

RÈGLEMENT
PORTANT DÉLIMITATION, PLANS DE COORDINATION
ET RÈGLEMENT PARTICULIER D'URBANISME,
DE CONSTRUCTION ET DE VOIRIE
DU QUARTIER ORDONNANCÉ DU PORT HERCULE

RU-PTH-V2D

Annexe à l'Ordonnance Souveraine n° 15.630
du 13 janvier 2003, modifiée

Annexe à l'Ordonnance Souveraine n° 15
du 10 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 du Port Hercule, 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 du Port Hercule, figurant au plan de zonage n° PU-ZG-PTE-D, joint à l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, est délimité par :

- la bande bord à quai Sud-Est du nouveau terre-plein Sud, jusqu'au pied du Fort Antoine,

- le pied du Fort Antoine, puis l'avenue de la Quarantaine, avenue comprise, jusqu'à son intersection avec l'avenue du Port,

- une droite joignant la limite d'emprise Sud de l'avenue de la Quarantaine, prise à son intersection avec l'avenue du Port, au sommet de l'escalier situé entre le quai Albert 1^{er} et le quai Antoine 1^{er},

- la limite d'emprise Est du boulevard Albert 1^{er},

- une droite, perpendiculaire à la limite d'emprise Est du boulevard Albert 1^{er}, joignant ce dernier à l'intersection de l'axe de la rue Grimaldi avec le prolongement de la façade Nord du Panorama,

- l'axe de la rue Grimaldi jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue d'Ostende, puis l'axe de ladite avenue jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue de Monte-Carlo,

- l'axe de l'avenue de Monte-Carlo jusqu'à la limite parcellaire Nord-Est du n° 2 de cette avenue, puis la limite parcellaire elle-même,

- la limite d'emprise du boulevard du Larvotto jusqu'au droit de l'entrée Ouest du tunnel sur le boulevard du Larvotto,

- la limite d'emprise du Complexe des Spélugues, en contrebas du Casino, puis son prolongement jusqu'à son intersection avec l'axe de l'avenue Princesse Grace,

- l'axe de l'avenue Princesse Grace jusqu'à la limite parcellaire Sud du n° 2 de cette avenue (le Sardanapale),

- ladite limite parcellaire prolongée jusqu'à l'axe de la bretelle Ouest d'accès au boulevard du Larvotto,

- l'axe de ladite bretelle jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue Princesse Grace,

- l'axe de l'avenue Princesse Grace et son prolongement jusqu'au rivage de la mer,

- une droite joignant ce dernier point à celui situé environ 15 mètres au Sud-Est du musoir de la Digue du large,

- une droite joignant le point précédent à la bande bord à quai Sud-Est du nouveau terre-plein Sud.

ART. 3.

Division du Quartier Ordonné en zones

Le Quartier Ordonné du Port Hercule est divisé en huit zones, figurant au plan de zonage n° PU-ZQ-PTH-D, joint au présent règlement :

a) la Zone n° 1, dite de « la Digue du large », est délimitée par la bande bord à quai Sud-Est du nouveau terre-plein Sud, jusqu'au pied du Fort Antoine, le pied du Fort Antoine jusqu'au prolongement de la façade Est du Yacht-Club, une droite joignant ce dernier point à la bande bord à quai du quai Antoine 1^{er} au droit de son intersection avec celle de la digue Sud, ladite bande bord à quai, puis celle bordant le nouveau terre-plein Sud au Nord-Est de ce dernier, la bande bord à quai de la Digue du large jusqu'au musoir, puis jusqu'à un point situé environ à 15 mètres au Sud-Est dudit musoir, une droite joignant le point précédent à la bande bord à quai Sud-Est du nouveau terre-plein Sud ;

b) la Zone n° 2, dite du « Quai Antoine 1^{er} », est délimitée par le pied du Fort Antoine depuis le prolongement de la façade Est du Yacht-Club, puis l'avenue de la Quarantaine, avenue comprise, jusqu'à son intersection avec l'avenue du Port, une droite joignant la limite d'emprise Sud de l'avenue de la Quarantaine, prise à son intersection avec l'avenue du Port, au sommet de l'escalier situé entre le quai Albert 1^{er} et le quai Antoine 1^{er}, le sommet dudit escalier prolongé jusqu'à la limite d'emprise du quai Albert 1^{er}, une droite joignant le point précédent à la bande bord à quai pris à l'angle Sud-Ouest du plan d'eau, la bande bord à quai du quai Antoine 1^{er} jusqu'à son inter-

section avec celle de la digue Sud, une droite joignant ce dernier point, au pied du Fort Antoine dans le prolongement de la façade Est du Yacht-Club ;

c) la Zone n° 3, dite du « Quai Albert 1^{er} », est délimitée par la limite d'emprise Est du boulevard Albert 1^{er}, depuis le sommet de l'escalier situé entre le quai Albert 1^{er} et le quai Antoine 1^{er}, jusqu'à son intersection avec le prolongement de la façade Nord du Panorama, une droite joignant ce dernier point à la bande bord à quai pris à l'angle Nord-Ouest du plan d'eau, la bande bord à quai, depuis le point précédent, jusqu'à l'angle Sud-Ouest du plan d'eau, le « T » central non compris, une droite joignant ce point au sommet de l'escalier situé entre le quai Albert 1^{er} et le quai Antoine 1^{er}, le sommet dudit escalier prolongé jusqu'à son intersection avec la limite d'emprise du boulevard Albert 1^{er} ;

d) la Zone n° 4, dite du « Quai des Etats-Unis », est délimitée par une droite perpendiculaire à la limite d'emprise Est du boulevard Albert 1^{er}, joignant ce dernier à l'axe de la rue Grimaldi au point situé à son intersection avec le prolongement de la façade Nord du Panorama, l'axe de la rue Grimaldi jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue d'Ostende, puis l'axe de ladite avenue jusqu'à son intersection avec le prolongement de la limite parcellaire située entre les n° 17 et 19 avenue d'Ostende, une perpendiculaire à la bande bord à quai pris au droit de cette intersection, la bande bord à quai du quai des Etats-Unis jusqu'à l'angle Nord-Ouest du plan d'eau, puis son prolongement jusqu'à son intersection avec la limite d'emprise Est du boulevard Albert 1^{er} ;

e) la Zone n° 5, dite du « Quai Louis II », est délimitée par une perpendiculaire à la bande bord à quai du quai des Etats-Unis prise au droit de la limite parcellaire séparant les n° 17 et 19 avenue d'Ostende prolongée jusqu'à l'axe de ladite avenue, l'axe de l'avenue d'Ostende jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue de Monte-Carlo, puis l'axe de ladite avenue jusqu'à la prolongation de la limite parcellaire Nord-Est du n° 2 avenue de Monte-Carlo, ladite limite parcellaire prolongée jusqu'à la limite d'emprise du boulevard du Larvotto, ladite limite d'emprise jusqu'au droit de l'entrée Ouest du tunnel sur le boulevard du Larvotto, ladite entrée puis l'entrée Ouest du tunnel sur le boulevard Louis II jusqu'à la limite d'emprise de chaussée opposée (Sud-Est) du boulevard Louis II, ladite limite d'emprise de chaussée dans le tunnel du boulevard Louis II, trottoir compris, jusqu'au droit du prolongement de la bande bord à quai Nord-Est de la contre-jetée du Port Hercule, ladite bande bord à quai, puis celle du quai Louis II, puis celle de la digue

Nord, puis celle du quai des Etats-Unis jusqu'à la perpendiculaire à ladite bande bord à quai prise au droit de la limite parcellaire séparant les n° 17 et 19 avenue d'Ostende ;

f) la Zone n° 6, dite du « Complexe des Spélugues », est délimitée par la limite d'emprise du Complexe des Spélugues depuis le droit de l'entrée Ouest du tunnel sur le boulevard du Larvotto, jusqu'à la limite d'emprise de voie Est du boulevard Louis II, trottoir non compris, au droit de l'entrée Nord-Est du tunnel sur le boulevard Louis II, ladite limite d'emprise de voie, trottoir non compris, depuis ce dernier point, jusqu'au droit de l'entrée Ouest du tunnel sur le boulevard Louis II, ladite entrée, puis l'entrée Ouest du tunnel sur le boulevard du Larvotto ;

g) la Zone n° 7, dite de « l'Anse du Portier », est délimitée par le prolongement de la limite d'emprise Est du Complexe des Spélugues jusqu'à son intersection avec l'axe de l'avenue Princesse Grace, l'axe de ladite avenue, depuis le point précédent, jusqu'au prolongement de la limite parcellaire Sud du n° 2 avenue Princesse Grace (le Sardanapale), puis ladite limite parcellaire prolongée jusqu'à l'axe de la bretelle Ouest d'accès au boulevard du Larvotto, l'axe de ladite bretelle jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue Princesse Grace, une droite s'inscrivant dans le prolongement de l'axe de l'avenue Princesse Grace, dans sa section comprise entre l'avenue des Spélugues et le carrefour du Portier, et joignant l'axe de ladite avenue au rivage de la mer, le rivage de la mer, depuis ce dernier point, jusqu'au droit de l'entrée Nord du tunnel sur le boulevard Louis II, la limite d'emprise du Complexe des Spélugues ;

h) la Zone n° 8, dite du « Plan d'eau », est délimitée par la tangente au musoir de la digue du large, depuis le point situé à environ 15 mètres au Sud-Est dudit musoir, jusqu'à son angle Nord-Ouest, la bande bord à quai de la digue du large, puis celles du nouveau terre-plein Sud, de la digue Sud, du quai Antoine 1^{er}, du quai du fond de port, « T » non compris, du quai des Etats-Unis, de la digue Nord, du quai Louis II, de la contre-jetée, prolongée jusqu'à la limite d'emprise de chaussée du boulevard Louis II, ladite limite d'emprise, trottoir compris, depuis ce dernier point, jusqu'au droit de l'entrée Nord-Est du tunnel sur le boulevard Louis II, une droite joignant ce point au rivage de la mer, le rivage lui-même jusqu'à son intersection avec une droite s'inscrivant dans le prolongement de l'axe de l'avenue Princesse Grace, dans sa section comprise entre l'avenue des Spélugues et le carrefour du Portier, et joignant l'axe de ladite avenue au rivage de la mer.

ART. 4.

*Subdivision en îlots des zones
du Quartier Ordonné*

4.1 - Subdivision en îlots de la Zone n° 4, dite « du quai des Etats-Unis » :

La Zone n° 4 est subdivisée en deux îlots, figurant au plan de zonage n° PU-Z4-PTH-D, joint au présent règlement :

a) l'îlot n° 1, délimité par une droite perpendiculaire à la limite d'emprise Est du boulevard Albert 1^{er}, joignant ce dernier à l'axe de la rue Grimaldi au point situé à son intersection avec le prolongement de la façade Nord du Panorama, l'axe de la rue Grimaldi jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue d'Ostende, puis l'axe de ladite avenue jusqu'à son intersection avec le prolongement de la limite parcellaire située entre les n° 11 et 15 avenue d'Ostende, une perpendiculaire à la bande bord à quai pris au droit de cette intersection, la bande bord à quai du quai des Etats-Unis jusqu'à l'angle Nord-Ouest du plan d'eau, puis son prolongement jusqu'à son intersection avec la limite d'emprise Est du boulevard Albert 1^{er} ;

b) l'îlot n° 2, délimité par l'axe de l'avenue d'Ostende depuis son intersection avec le prolongement de la limite parcellaire séparant les parcelles cadastrées n° 11 et 15 avenue d'Ostende jusqu'à son intersection avec le prolongement de la limite parcellaire séparant les parcelles cadastrées n° 17 et 19 de cette avenue, une perpendiculaire à la bande bord à quai pris au droit de cette intersection, la bande bord à quai du quai des Etats-Unis jusqu'à son intersection avec une perpendiculaire au quai qui s'inscrit au droit de l'intersection entre le prolongement de la limite parcellaire séparant les parcelles cadastrées n° 11 et 15 avenue d'Ostende et l'axe de ladite avenue.

4.2 - Subdivision en îlots des autres zones :

Sans objet.

ART. 5.

*Définition des termes employés
dans le présent règlement*

- Alignement : Limite de fait entre le Domaine Public et les propriétés privées ou limite future résultant de la mise à l'alignement 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 alignement, 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) édifée 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 maximale 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, 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 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.

- 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, dite de la Digue du large, du Quartier Ordonné du Port Hercule, délimitée par l'article 3 « a » du Titre I du présent règlement.

L'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, concernant l'Urbanisme, la Construction et la Voirie, constitue le document de référence de cette Zone, sauf dispositions contenues dans le présent règlement.

ART. 2.

Affectation des constructions

Seuls peuvent être édifiés dans cette Zone :

- les ouvrages maritimes publics : protection contre la mer et fixation du littoral, digues, quais, pontons, enrochements ;

- les affouillements, exhaussements et opérations de remblaiement nécessaires à la réalisation du nouveau terre-plein Sud ;

- les constructions publiques à usage de stationnement et de remisage de bateaux ;

- les constructions et ouvrages publics liés aux activités portuaires, balnéaires, nautiques, de plaisance et de croisière ;

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;

- les équipements publics d'infrastructure ;

- les constructions à usage d'équipements collectifs ;

- les aménagements légers liés à l'animation des lieux, aux manifestations sportives, culturelles et commerciales et à l'accueil du public.

ART. 3.

Implantation des constructions

par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, sont applicables.

ART. 4

Implantation des constructions

par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, sont applicables.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

ART. 6.

Hauteur des constructions

Non réglementée.

ART. 7.

Indice de construction

L'indice de construction maximal, tel que défini à l'article 13 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, est fixé à 12 m³/m², sauf dérogation accordée selon les formes prévues à l'article 18 de ladite ordonnance souveraine.

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, sont applicables.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, sont applicables.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, sont applicables.

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, sont 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, dite du quai Antoine 1^{er}, du Quartier Ordonné du Port Hercule, délimitée par l'article 3 « b » du Titre I du présent règlement.

L'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, concernant l'Urbanisme, la Construction et la Voirie, 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 ouvrages maritimes publics : protection contre la mer et fixation du littoral, quais, enrochements ;

- les constructions et ouvrages publics liés aux activités portuaires, balnéaires, nautiques, de plaisance et de croisière ;

- les constructions à usage d'équipements collectifs ;

- les constructions à usage d'habitation ;

- les constructions à usage de bureaux et de services ;

- les constructions à usage d'activités commerciales ;

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- 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*

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, sont applicables.

Art. 4

*Implantation des constructions
par rapport aux limites séparatives*

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, sont applicables.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

ART. 6.

Hauteur des constructions

Non réglementée.

ART. 7.

Indice de construction

L'indice de construction maximal, tel que défini à l'article 13 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, est fixé à 12 m³/m², sauf dérogation accordée selon les formes prévues à l'article 18 de ladite ordonnance souveraine.

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, sont applicables.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, sont applicables.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, sont applicables.

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, sont applicables.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N° 3

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° 3, dite du quai Albert 1^{er}, du Quartier Ordonné du Port Hercule, délimitée par l'article 3 « c » du Titre I du présent règlement.

L'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, concernant l'Urbanisme, la Construction et la Voirie, 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 ouvrages maritimes publics : protection contre la mer et fixation du littoral, quais, enrochements ;

- les constructions et ouvrages publics liés aux activités portuaires, balnéaires, nautiques et de plaisance ;

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;

- les équipements publics d'infrastructure ;

- les constructions à usage d'équipements collectifs ;

- les aménagements légers liés à l'animation des lieux, aux manifestations sportives, culturelles et commerciales et à l'accueil du public.

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

- les constructions à usage de stationnement, à condition d'être réalisées en infrastructure du quai Albert 1er ;

- les constructions à usage commercial à condition d'être réalisées en infrastructure du quai Albert 1^{er}.

ART. 3.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, sont applicables.

ART. 4

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, sont applicables.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

ART. 6.

Hauteur des constructions

Non réglementée.

ART. 7.

Indice de construction

L'indice de construction maximal, tel que défini à l'article 13 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, est fixé à 12 m³/m², sauf dérogation accordée selon les formes prévues à l'article 18 de ladite ordonnance souveraine.

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, sont applicables.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, sont applicables.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, sont applicables.

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, sont applicables.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N° 4

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ILOT N° 1 DE LA ZONE N° 4

ARTICLE PREMIER.

Champ d'application territorial et documents de référence

Le règlement du présent chapitre, ainsi que les plans de coordination correspondants, s'appliquent à l'Ilot n° 1 de la Zone n° 4 du Quartier Ordonné du Port Hercule, délimité par l'article 4.1 « a » du Titre I du présent règlement.

Les plans de coordination définissant graphiquement, en appui au règlement, les dispositions

générales des constructions à édifier dans l'Ilot n° 1 de la Zone n° 4, joints au présent règlement, sont :

- Plan Parcellaire n° PU-C1-PTH-Z4-I1-D ;
- Plan de Masse n° PU-C2-PTH- Z4-I1-D ;
- Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-PTH- Z4-I1-D ;
- Plan de répartition du sol n° PU-C4-PTH-Z4-I1-D ;

ART. 2.

Affectation des constructions

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet Ilot :

- 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 admis :

- les locaux à usage de bureaux et de services, à condition de ne pas affecter à cette fonction plus de 30 % de la surface des planchers de chaque bâtiment édifié dans l'Ilot ;

- les locaux à usage d'activités commerciales, à condition d'être implantés en rez-de-chaussée avec un éventuel développé au 1^{er} étage et que ces établissements soient liés au fonctionnement des activités portuaires ou participent à l'animation du Port Hercule ;

- les constructions à usage de stationnement, à condition d'être réalisées en infrastructure.

2.3 - Dans tous les cas, une opération d'aménagement doit être réalisée sur la totalité d'une « opération d'ensemble » figurant au Plan de Masse n° PU-C2-PTH-Z4-I1-D.

ART. 3.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.1 - Implantation des constructions par rapport à l'avenue du Président J.F. Kennedy :

3.1.1 - Les niveaux de sous-sol des constructions, situés en infrastructure de l'avenue du Président J.F. Kennedy, peuvent être implantés jusqu'en limite de propriété.

3.1.2 - Tout bâtiment, saillies non comprises, doit être implanté, pour tous ses niveaux, sur « la limite d'emprise obligatoire des constructions » figurant au Plan de Masse n° PU-C2-PTH-Z4-I1-D.

3.2 - Implantation des constructions par rapport à l'avenue d'Ostende :

3.2.1 - Les terrasses de couverture des bâtiments doivent être implantées sur la « limite d'emprise maximale des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-PTH-Z4-I1-D.

3.2.2 - Tout bâtiment peut être implanté sur la « limite d'emprise maximale des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-PTH-Z4-I1-D, ou en retrait de cette limite.

3.3 - Tolérance - Dérogations :

3.3.1 - Une tolérance de plus ou moins un mètre aux dimensions des emprises mesurées aux plans peut être admise, à condition que les « alignements des voies et emprises publiques » soient respectés et que l'aménagement proposé ne compromette pas le caractère des voies et emprises publiques.

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

ART. 4

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.1 - Par rapport aux limites séparatives menant aux voies :

4.1.1 - Tout bâtiment doit être implanté sur les limites latérales d'une « opération d'ensemble », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-PTH-Z4-I1-D.

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

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

Sans objet.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

ART. 6.

Hauteur des constructions

6.1 - Hauteur maximale des bâtiments :

6.1.1 - Le niveau fini de la terrasse de couverture des bâtiments est défini par les cotes figurant au Plan de Masse n° PU-C2-PTH-Z4-I1-D, délimitant les « ensembles bâtis de même hauteur ».

6.1.2 - Ces cotes peuvent être, selon le cas, maximales ou obligatoires conformément au Plan de Masse n° PU-C2-PTH-Z4-I1-D.

6.1.3 - Ces cotes sont exprimées en mètres par rapport au niveau général de la Principauté de Monaco (NGM). Cependant, une tolérance de plus ou moins 50 centimètres peut être admise pour ces cotes, sous réserve de l'application stricte du paragraphe « 6.2 ».

6.2 - Edicules techniques :

En tout point de la partie du bâtiment situé à moins de 3 mètres de l'alignement de l'avenue d'Ostende, la cote supérieure des édicules techniques, réalisés au-dessus de la cote obligatoire du niveau de la terrasse de couverture des bâtiments, 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.

6.3 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :

En ce qui concerne les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, cette cote est sans objet.

ART. 7.

Indice de construction

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 règlement et du Plan de Masse n° PU-C2-PTH-Z4-I1-D.

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

8.1 - Des saillies de façade sur le domaine public sont autorisées à partir du 2ème étage. Dans tous les cas, « l'emprise maximale de la projection au sol des constructions en saillie », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-PTH-Z4-I1-D, doit être respectée.

8.2 - Les saillies de toiture sont interdites.

8.3 - 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, après avis du Comité Consultatif pour la Construction. Il en est de même pour l'importance et le traitement des saillies, ainsi que pour le traitement des couvertures des constructions.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

9.1 - Dispositions générales :

9.1.1 - Les circulations piétonnières et terrasses figurant au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-PTH-Z4-I1-D, doivent être en permanence maintenues en parfait état d'entretien et de propreté.

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.

9.1.3 - Toute dégradation de revêtement des sols des terrasses, circulations piétonnières, espaces libres, doit être réparée dans les délais les plus brefs.

9.2 - Aménagement des terrasses de couverture :

9.2.1 - Les aménagements paysagers réalisés en terrasse, conformément au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-PTH-Z4-I1-D, doivent garantir des transparences sur le Port Hercule, depuis l'avenue d'Ostende.

9.2.2 - Ces aménagements, lorsqu'ils sont grevés d'une « servitude d'usage public », en application de l'article 10, doivent comprendre une circulation piétonne publique assurant la continuité d'une liaison parallèle à l'avenue d'Ostende. Cette liaison, doit être la plus aisée possible et praticable par les personnes

à mobilité réduite. Les différences de niveau entre les constructions doivent être traitées en conséquence, soit par des aménagements nécessitant des apports de terre végétale, soit par les artifices architecturaux et / ou paysagers permettant le libre passage des piétons.

9.2.3 - A ce titre, le Comité Consultatif pour la Construction se prononcera sur la configuration et l'aménagement des couvertures des constructions, notamment sur :

- la définition et l'agencement de tout ou partie de la couverture des bâtiments grevée d'une servitude d'usage public conformément au Plan de répartition du sol n° PU-C4-PTH-Z4-I1-D ;

- la nature du traitement mixte, partie dallage, partie plantation, les impératifs techniques et esthétiques qui en découlent et en particulier la hauteur des plantations, l'épaisseur de terre végétale nécessaire au maintien de la continuité piétonne entre les constructions, la portance de la dalle de couverture, l'agencement du garde-corps, la pente des circulations piétonnes.

9.3 - Passage public couvert en rez-de-chaussée :

Ce passage, figurant au Plan de répartition du sol n° PU-C4-PTH-Z4-I1-D, doit être traité en arcades et doit avoir une hauteur libre de 5 mètres, au minimum.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

10.1 - Mutations foncières :

Le Plan Parcellaire n° PU-C1-PTH-Z4-I1-D indique les parcelles des propriétés privées qui doivent être rattachées au Domaine Public ou 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.

10.2 - Servitudes :

Le Plan de répartition du sol n° PU-C4-PTH-Z4-I1-D définit les servitudes d'usage public opposables et leur emprise :

- Terrasse de couverture grevée d'une servitude d'usage public dont les caractéristiques sont mentionnées au paragraphe 9.2.

- Passage public couvert en rez-de-chaussée dont la hauteur libre est mentionnée au paragraphe 9.3.

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.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

A L'ILOT N° 2 DE LA ZONE N° 4

ARTICLE PREMIER.

Champ d'application territorial et documents de référence

Le règlement du présent chapitre, ainsi que les plans de coordination correspondants, s'appliquent à l'Ilot n° 2 de la Zone n° 4 du Quartier Ordonné du Port Hercule, délimité par l'article 4.1 « b » du Titre I du présent règlement.

Les plans de coordination définissant graphiquement, en appui au règlement, les dispositions générales des constructions à édifier dans l'Ilot n° 2 de la Zone n° 4, joints au présent règlement, sont :

- Plan Parcellaire n° PU-C1-PTH-Z4-I2-D ;
- Plan de Masse n° PU-C2-PTH-Z4-I2-D ;
- Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-PTH-Z4-I2-D ;
- Plan de répartition du sol n° PU-C4-PTH-Z4-I2-D ;

ART. 2.

Affectation des constructions

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet Ilot :

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

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

- les locaux à usage de bureaux et de services, à condition de ne pas affecter à cette fonction plus de 30 % de la surface des planchers de chaque bâtiment édifié dans l'Ilot ;

- les locaux à usage d'activités commerciales, à condition d'être implantés en rez-de-chaussée avec un éventuel développé au 1^{er} étage et que ces établissements soient liés au fonctionnement des activités portuaires ou participent à l'animation du Port Hercule ;

- les constructions à usage de stationnement, à condition d'être réalisées en infrastructure.

2.3 - Une opération d'aménagement doit être réalisée sur la totalité d'une « opération d'ensemble » figurant au Plan de Masse n° PU-C2-PTH-Z4-I2-D.

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 - Tout bâtiment, saillies non comprises, doit être implanté, pour tous ses niveaux, à l'exception des niveaux correspondant à la galerie à réaliser en rez-de-chaussée et des retraits liés au respect des « limites d'ensemble bâti de même hauteur », sur « la limite d'emprise obligatoire des constructions » figurant au Plan de Masse n° PU-C2-PTH-Z4-I2-D.

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 l'absence de « limite d'emprise obligatoire des constructions », le bâtiment peut être implanté sur « la limite d'emprise maximale des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-PTH-Z4-I2-D ou en retrait de cette limite.

3.2.4 - Le long de l'avenue d'Ostende, les terrasses de couverture des bâtiments doivent être implantées sur la « limite d'emprise maximale des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-PTH-Z4-I2-D. Le reste des bâtiments peut être implanté sur la « limite d'emprise maximale des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-PTH-Z4-I2-D, ou en retrait de cette limite.

3.2.5 - Implantation des constructions par rapport à la voie publique à maintenir correspondant au boulevard du Larvotto :

- La voie publique à maintenir, correspondant au boulevard du Larvotto, doit être restituée au terme de l'opération de construction.

- Pour cela, les parties de construction incluant « l'emprise de voie publique à maintenir », figurant aux plans de coordination, ne peuvent être réalisées :

- au-dessus de la voie publique à maintenir, qu'au-dessus de la cote + 28,00 mètres NGM, cela sur toute la largeur de ladite « emprise de voie publique à maintenir » déduite des appuis nécessaires à supporter la construction.

- sous ladite emprise de voie publique, qu'à condition d'implanter la dalle de couverture de ce volume à 2,30 mètres, au minimum, au-dessous de la cote de ladite voie ; dans tous les cas, ce volume ne doit pas interférer avec la galerie technique existante implantée sous le boulevard du Larvotto.

3.3 - Tolérance - Dérogations :

3.3.1 - Une tolérance de un mètre aux dimensions des emprises mesurées aux plans peut être admise, à condition que les « alignements des voies et emprises publiques » soient respectés et que l'aménagement proposé ne compromette pas le caractère de ces voies et emprises publiques. En ce qui concerne la « limite d'emprise maximale de la projection au sol des constructions en saillies sur voies et emprises publiques », la tolérance est de 20 centimètres.

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

ART. 4

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout bâtiment peut être implanté sur la « limite d'emprise maximale des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-PTH-Z4-I2-D, ou en retrait de cette limite, dans le respect des « limites d'ensemble bâti de même hauteur ».

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

ART. 6.

Hauteur des constructions

6.1 - Hauteur maximale des bâtiments :

6.1.1 - Le niveau brut, protection de l'étanchéité comprise, de la terrasse de couverture des bâtiments est défini par les cotes figurant au Plan de Masse n° PU-C2-PTH-Z4-I2-D, délimitant les « ensembles bâtis de même hauteur ».

6.1.2 - Ces cotes sont maximales et exprimées en mètres par rapport au niveau général de la Principauté de Monaco (NGM). Cependant, une tolérance de plus ou moins 50 centimètres peut être admise pour ces cotes.

6.2 - Edicules techniques :

6.2.1 - Aucun édicule, aucune installation telle que machinerie, chaufferie, ventilation, et autre ouvrage nécessaire au fonctionnement des installations, ne doit émerger de la toiture des bâtiments.

6.2.2 - En revanche, des éléments architecturaux, s'inscrivant en prolongement de la façade, sans création de volume, peuvent émerger au-dessus de la cote maximale.

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

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 règlement et du Plan de Masse n° PU-C2-PTH-Z4-I2-D.

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

8.1 - A l'exception du bâtiment destiné à recevoir la liaison piétonne verticale sous forme d'un « ascenseur public », figurant au Plan de répartition du sol n° PU-C4-PTH-Z4-I2-D, les immeubles doivent 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.

8.2 - Le retour du bâti sur les angles doit être traité.

8.3 - 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.

8.4 - Les protections solaires doivent être étudiées dans le cadre du projet d'architecture du bâtiment afin d'obtenir une cohérence architecturale.

8.5 - Des saillies de façade sur le Domaine Public sont autorisées à partir du 2^{ème} étage, sous réserve de respecter un tirant d'air de 4,50 mètres au minimum au-dessus de la chaussée et du trottoir adjacent.

8.6 - La façade du bâtiment destiné à accueillir la liaison piétonne verticale sous forme d'un « ascenseur public », figurant au Plan de répartition du sol n° PU-C4-PTH-Z4-I2-D1, doit être traitée de façon paysagère.

8.7 - Les toitures terrasses sont accessibles à raison de deux accès (trémies d'escalier) au maximum par opération d'ensemble. Cette accessibilité ne doit pas entraîner la réalisation d'un édicule ou d'un garde-corps permanent associé à l'accès.

8.8 - 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, après avis du Comité Consultatif pour la Construction. Il en est de même pour l'importance et le traitement des saillies et de la façade destinée à accueillir la liaison piétonne verticale, ainsi que pour le traitement des émergences de façade dépassant la hauteur maximale autorisée à l'article 6.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

9.1 - Dispositions générales :

9.1.1 - Les circulations piétonnières et les terrasses doivent être en permanence maintenues en parfait état d'entretien et de propreté.

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 et d'ampleur comparable ; en cas de changement, une autorisation nouvelle doit être sollicitée auprès du Service de l'Aménagement Urbain.

9.1.3 - Toute dégradation des revêtements des sols des terrasses, des circulations piétonnières, des espaces libres, doit être réparée dans les délais les plus brefs.

9.2 - Aménagement des terrasses de couverture :

9.2.1 - Des aménagements paysagers sont réalisés en terrasse, conformément au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-PTH-Z4-I2-D ; ils doivent garantir des transparences sur le Port Hercule.

9.2.2 - Ces aménagements, lorsqu'ils sont grevés d'une « servitude d'usage public », en application de l'article 10, doivent comprendre une circulation piétonne publique qui doit être la plus aisée possible et praticable par les personnes à mobilité réduite.

9.2.3 - La dalle de couverture des bâtiments implantés à l'alignement du quai Kennedy doivent supporter une surcharge de trois tonnes et demi par m².

9.2.3 - A ce titre, le Comité Consultatif pour la Construction se prononcera sur la configuration et l'aménagement des couvertures des constructions, notamment sur :

- la définition et l'agencement de tout ou partie de la couverture des bâtiments grevée d'une servitude d'usage public conformément au Plan de répartition du sol n° PU-C4-PTH-Z4-I2-D ;

- la nature du traitement mixte, partie dallage, partie plantation, les impératifs techniques et esthétiques qui en découlent et, en particulier, la hauteur des plantations, l'épaisseur de terre végétale nécessaire, la portance de la dalle de couverture, l'agencement du garde-corps.

9.3 - Passage public couvert en rez-de-chaussée :

Une galerie à usage public, figurant au Plan de répartition du sol n° PU-C4-PTH-Z4-I2-D, 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 de cette galerie doit être à + 10.30 mètres 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.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

10.1 - Mutations foncières :

Le Plan Parcellaire n° PU-C1-PTH-Z4-I2-D indique 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.

10.2 - Servitudes :

Le Plan de répartition du sol n° PU-C4-PTH-Z4-I2-D définit les servitudes d'usage public opposables et leur emprise :

- Terrasse de couverture grevée d'une servitude d'usage public permettant l'accessibilité, en toiture-terrasse des trémies d'escalier autorisées à l'article 8.

- Passage public couvert en rez-de-chaussée.

- Ascenseur public.

ART. 11.

Dispositions diverses

11.1 - Stationnement :

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

11.1.2 - Toutefois, la réalisation de stationnement sur la propriété n'est pas obligatoire. Le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations au regard de l'article 15 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, en justifiant :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation sur le territoire national ;

- soit de la réalisation d'une construction à usage de stationnement dans un rayon de 400 mètres ;

- soit de l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans un rayon de 400 mètres.

11.1.3 - Le Comité Consultatif pour la Construction appréciera, conformément à l'article 15 de ladite ordonnance, le caractère dérogatoire de la proposition du pétitionnaire relative au stationnement.

11.2 - 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 VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N° 5

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° 5, dite du quai Louis II, du Quartier Ordonné du Port Hercule, délimitée par l'article 3 « e » du Titre I du présent règlement.

L'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, concernant l'Urbanisme, la Construction et la Voirie, constitue le document de référence de cette Zone, sauf dispositions contenues dans le présent règlement.

ART. 2.

Affectation des constructions

Seuls peuvent être édifiés dans cette Zone :

- les ouvrages maritimes publics : protection contre la mer et fixation du littoral, digues (contre-jetée), quais, pontons, enrochements ;

- les affouillements, exhaussements et opérations de remblaiement nécessaires à la réalisation du quai Louis II ;

- les constructions publiques à usage de stationnement et de remisage de bateaux ;

- les constructions et ouvrages publics liés aux activités portuaires, balnéaires, nautiques et de plaisance ;

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;

- les équipements publics d'infrastructure ;

- les constructions à usage d'équipements collectifs ;

- les aménagements légers liés à l'animation des lieux, aux manifestations sportives, culturelles et commerciales et à l'accueil du public ;

- la reconstruction à l'identique des constructions existantes.

ART. 3.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, sont applicables.

ART. 4

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, sont applicables.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

ART. 6.

Hauteur des constructions

Non réglementée.

ART. 7.

Indice de construction

L'indice de construction maximal, tel que défini à l'article 13 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, est fixé à 12 m³/m², sauf dérogation accordée selon les formes prévues à l'article 18 de ladite ordonnance souveraine.

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, sont applicables.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, sont applicables.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, sont applicables.

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, sont applicables.

TITRE VII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N° 6

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° 6, dite du complexe des Spélugues, du Quartier Ordonné du Port Hercule, délimitée par l'article 3 « f » du Titre I du présent règlement.

L'ordonnance souveraine n° 4.787 du 8 septembre 1971, modifiant les limites du quartier des Bas-Moulins et du Larvotto et fixant les conditions de l'utilisation de parcelles de terrains situées à l'extrémité Sud dudit quartier, constitue le document de référence de cette Zone, sauf dispositions contenues dans le présent règlement.

ART. 2.

Affectation des constructions

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 4.787 du 8 septembre 1971, sont applicables.

ART. 3.

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

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 4.787 du 8 septembre 1971, sont applicables.

ART. 4

*Implantation des constructions
par rapport aux limites séparatives*

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 4.787 du 8 septembre 1971, sont applicables.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 4.787 du 8 septembre 1971, sont applicables.

ART. 6.

Hauteur des constructions

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 4.787 du 8 septembre 1971, sont applicables.

ART. 7.

Indice de construction

L'indice de construction maximal, tel que défini à l'article 13 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, concernant l'Urbanisme, la Construction et la Voirie, résulte de l'application des dispositions de l'ordonnance souveraine n° 4.787 du 8 septembre 1971.

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 4.787 du 8 septembre 1971, sont applicables.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 4.787 du 8 septembre 1971, sont applicables.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 4.787 du 8 septembre 1971, sont applicables.

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, sont applicables.

TITRE VIII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N° 7

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° 7, dite de l'Anse du Portier, du Quartier Ordonné du Port Hercule, délimitée par l'article 3 « g » 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° 7, sont :

- Plan Parcellaire n° PU-C1-PTH-Z7-D ;
- Plan de Masse n° PU-C2-PTH-Z7-D ;
- Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-PTH-Z7-D ;
- Plan de répartition du sol n° PU-C4-PTH-Z7-D.

ART. 2.

Affectation des constructions

Seuls peuvent être édifiés dans cette Zone :

- les ouvrages maritimes publics : protection contre la mer et fixation du littoral, digues, quais, pontons, enrochements ;

- les constructions et ouvrages publics liés aux activités portuaires ;

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;

- les équipements publics d'infrastructure ;

- un complexe de loisirs pour les jeunes, sous réserve de réaliser les ouvrages maritimes nécessaires à la protection des constructions contre la mer ;

- les aménagements légers liés à l'animation des lieux, aux manifestations sportives, culturelles et commerciales et à l'accueil du public.

ART. 3.

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

3.1 - Implantation des niveaux de sous-sol :

3.1.1 - Les niveaux de sous-sol associés aux bâtiments, peuvent être implantés jusqu'en « limite d'emprise maximale des parties de constructions édifiées sous le niveau de la voie et/ou de l'emprise publique adjacente », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-PTH-Z7-D.

3.1.2 - En l'absence de cette limite, les niveaux de sous-sol associés aux bâtiments, peuvent être implantés jusqu'en « limite d'emprise maximale des constructions », figurant au dit Plan de Masse.

3.2 - Implantation des bâtiments :

Tout bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté, sur la « limite d'emprise maximale des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-PTH-Z7-D, ou en retrait de cette limite, dans le respect des « cotes maximales du niveau supérieur des bâtiments ».

3.3 - Tolérance - Dérogations :

3.3.1 - Une tolérance de plus ou moins cinquante centimètres aux dimensions des emprises mesurées aux plans peut être admise, à condition que l'aménagement proposé ne compromette pas le caractère des voies et emprises publiques.

3.3.2 - 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 ;

ART. 4

*Implantation des constructions
par rapport aux limites séparatives*

Sans objet.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

ART. 6.

Hauteur des constructions

6.1 - La hauteur maximale de la terrasse de couverture des « ensembles bâtis de même hauteur » est définie par les « cotes maximales du niveau supérieur des bâtiments », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-PTH-Z7-D.

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

6.3 - Au-dessus de ces cotes maximales, à l'intérieur du périmètre de « discipline d'architecture », figurant au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-PTH-Z7-D, un élément « repère urbain » réalisé dans les conditions inscrites à l'article 8.4, peut émerger.

6.4 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :

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

ART. 7.

Indice de construction

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 règlement et du Plan de Masse n° PU-C2-PTH-Z7-D.

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

8.1 - L'architecture d'un bâtiment doit être représentative des fonctions abritées (complexe de loisirs pour les jeunes) et doit figurer un élément « phare » de la Principauté, tant par son aspect que par ses volumes qui doivent faire oublier l'environnement « routier ».

8.2 - Un projet doit justifier ses caractéristiques au regard du site et des perspectives, en particulier celles du Casino et de l'avenue Princesse Grace.

8.3 - La terrasse de couverture doit recevoir un aménagement ayant un fort caractère minéral.

8.4 - « Discipline d'architecture » : à l'intérieur du périmètre de « discipline d'architecture », figurant au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-PTH-Z7-D, un élément « repère urbain » peut émerger dans les conditions suivantes :

- il doit s'inscrire naturellement dans le concept architectural du bâtiment, en particulier pour son emprise et sa hauteur ;

- il ne doit pas donner lieu à la création d'un volume utilisable ;

- une étude de l'impact visuel de cette émergence doit figurer au dossier de permis.

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 l'importance et le traitement de l'émergence prévue au paragraphe 4 ci-dessus après que son impact sur les constructions avoisinantes ait été examiné.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

9.1 - 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.

9.2 - 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.

9.3 - Continuités piétonnes :

Conformément au Plan de répartition du sol n° PU-C4-PTH-Z7-D :

- une « liaison piétonne publique » doit être réalisée entre l'avenue Princesse Grace et le boulevard Louis II. Elle doit être utilisable 24 h / 24 et éclairée. L'emplacement de la « liaison piétonne » porté au document graphique étant un emplacement de principe, sa localisation et sa configuration exacte doivent être définies dans le cadre de sa réalisation ;

- une « liaison piétonne » reliant deux étages du bâtiment peut être réalisée par le biais d'un avant-corps faisant saillie au-dessus de la voie publique (bretelle du Portier). Cette saillie ne peut être établie à moins de 4,50 mètres de hauteur au-dessus de l'emprise publique.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

10.1 - Mutations foncières :

Le Plan Parcellaire n° PU-C1-PTH-Z7-D indique 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.

10.2 - Servitudes :

Le Plan de répartition du sol n° PU-C4-PTH-Z7-D définit les servitudes d'usage public opposables et leur emprise :

- Liaison piétonne publique visée à l'article 9 qui doit rester librement accessible au public.

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, sont applicables.

TITRE IX

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N° 8

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° 8, dite du Plan d'eau, du Quartier Ordonné du Port Hercule, délimitée par l'article 3 « h » du Titre I du présent règlement.

Les ordonnances souveraines n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, concernant l'Urbanisme, la Construction et la Voirie et n° 4.787 du 8 septembre 1971, modifiant les limites du quartier des Bas-Moulins et du Larvotto et fixant les conditions de l'utilisation de parcelles de terrains situées à l'extrémité Sud dudit quartier, constituent les documents de référence de cette Zone, sauf dispositions contenues dans le présent règlement.

ART. 2.

Affectation des constructions

Seuls peuvent être édifiés dans cette Zone :

- Complexe des Spélugues : les modalités d'urbanisation sont et demeurent définies par les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 4.787 du 8 septembre 1971, modifiant les limites du quartier des Bas-Moulins et du Larvotto et fixant les conditions de l'utilisation de parcelles de terrains situées à l'extrémité Sud dudit quartier.

- Reste de la Zone :

- les ouvrages maritimes publics : protection contre la mer et fixation du littoral, digues, quais, pontons, enrochements ;

- les constructions et ouvrages publics liés aux activités portuaires ;

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;

- les équipements publics d'infrastructure ;

- les aménagements légers liés à l'animation des lieux, aux manifestations sportives, culturelles et commerciales et à l'accueil du public.

ART. 3.

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

3.1 - Complexe des Spélugues : Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 4.787 du 8 septembre 1971, sont applicables.

3.2 - Reste de la Zone : Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, sont applicables.

ART. 4

*Implantation des constructions
par rapport aux limites séparatives*

L4.1 - Complexe des Spélugues : Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 4.787 du 8 septembre 1971, sont applicables.

4.2 - Reste de la Zone : Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, sont applicables.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

5.1 - Complexe des Spélugues : Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 4.787 du 8 septembre 1971, sont applicables.

5.2 - Reste de la Zone : Non réglementé.

ART. 6.

Hauteur des constructions

6.1 - Complexe des Spélugues : Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 4.787 du 8 septembre 1971, sont applicables.

6.2 - Reste de la Zone : Non réglementé.

ART. 7.

Indice de construction

7.1 - Complexe des Spélugues : 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 dispositions de l'ordonnance souveraine n° 4.787 du 8 septembre 1971.

7.2 - Reste de la Zone : L'indice de construction maximal, tel que défini à l'article 13 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, est fixé à 12 m³/m², sauf dérogation accordée selon les formes prévues à l'article 18 de ladite ordonnance souveraine.

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

8.1 - Complexe des Spélugues : Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 4.787 du 8 septembre 1971, sont applicables.

8.2 - Reste de la Zone : Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, sont applicables.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

9.1 - Complexe des Spélugues : Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 4.787 du 8 septembre 1971, sont applicables.

9.2 - Reste de la Zone : Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, sont applicables.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

10.1 - Complexe des Spélugues : Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 4.787 du 8 septembre 1971, sont applicables.

10.2 - Reste de la Zone : Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, sont applicables.

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, sont applicables.