

**RÈGLEMENT**  
**PORTANT DÉLIMITATION, PLANS DE COORDINATION**  
**ET RÈGLEMENT PARTICULIER D'URBANISME,**  
**DE CONSTRUCTION ET DE VOIRIE**  
**DU QUARTIER ORDONNANCÉ DES MONEGHETTI**

**RU-MGI-V1D**

**Annexe à l'Ordonnance Souveraine n° 35**  
**du 12 mai 2005**

**ANNEXE AU "JOURNAL DE MONACO" n° 7.705**  
**DU 27 MAI 2005**

## TITRE I

## DISPOSITIONS GENERALES

## ARTICLE PREMIER.

*Champ d'application territorial*

Le présent règlement s'applique au Quartier Ordonné des Moneghetti, défini à l'article 12 (annexe n° 3) de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée.

## ART. 2.

*Rappel des limites du Quartier Ordonné*

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

- L'axe du boulevard du Jardin Exotique, depuis la limite Sud-Ouest du secteur réservé du vallon Sainte-Dévote, au droit du n° 35 dudit boulevard, jusqu'à son intersection avec l'axe de l'escalier du square Lamarck ;

- L'axe de l'escalier du square Lamarck jusqu'à son intersection avec celui du chemin de la Turbie, ce dernier jusqu'à la frontière franco-monégasque, puis cette dernière jusqu'à la limite Sud-Ouest du secteur réservé du vallon Sainte-Dévote ;

- ladite limite jusqu'à l'axe du boulevard du Jardin Exotique.

## ART. 3.

*Division du Quartier Ordonné en zones*

Le Quartier Ordonné des Moneghetti est divisé en deux zones, figurant au plan de zonage n° PU-ZQ-MGI-D, annexé au présent règlement :

a) La Zone n° 1, dite « du vallon », est délimitée par l'axe du boulevard du Jardin Exotique, depuis la limite Sud-Ouest du secteur réservé du vallon Sainte-Dévote, au droit du n° 35 dudit boulevard, jusqu'à son intersection avec le prolongement de la limite parcellaire située au Sud-Est du « Franzido Palace », séparant ce dernier de la copropriété « les Oliviers », ladite limite parcellaire menant aux voies, prolongée par la limite de fond de parcelle du « Franzido Palace » séparant ce dernier du n° 1b boulevard du Jardin Exotique, la limite de fond de parcelle du n° 31 boulevard Rainier III et du n° 2 impasse des Carrières, séparant ces deux dernières parcelles du n° 4 impasse

des Carrières, prolongée, de l'autre côté de ladite impasse par la limite séparative entre les n° 33 boulevard Rainier III et n° 1 impasse des Carrières, d'une part, le n° 3 impasse des Carrières, d'autre part, prolongée jusqu'à la frontière franco-monégasque, puis cette dernière jusqu'à la limite Sud-Ouest du secteur réservé du vallon Sainte-Dévote, ladite limite jusqu'à l'axe du boulevard du Jardin Exotique ;

b) La Zone n° 2, dite « des Carrières », est délimitée par l'axe du boulevard du Jardin Exotique, depuis son intersection avec le prolongement de la limite parcellaire située au Sud-Est du « Franzido Palace », séparant ce dernier de la copropriété « les Oliviers », jusqu'à son intersection avec l'axe de l'escalier du square Lamarck, l'axe de l'escalier du square Lamarck jusqu'à son intersection avec celui du chemin de la Turbie, ce dernier jusqu'à la frontière franco-monégasque, puis cette dernière jusqu'à la limite séparative entre les n° 33 boulevard Rainier III et n° 1 impasse des Carrières, d'une part, le n° 3 impasse des Carrières, d'autre part, prolongée, de l'autre côté de ladite impasse par la limite de fond de parcelle du n° 31 boulevard Rainier III et du n° 2 impasse des Carrières, séparant ces deux dernières parcelles du n° 4 impasse des Carrières, la limite de fond de parcelle du « Franzido Palace » séparant ce dernier du n° 1b boulevard du Jardin Exotique, la limite parcellaire située au Sud-Est du « Franzido Palace » prolongée jusqu'à l'axe du boulevard du Jardin Exotique.

## ART. 4.

*Subdivision en îlots des zones  
du Quartier Ordonné*

Sans objet.

## ART. 5.

*Définition des termes employés  
dans le présent règlement*

- Aligement : Limite de fait entre le Domaine Public et les propriétés privées ou limite future résultant de la mise à l'aligement en application de l'article 6 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée.

- Avancée : Partie du nu de la façade qui dépasse légèrement une ligne, autre qu'un aligement, imposée pour l'implantation des bâtiments (exemples : ligne d'accroche de bâtiment, limite d'emprise maximale 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 (cf. définition) ou des limites d'emprise de fait des voies privées.

- Bâtiment : Partie du volume d'une construction (cf. définition) 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.

- Construction à usage d'équipement collectif : Construction (cf. définition) qui permet d'assurer à la population et aux entreprises des services collectifs : équipement scolaire ou pré-scolaire, sanitaire et hospitalier, sportif ; lieu de culte ; salles d'expositions, de réunions, de spectacles ; locaux associatifs ; bibliothèque, médiathèque ; administration et service public, etc. Un équipement collectif peut être privé.

- 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 construction, alignement).

- Emprise au sol : Projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment sur le terrain reconstitué. Les éléments de modénature et de saillies suivants : balcons, oriel, 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 voies : parking de surface, place, jardin public, etc.

- 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 (cf. définition).

- Limite séparative de fond de parcelle : Limite d'un terrain privé qui n'a aucun contact avec une voie ou une emprise publique.

- Loggia : Balcon couvert et en retrait par rapport à l'emprise au sol. Les loggias ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'indice de construction.

- Oriel ou Bow-window : Fenêtre en encorbellement faisant saillie sur l'emprise au sol.

- Renforcement : Partie de bâtiment en retrait par rapport au nu de la façade.

- Saillie : Tout élément qui est au-delà de l'emprise au sol.

- Surface de plancher : Somme des surfaces de tous les niveaux d'un bâtiment (cf. définition), épaisseur de tous les murs incluse, dont sont exclus les terrasses non couvertes, les loggias, les prolongements extérieurs de niveaux (coursives, balcons, avancées de toitures, etc.), les circulations publiques, les vides (escaliers, ascenseurs, etc.).

- Terrain naturel : Terrain en place à la date de dépôt de la demande d'autorisation de construire ou de l'Accord Préalable.

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

## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N° 1

#### ARTICLE PREMIER.

#### *Champ d'application territorial et documents de référence*

Le règlement du présent titre, ainsi que les plans de coordination correspondants, s'appliquent à la Zone n° 1 du Quartier Ordonné des Moneghetti, délimitée par l'article 3 « a » du Titre I du présent règlement.

Les plans de coordination joints au présent règlement et définissant graphiquement, en appui de ce règlement, les dispositions générales des constructions à édifier dans la Zone n° 1, sont :

- Plan Parcellaire n° PU-C1-MGI-D ;

- Plan de Masse n° PU-C2-MGI-D ;

- Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-MGI-D ;

- Plan de répartition du sol n° PU-C4-MGI-D.

## ART. 2.

*Affectation des constructions*

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cette Zone :

- les constructions à usage d'équipements collectifs ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- les locaux à usage de bureaux, de services et de commerces, à condition de ne pas affecter à ces fonctions plus de 40 % de la surface des planchers de chaque bâtiment édifié dans la Zone ;
- les constructions à usage de stationnement, à condition d'être réalisées en infrastructure.

## ART. 3.

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

3.1 - Implantation des niveaux de sous-sol :

Les niveaux de sous-sol associés aux bâtiments peuvent être implantés jusqu'en limite de propriété.

3.2 - Implantation des bâtiments :

3.2.1 - A l'exception des retraits de fait, liés au respect des « cotes maximales et / ou obligatoires du niveau supérieur des bâtiments », tout bâtiment, saillies non comprises, doit être implanté, pour tous ses niveaux, sur 90 % au minimum de « la limite d'emprise obligatoire des constructions », figurant sur ledit Plan de Masse.

3.2.2 - Toutefois, des décrochements ponctuels, d'une ampleur de 50 centimètres au maximum, sont autorisés pour rythmer la façade et en rompre la linéarité.

3.2.3 - En absence de « limite d'emprise obligatoire des constructions », tout bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté, sur la « limite d'emprise maximale des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MGI-D, ou en retrait de cette limite.

3.3 - Implantation des constructions par rapport à la frontière franco-monégasque :

Une construction peut être implantée sur la frontière ou « à cheval » sur la frontière. Dans ce dernier cas, la partie de la construction prévue en territoire français doit être conforme aux dispositions réglementaires qui y sont opposables.

3.4 - Tolérance - Dérogations :

3.4.1 - Une tolérance de plus ou moins un mètre aux dimensions des emprises mesurées aux plans peut être admise, à condition que la « limite d'emprise obligatoire des constructions » soit respectée et que l'aménagement proposé ne compromette pas le caractère des voies et emprises publiques.

3.4.2 - Le Comité Consultatif pour la Construction sera appelé à se prononcer :

- sur les éventuelles modifications aux implantations qui seraient nécessitées par des impératifs techniques et excèderaient la tolérance sus-indiquée ;

- sur l'importance des décrochements, ainsi que des renforcements et des saillies qui pourraient être aménagés dans les façades des constructions et sur le rapport entre ces derniers et les parties pleines du bâtiment.

3.5 - « Bâtiments existants », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MGI-D :

Dans le cadre d'une reconstruction, d'une restructuration ou d'une amélioration, tout bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté sur l'emprise figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MGI-D, ou en retrait de cette dernière.

## ART. 4

*Implantation des constructions  
par rapport aux limites séparatives*

4.1 - Par rapport aux limites séparatives menant aux voies :

4.1.1 - Lorsque « la limite d'emprise maximale des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MGI-D le permet, tout bâtiment doit être implanté, pour tous ses niveaux, sur les limites séparatives, dans le respect des « ensembles bâtis de même hauteur ».

4.1.2 - Dans les autres cas, tout bâtiment, saillies comprises, peut être implanté, sur « la limite d'emprise maximale des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MGI-D, ou en retrait de cette limite.

4.2 - Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

Tout bâtiment, saillies comprises, peut être implanté, sur « la limite d'emprise maximale des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MGI-D, ou en retrait de cette limite.

4.3 - Implantation des bâtiments, les uns par rapport aux autres, sur une même parcelle :

Sur « la limite d'emprise obligatoire des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MGI-D, les bâtiments doivent présenter un front continu.

4.4 - Le Comité Consultatif pour la Construction sera appelé à se prononcer sur les éventuelles modifications aux implantations qui seraient nécessitées par des impératifs techniques, ainsi que par la configuration des parcelles ou des constructions avoisinantes.

4.5 - « Bâtiments existants », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MGI-D :

Dans le cadre d'une reconstruction, d'une restructuration ou d'une amélioration, tout bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté sur l'emprise figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MGI-D, ou en retrait de cette dernière.

#### ART. 5.

##### *Emprise au sol des constructions*

5.1 - « Bâtiments existants », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MGI-D :

Dans le cadre d'une reconstruction, d'une restructuration ou d'une amélioration, tout bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté sur l'emprise figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MGI-D, ou en retrait de cette dernière.

5.2 - Autres constructions :

Non réglementée.

#### ART. 6.

##### *Hauteur des constructions*

6.1 - Hauteur maximale :

6.1.1 - Le niveau de la terrasse de couverture des « ensembles bâtis de même hauteur », édicules compris, est définie par les « cotes maximales et / ou obligatoires du niveau supérieur des bâtiments » figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MGI-D.

6.1.2 - Ces cotes sont exprimées en mètres par rapport au niveau général de la Principauté de Monaco (NGM). Une tolérance de plus ou moins 50 centimètres peut être admise sur ces cotes.

6.2 - « Bâtiments existants », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MGI-D :

Dans le cadre d'une reconstruction, d'une restructuration ou d'une amélioration, tout bâtiment peut atteindre la hauteur figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MGI-D.

6.3 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :

En ce qui concerne les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ces cotes sont sans objet.

#### ART. 7.

##### *Indice de construction*

7.1 - L'indice de construction maximal, tel que défini à l'article 13 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, résulte de l'application des articles 3 à 6 du présent chapitre et du Plan de Masse n° PU-C2-MGI-D.

7.2 - Toutefois, l'indice de construction maximal ne doit pas excéder 15 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

7.3 - « Bâtiments existants », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MGI-D :

Dans le cadre d'une reconstruction, d'une restructuration ou d'une amélioration, tout bâtiment peut atteindre, au maximum, l'indice de construction existant.

#### ART. 8.

##### *Aspect extérieur des constructions*

8.1 - Aspect général des bâtiments :

D'une manière générale, les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume et de traitement, sans disparité de style.

## 8.2 - Couverture des bâtiments :

8.2.1 - La couverture des bâtiments doit être traitée en « espace mixte, partie dallage / partie verte », conformément au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-MGI-D. Elle doit recevoir des dallages de qualité, ainsi que des plantations d'arbustes, plantes vivaces et plantes annuelles dans des jardinières intégrées à la construction et disposant d'une épaisseur de terre suffisante.

8.2.2 - Aucun édicule, aucune installation telle que machinerie, chaufferie, ventilation, et autre ouvrage nécessaire au fonctionnement des installations, ne doit dépasser la « cote maximale et / ou obligatoire du niveau supérieur des bâtiments » figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MGI-D.

8.2.3 - Seuls les édicules ne pouvant pas être intégrés au corps de bâtiment ou participant à l'aménagement des terrasses (pergola, abri, etc.) sont tolérés en toiture terrasse.

8.2.4 - Les garde-corps des terrasses accessibles doivent être conçus avec la plus grande transparence possible afin de ne pas faire obstacle aux vues lointaines.

8.2.5 - La dalle de couverture des bâtiments doit pouvoir supporter l'épaisseur de terre nécessaire à l'aménagement de « l'espace mixte, partie dallage / partie verte ». Cette épaisseur ne peut être inférieure à 1 mètre.

## 8.3 - Façades :

8.3.1 - Façades soumises à « discipline d'architecture » :

Les façades soumises à une « discipline d'architecture », conformément au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-MGI-D, sont composées d'une partie en « assise » et d'une « émergence ».

Ces différentes parties des constructions doivent intégrer les éléments de composition suivants :

### a) La partie en « assise » :

- les « passages publics » couverts « P1 » et « P2 », doivent être traités en arcades dont les caractéristiques sont les suivantes :

- chacun des arcs doit être de plein cintre et avoir une portée de 3,50 mètres,

- le sommet de la flèche doit se situer à la cote + 78,00 m NGM.

- cette partie en « assise » doit être surmontée d'une balustrade d'un mètre de hauteur.

### b) L'émergence :

- les loggias sont autorisées, sous réserve que leur linéaire demeure inférieur ou égal à 30 % du linéaire de façades ;

- les balcons fermés latéralement sont interdits ;

- les percements, les balcons et les éventuels bow-windows doivent être à l'aplomb les uns des autres, les motifs des garde-corps sont limités à deux ;

- à l'exception du premier niveau de l'émergence, le rapport hauteur / largeur des percements des façades doit être supérieur à 1 ;

- la façade ne peut avoir qu'un aplomb.

### 8.3.2 - Autres façades :

- Les saillies sont autorisées dans les conditions prévues à l'article 3 du présent règlement, ainsi qu'aux articles 27 et suivants de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée.

- Les percements, les loggias et les balcons doivent être à l'aplomb les uns des autres.

8.4 - « Bâtiments existants », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MGI-D :

Dans le cadre d'une reconstruction, d'une restructuration ou d'une amélioration, les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'urbanisme, la construction et la voirie demeurent applicables.

8.5 - Dans tous les cas, les dispositions architecturales des constructions à édifier ainsi que le choix des matériaux de revêtement sont arrêtés pour chaque opération, en accord avec la Direction de l'Environnement, de l'Urbanisme et de la Construction et après avis du Comité Consultatif pour la Construction. Il en est de même pour le traitement des façades, de l'aménagement des terrasses de couverture. De plus, le Comité Consultatif pour la Construction veillera à la cohérence de traitement des façades soumises à discipline architecturale de part et d'autre du vallon Sainte-Dévote.

## ART. 9.

*Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques*

## 9.1 - Dispositions générales :

9.1.1 - Les circulations piétonnes, les emprises publiques, les espaces verts à conserver, les passages publics et les terrasses doivent être en permanence maintenus en parfait état d'entretien et de propreté ; toute dégradation de revêtement des sols des terrasses, circulations piétonnes, doit être réparée dans les délais les plus brefs.

9.1.2 - Toute plantation qui viendrait à dépérir ou à mourir doit être remplacée par des sujets de même origine ou de même essence ; en cas de changement, une autorisation nouvelle doit être sollicitée auprès du Service de l'Aménagement Urbain.

## 9.2 - « Jardins à créer » :

9.2.1 - Les « jardins à créer », figurant au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-MGI-D, doivent être maintenus, en permanence, en parfait état d'entretien et de propreté. Aucun dépôt, aucune construction provisoire ne peut être réalisé à quelque endroit que ce soit dans ces jardins.

9.2.2 - Sur la partie en assise, au droit des façades soumises à discipline d'architecture, des arbres en pots formant alignement doivent être implantés conformément au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-MGI-D.

9.2.3 - Sur les autres surfaces, l'aspect végétal doit y devenir et y rester prédominant, notamment 50 % de la surface doivent être constitués de plantations composées de pelouses, parterres, arbustes et arbres. Il doit être planté 1 arbre de haute tige (2,50 mètres de hauteur au minimum) par 50 m<sup>2</sup> de jardin à créer. Toute plantation qui viendrait à dépérir ou à mourir doit être remplacée.

## 9.3 - Continuités piétonnes :

9.3.1 - Conformément au Plan de répartition du sol n° PU-C4-MGI-D, les « passages publics » « P1 » et « P2 » doivent être réalisés. Ils correspondent à une galerie piétonne soumise à discipline d'architecture, utilisable 24 h / 24, éclairée et praticable par les personnes à mobilité réduite.

9.3.2 - Les emplacements de « passages publics » portés au document graphique étant des emplacements de principe, leur localisation et leur configuration exactes doivent être définies dans le cadre de l'établissement des permis de construire.

## 9.4 - Aménagement des terrasses de couverture :

9.4.1 - Les aménagements paysagers réalisés en terrasse, conformément au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-MGI-D, doivent recevoir un aménagement mixte avec des espaces dallés et des plantations. Ces dernières doivent représenter 50% au minimum de la surface totale de la terrasse. Les plantations sont composées de pelouses, arbustes et d'arbres, la densité de ces derniers étant au minimum de 10 pour 1 000 m<sup>2</sup> de terrasse. De plus, un déploiement de plantations grimpantes, ainsi que l'implantation de végétaux de taille suffisamment haute, doit être effectué sur le périmètre des édicules.

9.4.2 - Les éléments concernant le traitement des terrasses de couverture sont précisés à l'occasion de la délivrance des autorisations de construire ; toute modification de l'aménagement des toitures doit faire l'objet d'une nouvelle autorisation, étant précisé que cette modification ne doit pas avoir pour effet de diminuer la part d'espace vert autorisée à l'origine. Cette disposition est également opposable aux « Bâtiments existants », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-MGI-D.

## 9.5 - Accès des véhicules aux parkings :

9.5.1 - Configuration des accès aux parkings, à terme :

- au terme de l'aménagement de cette Zone, l'accès des véhicules aux parkings ne pourra s'effectuer que par deux « entrée / sortie ». Ces dernières devront être implantées de part et d'autre de l'impasse des Carrières ;

- la jonction entre les parkings réalisés en infrastructure des constructions s'effectuera en tréfonds des constructions.

## 9.5.2 - Situation provisoire :

- une seule entrée / sortie est admise pour deux opérations d'ensemble contiguës ;

- cette dernière est réalisée à l'occasion de la mise en œuvre de la première opération d'ensemble.

- la conception et l'aménagement interne des parkings doivent permettre, à terme, la continuité de ces derniers en tréfonds des opérations ;

- les rampes ne sont admises que dans le volume des constructions ;

- les conventions préalables à la délivrance des autorisations de construire relatives aux propriétés concernées doivent être établies pour les situations provisoires, ainsi que pour les liaisons entre parkings.

9.6 - Le Comité Consultatif pour la Construction se prononcera sur :

- la nature des traitements envisagés pour les « passages publics », les terrasses de couverture des bâtiments, la cohérence des plantations d'alignement (nature et dimension des essences), ainsi que pour le traitement des voies et emprises publiques à créer ou à aménager ;

- le bien-fondé des éventuels impératifs techniques qui rendraient inapplicable le paragraphe 9.5 du présent article et, dans ce cas, sur le traitement esthétique des entrées de garage proposé.

#### ART. 10.

##### *Mutations foncières et servitudes*

10.1 - Périmètres à remembrer :

Le Plan Parcellaire n° PU-C1-MGI-D définit les « périmètres de parcelles à remembrer pour réaliser une opération d'ensemble ».

10.2 - Mutations foncières :

Le Plan Parcellaire n° PU-C1-MGI-D indique les parcelles des propriétés privées, concernées par la mise à l'alignement des voies et emprises publiques, qui doivent être rattachées au Domaine Public et les parcelles du Domaine Public à intégrer aux opérations immobilières. Ces mutations sont effectuées par conventions préalables à la délivrance des autorisations de construire relatives aux propriétés concernées.

10.3 - Servitudes :

10.3.1 - Le Plan de répartition du sol n° PU-C4-MGI-D définit les passages publics.

10.3.2 - L'établissement des « passages publics » est effectué par convention préalable à la délivrance des autorisations de construire relatives aux propriétés concernées.

#### ART. 11.

##### *Dispositions diverses*

En l'absence de règles particulières fixées par le présent règlement, les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'urbanisme, la construction et la voirie, demeurent applicables.

#### TITRE III

##### *DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N° 2*

#### ARTICLE PREMIER.

##### *Champ d'application territorial et documents de référence*

Le règlement du présent titre, ainsi que les plans de coordination correspondants, s'appliquent à la Zone n° 2 du Quartier Ordonné des Moneghetti, délimitée par l'article 3 « b » du Titre I du présent règlement.

Cette zone correspond à un « secteur à l'étude ». Seules les reconstructions après sinistre sont autorisées dans le cadre des dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, qui constitue le document de référence de cette zone, sauf dispositions contenues dans le présent règlement.

#### ART. 2.

##### *Affectation des constructions*

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cette Zone :

- les constructions à usage d'équipements collectifs ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage hôtelier ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- les locaux à usage de bureaux, de services et de commerces, à condition de ne pas affecter à ces fonctions plus de 40 % de la surface des planchers de chaque bâtiment édifié dans la Zone ;
- les constructions à usage de stationnement, à condition d'être réalisées en infrastructure.

## ART. 3.

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

Dans le cadre d'une reconstruction après sinistre, tout bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté sur la limite d'emprise actuelle ou en retrait de cette dernière.

## ART. 4

*Implantation des constructions  
par rapport aux limites séparatives*

Dans le cadre d'une reconstruction après sinistre, tout bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté sur la limite d'emprise actuelle ou en retrait de cette dernière.

## ART. 5.

*Emprise au sol des constructions*

Dans le cadre d'une reconstruction après sinistre, tout bâtiment peut occuper, au maximum, l'emprise au sol actuelle.

## ART. 6.

*Hauteur des constructions*

Dans le cadre d'une reconstruction après sinistre, tout bâtiment peut atteindre, au maximum, la hauteur actuelle.

## ART. 7.

*Indice de construction*

Dans le cadre d'une reconstruction après sinistre, tout bâtiment peut atteindre, au maximum, l'indice de construction existant.

## ART. 8.

*Aspect extérieur des constructions*

8.1 - Dans le cadre d'une reconstruction après sinistre, les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'urbanisme, la construction et la voirie demeurent applicables.

8.2 - Les dispositions architecturales des constructions à édifier ainsi que le choix des matériaux de revêtement sont arrêtés pour chaque opération, en accord avec la Direction de l'Environnement, de l'Urbanisme et de la Construction et après avis du Comité Consultatif pour la Construction.

## ART. 9.

*Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques*

Le Comité Consultatif pour la Construction sera appelé à se prononcer sur la nature des traitements envisagés pour les espaces libres, les terrasses de couverture des bâtiments, la cohérence des aménagements paysagers.

## ART. 10.

*Mutations foncières et servitudes*

Sans objet.

## ART. 11.

*Dispositions diverses*

En l'absence de règles particulières fixées par le présent règlement, les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'urbanisme, la construction et la voirie, demeurent applicables.





---

IMPRIMERIE  
MULTIPRINT - MONACO +377 97 98 40 00