

---

# Jardins et espaces verts de la Principauté de Monaco: présentation et textes réglementaires

Georges RESTELLINI<sup>1</sup> & Christian FIGHIERA<sup>1</sup>

## 1. INTRODUCTION

Le colloque de Oujda a réuni les garants de notre qualité de vie. C'est cette qualité de vie, au sens strict, qui constitue une des majeures préoccupations du Gouvernement Monégasque dans le domaine de l'environnement.

Les fonctions diverses des espaces verts sont bien connues, et notamment l'atténuation des nuisances urbaines, le maintien de la diversité biologique et paysagère. Il faut en revanche insister sur leurs rôles dans notre équilibre biologique, psychique et social, dans la sensibilisation du public et dans l'éducation du beau et du vrai.

Pour conclure cette introduction, on citera cette phrase de Maurice Maeterlinck, que Son Altesse Sérénissime la Princesse Grace plaçait en exergue dans son livre des fleurs: *«Savons-nous ce que serait une humanité qui ne connaîtrait pas les fleurs? Si celles-ci n'existaient pas, si elles avaient toujours été cachées à nos regards? Notre caractère, notre morale, notre aptitude à la beauté, au bonheur seraient-ils bien les mêmes?»*

## 2. PRÉSENTATION DES JARDINS DE MONACO

Jusqu'au XIX<sup>ème</sup> siècle, si l'on excepte les jardins qui devaient exister à l'intérieur des monastères et autres presbytères, il ne semble pas que la Principauté possédait de jardins dignes de ce nom, en dehors de ceux du Palais Princier.

Toutefois, aux environs des années 1760, un jardin de végétaux «exotiques» fût créé à Monaco sur l'initiative d'un curé, Don Jean-Joseph Lanciarez, ancien aumônier militaire, qui se mit en tête d'acclimater diverses plantes de pays exotiques. On trouve des traces de ces cultures au travers de

---

<sup>1</sup> Service de l'Aménagement Urbain, Principauté de Monaco

diverses correspondances dans lesquelles il faisait part de culture d'ananas, de melons mexicains, d'œillets, de fèves de St Ignace (dont on tire la strychnine), de divers thés, ... L'essentiel de ces cultures était bien entendu destiné à être utilisé à des fins thérapeutiques. Une voie était ouverte, les «paysagistes» à venir ne manquèrent pas de s'y engouffrer.

À l'aube du XIX<sup>ème</sup> siècle, les «espaces réellement construits» se réduisaient au seul Rocher (Monaco-Ville). C'est sous le règne de Charles III, et plus précisément lors de la création du quartier de Monté-Carlo vers 1863, que débute véritablement la «politique d'espaces verts» de la Principauté.

Le célèbre paysagiste Édouard André s'inspira des théories à la mode concernant la Côte d'Azur. Il utilisa donc au maximum les espèces exotiques à feuilles persistantes. Ce fut là sa réussite, créant un ensemble équilibré et harmonieux.

Chronologiquement, il faut attendre le début du XX<sup>ème</sup> siècle, et plus précisément 1913, pour voir la naissance d'un des plus célèbres, si ce n'est le plus célèbre des jardins de Monaco, le Jardin Exotique. Aujourd'hui, la collection de plantes succulentes du Jardin Exotique est parmi l'une des plus importantes du monde.

Comme on peut le voir au travers de ces deux exemples prestigieux, l'aménagement des premiers jardins de la Principauté est corrélatif avec l'éclosion de la Côte d'Azur.

Pour terminer ce chapitre historique, il est à noter que, pour la plupart, les autres jardins de la Principauté sont relativement récents, puisqu'ils ont vu leur création s'échelonner de 1960 à nos jours, étant essentiellement liés au développement immobilier de la Principauté, ainsi qu'à la mise en œuvre d'une politique d'espaces verts s'appuyant sur un support législatif par le biais d'une Ordonnance Souveraine (n° 3.643 du 9 septembre 1966) concernant le Règlement Général d'Urbanisme de Construction et de Voirie.

En effet, en 1961, les jardins publics ne représentaient qu'une surface d'environ 50 000 m<sup>2</sup> (pour 23 000 habitants et environ 170 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts au total). Cette même année, l'entretien, jusqu'alors assuré par une entreprise privée, est transféré à l'Administration Gouvernementale.

L'effectif global était de 28 agents. Aujourd'hui, l'effectif atteint 134 agents et la surface de jardins s'élève à 440 000 m<sup>2</sup> (pour 32 000 habitants), soit plus de 20% de la surface totale de la Principauté. Le rapport est de plus de 13 m<sup>2</sup>/habitant. Monaco peut donc être véritablement considéré comme une «Ville verte».

### **3. REGLEMENTATION DES ESPACES VERTS EN PRINCIPAUTE DE MONACO**

Le développement urbain en Principauté passe aujourd'hui nécessairement par la prise en compte, dès la genèse des projets, de la réservation d'importantes surfaces consacrées au végétal. À titre d'exemple, les études préliminaires en vue de l'urbanisation des terrains libérés par la mise en souterrain de la voie ferrée à l'Ouest du territoire comportent déjà plus de 50 % des surfaces en espaces verts. Cette volonté toujours aussi présente après quarante ans de mise en œuvre prouve, si besoin est, l'intérêt qu'elle présente et le bénéfice indéniable qu'en retirent tant les résidents que les visiteurs de ce Pays

La sauvegarde et le développement des espaces verts en milieu urbain constituent des préoccupations importantes des pouvoirs publics à une époque où l'amélioration du cadre et de la qualité de vie ont pris une dimension fondamentale aux yeux de l'opinion publique.

De ce point de vue, la Principauté, malgré le très important développement immobilier qu'elle connaît depuis quarante ans, conduit une politique particulièrement active en matière d'espaces verts. Cette politique s'articule autour de deux axes principaux:

- La création de nouveaux espaces verts et l'introduction systématique du «végétal» à l'occasion de tout aménagement de voirie.
- L'obligation légale de création de jardins à l'occasion de toute opération immobilière privée. Les espaces publics sont consacrés à des jardins d'agrément (promenades avec bancs) mais aussi aux jardins d'enfants, à raison d'au moins une unité par quartier, à usage de parcours de santé pour l'un d'entre eux; il n'est pas oublié la propreté urbaine avec la délimitation de pelouses à chiens afin d'améliorer cette propreté.

L'ensemble des textes réglementaires est regroupé dans une Ordonnance-Loi, désignée sous le vocable Règlement d'Urbanisme de Construction et de Voirie. Cette réglementation très stricte, et souvent avant-gardiste, a joué un rôle important sur l'aspect de la Principauté et son image. Elle se subdivise en six chapitres principaux:

- Chapitre I: Des travaux soumis à autorisation et de la délivrance des autorisations.
- Chapitre II: Des conditions auxquelles est subordonnée la délivrance des autorisations.
- Chapitre III: De la surveillance et de l'exécution des travaux.
- Chapitre IV: Des voies publiques et privées. Dépendances et servitudes.
- Chapitre V: Des mesures de sécurité et d'hygiène.
- Chapitre VI: Des sanctions.

## • Chapitre I

En Principauté «Aucune construction, aucun travail de terrassement ou de démolition ne peut être entrepris sur quelque emplacement que ce soit sans une autorisation préalable du Gouvernement». «Aucun arbre ne pourra être supprimé sans l'accord du Service de l'Aménagement Urbain et aux conditions que ledit Service jugera utile d'imposer».

En règle générale, on impose la récupération des végétaux: mise en bac, stockage et réimplantation sur le site après les constructions (aux frais du demandeur), ou réimplantation dans jardins publics. Si la récupération n'est pas possible, le demandeur a obligation de replanter des arbres de la même espèce, de taille équivalente, si possible.

Les demandes d'autorisation de construire doivent comporter «une note accompagnée d'un plan détaillé précisant les dispositions prévues pour l'aménagement des superficies non bâties et d'un plan précisant les parties complantées, ainsi que la nature et les essences des plantations».

En pratique, cette note comprend les indications suivantes:

- Dans le cas d'aménagement sur dalles, une note explicative sur le type de drainage envisagé.
- Dans tous les cas, les caractéristiques de la terre végétale (texture et structure).
- Le détail du réseau d'arrosage automatique.
- La liste détaillée des végétaux utilisés avec variétés, tailles des végétaux, densité de plantation.

Les demandes d'autorisation de construire et d'accord préalable sont examinées par le Comité Consultatif pour la Construction, non seulement du point de vue de l'observation des lois et règlements, mais encore du point de vue des conditions esthétiques du projet et de l'intérêt général.

En particulier, les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

## • Chapitre II

Le territoire de la Principauté est divisé en trois secteurs:

- Le quartier de Monaco-Ville et le Ravin de Sainte-Dévote, dont le caractère actuel doit être conservé.

- Le secteur des ensembles ordonnancés qui comprend les quartiers suivants, dont la destination ou le caractère justifie des dispositions particulières et qui sont soumis à des plans de coordination:
  - Quartier de Fontvieille.
  - Quartier de la Gare.
  - Quartier de la Condamine divisé en zone Nord et zone Sud.
  - Quartier des Spélugues.
  - Quartier des Bas-Moulins et du Larvotto divisé en quatre zones.
  - Quartier dit de La Colle.
- Le secteur des opérations urbanisées qui comporte:
  - Une zone à gabarit moyen.
  - Une zone à gabarit élevé.
  - Une zone frontière.

Toutes les constructions à édifier sur le territoire de la Principauté doivent être établies en conformité des dispositions relatives aux éléments suivants:

- Le gabarit.
- La hauteur.
- L'indice de construction.
- Les limites bâtissables.
- L'occupation au sol: toutes les constructions doivent permettre la conservation ou la création d'une superficie non bâtie, d'importance variable, selon la zone dans laquelle l'immeuble est situé et dont une partie devra être complantée.

En conséquence, la surface bâtie au-dessus du niveau de la voie publique la plus basse bordant l'opération ne devra pas excéder:

- 45% dans la zone à gabarit moyen.
- 30% dans la zone à gabarit élevé.
- 25% dans la zone frontière

Toute opération de construction comporte l'obligation d'aménager une surface permettant de garer une voiture par surface de plancher, pour des appartements ou des locaux commerciaux, et par nombre de chambres d'hôtel.

Le Comité Consultatif pour la Construction apprécie, dans chaque cas, si le pétitionnaire doit aménager ces garages dans la propriété (et de préférence en sous-sol) ou en dehors de l'immeuble (mais sur le territoire national).

L'emprise des garages sur la surface non bâtie à l'intérieur des alignements doit obligatoirement être traitée en surface verte. À cet effet, la dalle de couverture du garage devra être établie de manière à pouvoir supporter une épaisseur de terre végétale suffisante à l'aménagement d'un jardin: cette hauteur de terre ne devra pas être inférieure à 1,50 m correspondant à une surcharge de 3 tonnes par m<sup>2</sup>.

L'ensemble des installations nécessaires aux besoins de l'immeuble devra être groupé au mieux et masqué par des plantations. En outre, quand la couverture est aménagée en terrasse-jardin, il est permis de construire des locaux à usage d'abri pour le matériel utilisé sur la terrasse, sous réserve des conditions suivantes:

- La surface de chacun des locaux ne peut excéder 9 m<sup>2</sup> sans que leur surface cumulée ne dépasse pas le dixième de la surface de la terrasse. La hauteur doit être limitée à 2,10 m hors tout.
- Ces locaux doivent être masqués et disposés de manière à cacher le moins possible la vue depuis les immeubles voisins.
- Les dessins détaillés et un devis descriptif des dispositions adoptées pour l'aménagement de la couverture en terrasse-jardin devront être soumis à l'appréciation du Comité Consultatif pour la Construction. Ces terrasses-jardins devront toujours être tenues en parfait état d'entretien. Dans le cas contraire, il sera procédé au retrait de l'autorisation et le propriétaire devra faire procéder à la suppression des abris et de tous les aménagements autorisés, à l'exception de l'édicule d'accès.
- Les terrasses de couverture, surplombées directement par une voie publique, doivent être aménagées en terrasses-jardins (à l'exception de tout élément artificiel)

Les opérations de construction comporteront obligatoirement la conservation ou la création «*in situ*» d'espaces plantés en pleine terre ou sur dalle, dont l'entretien devra être parfaitement assuré et d'une superficie au moins égale en pourcentage, par rapport à la surface de la propriété limitée aux alignements, à:

- 35% dans la zone à gabarit moyen;
- 45% dans la zone à gabarit élevé;
- 50% dans la zone frontière.

Ces pourcentages sont portés respectivement à 45%, 60% et 65% si la propriété fait partie d'une zone verte délimitée par le plan de zonage

### • Chapitre III

Les arbres de la voie publique ne peuvent être utilisés pour y appuyer des échafaudages aux abords des constructions ou des démolitions: ils doivent au contraire être protégés à leur base au moyen de forts corsets en planches ou de massifs en maçonnerie.

### • Chapitre IV

Ne concerne pas les espaces verts

### • Chapitre V

Aucun bâtiment ou partie de bâtiment de construction nouvelle ou

réaménagée ne peut être habitée ni utilisée sans une autorisation délivrée au propriétaire par le Chef du Service de l'Aménagement Urbain. Après toutes réalisations, il y a un plan de récolement. Le service intervient sur place et assure le suivi du déroulement du chantier. L'autorisation d'habiter n'est délivrée que si «le jardin» est conforme au projet déposé et approuvé dans le dossier de permis de construire.

## • Chapitre VI

Les infractions aux dispositions de la présente ordonnance seront punies conformément à l'article 13 de l'Ordonnance-Loi n° 674 du 3 novembre 1959 concernant l'urbanisme, la construction et la voirie qui précise que l'établissement d'un constat d'infraction peut entraîner la comparution devant le tribunal pénal.

## 4. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX SUR LA PRINCIPAUTE

### Données générales

Superficie .....	1,95km <sup>2</sup> ~ 490 acres
Longueur .....	3,18 km ~2 miles
Largeur .....	350/1 100 m ~1150/3600 pieds
Point haut .....	162,51 m ~ 533 pieds
Point bas .....	niveau de la mer

### Données climatiques (1999): ± climat du sud-ouest de la Californie (Los Angeles)

Temp. moyenne:.....	15,9°C soit 60.6 Fahrenheit
Temp. maximum (moyenne) .....	19,8°C soit 65 F
Temp. minimum (moyenne).....	13,0°C soit 52 F
Temp. maximale absolue (1999).....	30,6°C soit 84 F
Temp. minimale absolue (1999) .....	-0,5°C soit 30 F
Total des précipitations.....	748,2 mm soit 29,4"
Nombre de jours de pluie.....	36

### Données climatiques statistiques (1930-2000)

Temp. moyenne.....	16,0°C soit 61 F
Temp. maximum (moyenne) .....	19,2°C soit 64 F
Temp. minimum (moyenne).....	12,8°C soit 51 F
Temp. maximale absolue (03/08/1945).....	34°C soit 92 F
Temp. minimale absolue (15/02/56) .....	-4°C soit 23 F
Total des précipitations.....	709,79 mm soit 27,9"
Nombre de jours de pluie.....	69,8

### Espaces verts

Surface totale espaces verts .....	440 000 m <sup>2</sup> soit 107 acres
Surface espaces verts accessibles au public .....	300 000 m <sup>2</sup> soit 72 acres
Surface espaces verts non-accessibles au public .....	140 000 m <sup>2</sup> soit 35 acres

Soit pour 32 000 habitants 13,75 m<sup>2</sup>/habitant, ce qui est un des plus forts rapports en Europe pour les espaces verts dans les villes (hors parcs dits périurbains).

## Demande de Renseignements

Principauté de Monaco

Ministère d'État, Département des Travaux Publics et des Affaires Sociales

**Service de l'Aménagement Urbain**, 9, rue du Gabian, B.P. 645, MC 98013

Monaco Cedex

Téléphone: +377.93.15.22.77

Télécopie: +377.93.15.21.00

Adresse Mail: [amenagement@gouv.mc](mailto:amenagement@gouv.mc)