

#### *Dispositions particulières applicables à l'îlot n° 2 de la zone n° 2 (Port Hercule)*

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

6.2 - Discipline d'architecture : L'aspect extérieur de la façade du bâtiment soumis à discipline d'architecture doit s'inscrire dans la continuité de celui existant au sud du Stade Nautique Rainier III.

#### ART. 7.

#### *Dispositions particulières applicables à l'îlot n° 3 de la zone n° 2 (Port Hercule)*

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

7.2 - Dispositions relatives aux bâtiments compris entre l'avenue d'Ostende et l'avenue J. F. Kennedy :

- ✓ les terrasses de couverture des bâtiments doivent être réalisées jusqu'en limite d'emprise des bâtiments, ainsi que sur les limites séparatives menant aux voies ;
- ✓ des saillies de façade sur le domaine public sont autorisées à partir du 2<sup>ème</sup> étage. Les saillies de toiture sont interdites ;
- ✓ en tout point de la partie d'un bâtiment situé à moins de 3 mètres de l'alignement de l'avenue d'Ostende, à l'exception des volumes dont l'emprise est repérée au plan de masse, la cote supérieure des édicules techniques, ainsi que celle du sommet des acrotères, doivent être inférieures à la cote du pied du parapet de l'avenue d'Ostende, prise au droit du bâtiment ;
- ✓ les aménagements paysagers réalisés en terrasse doivent garantir des transparences sur le Port Hercule depuis l'avenue d'Ostende. De plus, dans le but d'assurer la continuité piétonne en terrasse, les différences de niveau entre les constructions doivent être traitées en conséquence (artifices architecturaux ou paysagers, pentes, etc.) ;

- ✓ le passage public P6 peut être traité en arcades ou en galerie et doit avoir une hauteur libre de 5 mètres au minimum ;
- ✓ de manière à garantir des transparences sur le Port Hercule depuis l'avenue d'Ostende, l'article 12.6 des dispositions générales n'est pas applicable.

7.3 - Dispositions particulières applicables aux emprises bâties :

#### 7.3.1 - EB14 (Quai Kennedy) :

- ✓ l'immeuble doit affirmer une structuration en socle, partie courante et attique : Le socle ne doit pas être hermétique, mais doit afficher une certaine porosité. Les matériaux doivent être nobles et avoir une certaine qualité tactile. Le rythme de la façade de la partie courante doit être à dominante verticale. L'attique comprend au moins la hauteur du dernier niveau ; il est à traiter de manière distincte de la partie courante ;
- ✓ le retour du bâti sur les angles doit être traité ;
- ✓ des éléments architecturaux, s'inscrivant en prolongement de la façade, sans création de volume, peuvent émerger au-dessus de la cote maximale ;
- ✓ l'expression architecturale doit être en adéquation avec la fonction principale de l'immeuble. Cette cohérence doit se retrouver dans le style et le choix des matériaux. Le panachage aléatoire de styles et matériaux contradictoire est à éviter ;
- ✓ les protections solaires doivent être étudiées dans le cadre du projet d'architecture du bâtiment afin d'obtenir une cohérence architecturale ;
- ✓ des saillies de façade sur le domaine public sont autorisées à partir du 2<sup>ème</sup> étage, sous réserve de respecter un tirant d'air de 4,50 mètres au minimum au-dessus de la chaussée et du trottoir adjacent ;
- ✓ la toiture terrasse est accessible à raison de deux accès (trémies d'escalier) au maximum. Cette accessibilité ne doit pas entraîner la réalisation d'un édicule ou d'un garde-corps permanent associé à l'accès ;

- ✓ la dalle de couverture du bâtiment doit supporter une surcharge de trois tonnes et demie par m<sup>2</sup> ;
- ✓ le passage public doit avoir une largeur minimale de 3 mètres hors tout et 2,50 mètres de passage libre au minimum. La cote de la sous-face de la couverture doit être à +10,30 m NGM au minimum, éventuellement minorée de l'épaisseur correspondant à l'installation des éléments de décors, d'éclairage et d'isolation, ainsi qu'à la pose d'un faux plafond.

#### 7.3.2 - EB15 (Yacht Club) :

- ✓ des éléments architecturaux (pergolas, mâts, couvertures de terrasses, saillies de toiture et façade, etc.), sans création de volume, peuvent émerger au-dessus de la cote maximale. De plus, sous réserve de rester à l'intérieur de la limite d'emprise maximale des constructions, une tolérance supérieure à cinquante centimètres aux implantations des constructions en débord des limites d'ensemble bâti de même hauteur peut être admise pour améliorer l'écriture architecturale de l'édifice ;
- ✓ la partie du bâtiment implanté sous le Monte-Carlo Star dont la cote maximale est fixée à +9,70 m NGM, doit comprendre une

surface de transition avec le boulevard Louis II dont la cote s'établira entre celle de la voie au droit du projet, soit +7,60 m NGM environ, et +9,70 m NGM. Cette surface de transition peut être, à titre d'exemples, une pente ou un emmarchement.

#### 7.3.3- EB20 (3 et 5 avenue J.F. Kennedy)

- ✓ conformément à l'article 7.2, les aménagements paysagers réalisés en toiture terrasse doivent garantir des transparences sur le Port Hercule depuis l'avenue d'Ostende. Toutefois, au droit des parties privatives, les vis-à-vis peuvent être préservés par des aménagements paysagers
- ✓ traitement du passage public P6 au droit de l'emprise bâtie EB 20 : il doit présenter un passage libre de 3 mètres au minimum. La cote de la sous-face de la couverture doit être à + 7m NGM au minimum, éventuellement minorée de l'épaisseur correspondant à l'installation des éléments de décors, d'éclairage et d'isolation, ainsi qu'à la pose d'un faux-plafond.

7.4 - La partie courante du bâtiment implanté sur l'ancienne digue nord peut recevoir en façade des éléments d'architecture de type protection solaire. Sa partie implantée en extrémité doit permettre aux véhicules d'effectuer des manœuvres nécessaires à son contournement.



*imprimé sur papier recyclé*

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

