

**PROJET DE LOI
DECLARANT D'UTILITE PUBLIQUE LES TRAVAUX DE LA PREMIERE
PHASE DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE LA COLLE,
DANS LE QUARTIER ORDONNANCE DU JARDIN EXOTIQUE**

EXPOSE DES MOTIFS

Afin de poursuivre la politique de logements pour les nationaux, qui constitue une priorité constante, et répondre aux besoins actuels et pour les années à venir, l'Etat a décidé de projeter une vaste opération immobilière dans l'actuel quartier Plati, qui se déroulera en plusieurs phases.

En effet, compte tenu de son dynamisme économique et démographique, en particulier lié à la croissance de la population de nationaux, la Principauté doit assurer l'avenir de son développement urbain. Or, confrontée à un territoire exigü et à la pénurie de terrains vierges de toute construction, ce développement ne peut s'effectuer que par des opérations de renouvellement urbain.

Les études de prospective urbaine menées à l'horizon 2030 ont montré que l'ensemble urbain de la Colle compris dans le quartier ordonnancé du Jardin Exotique faisait partie des secteurs à enjeux pouvant réceptionner une ou plusieurs opérations de renouvellement urbain. En effet, l'ordonnancement de cet ensemble ne correspond plus aux critères d'une urbanisation contemporaine dans lesquels les espaces publics ont une place prédominante et qui nécessite une mise en conformité des immeubles avec les standards énergétiques et de confort correspondant à un bâti modernisé. En outre, les études ont montré qu'un besoin de logements domaniaux restait à pourvoir.

Outre ces besoins, il apparaît que le réseau viaire étroit et sinueux rend difficile l'accessibilité à ce quartier, notamment aux transports en commun. Une refonte globale permettrait à terme de fluidifier les flux au travers de ce futur quartier et de redonner sa place aux piétons.

Aujourd'hui, l'ensemble urbain de la Colle est densément urbanisé, composé de petites parcelles appartenant au domaine de l'Etat et d'immeubles en copropriété. La place de la voiture domine sur l'espace public et le stationnement de proximité est absent de la plupart des copropriétés.

Ce quartier pourrait être mieux valorisé au regard de sa topographie, de la proximité du centre-ville de Monaco et des vues qu'il procure sur son environnement.

De fait, des études préalables et un concours d'aménagement ont été menés sur cet ensemble urbain en vue de définir les objectifs d'aménagement, les fonctions essentielles à créer et la stratégie d'urbanisation à mettre en œuvre.

L'étendue de cette opération nécessitant un travail de remembrement lourd, il est alors nécessaire pour l'Etat de procéder par étapes.

Ce phasage de reconquête du quartier a donc été étudié et privilégie la mise en œuvre d'une première phase dans la partie basse de cet ensemble urbain, au contact de l'immeuble « *Les Jardins d'Apolline* » et de « *l'Hélios* ». Cette première phase prendrait support sur des parcelles appartenant à l'Etat (« *Villa Le Souvenir* », « *Villa Neptune* », « *Maison Ferraris Frères* » et « *Villa Ida* »), interrompues, dans leur partie centrale, par une parcelle privée sise au n° 7 boulevard Rainier III (« *Villa des Platanes* »), empêchant une réalisation cohérente de son urbanisation, tant dans la première phase susvisée qu'au terme de ce projet urbain.

En effet, les travaux envisagés dans le cadre de cette première phase de renouvellement du quartier consisteraient en la réalisation :

- d'un socle composé de parkings et de locaux tertiaires (réserves, entreposage et activités) au travers duquel une voie serait créée reliant la rue Plati au droit du n° 16 à ladite rue Plati au droit du n° 2, ce qui permettrait, à terme, dans le cadre des futures phases de développement du quartier, de rendre la partie centrale aux piétons ainsi qu'aux espaces collectifs et d'agrément. Pour assurer la continuité de la voie et des fonctionnalités du socle, le transfert de propriété au profit du domaine de l'Etat de la parcelle sise au n° 7 boulevard Rainier III, située au cœur de la première phase du renouvellement de l'ensemble urbain dit de « *La Colle* », est indispensable ;

- d'émergences destinées à accueillir en grande majorité des logements domaniaux et, éventuellement, des logements en vue de réaliser des opérations tiroirs. La configuration du socle et les objectifs d'insertion urbaine des émergences (respect des vues lointaines depuis les parties amonts, prospects généreux respectueux des vis-à-vis entre bâtiments, des espaces publics, etc.) nécessitent pour la bonne tenue de la future opération la mutation de la parcelle sise au n° 7 boulevard Rainier III afin de réaliser un immeuble domanial. Outre des logements domaniaux, cet immeuble pourrait comprendre des locaux tertiaires en vue d'accueillir des activités économiques ou des équipements à destination du public qui peinent à s'implanter aujourd'hui dans la Principauté du fait de la pénurie de ce type de locaux ;

- enfin, la position de cette parcelle est « stratégique » pour les phases ultérieures de l'aménagement du quartier : continuité des espaces publics de l'aval vers l'amont, cohérence des volumes des différentes émergences du futur quartier, prolongement des infrastructures à destination de stationnement ou de stockage.

Ainsi, cette seule première phase permettrait la construction d'environ 140 appartements pour des foyers monégasques plus des locaux tertiaires et des parkings dans un quartier vieillissant, qui nécessite une réelle réhabilitation.

L'utilité publique du projet apparaît donc manifeste, d'une part, au regard des besoins de la Principauté en locaux d'activités et en logements domaniaux, et, d'autre part, pour assurer l'avenir de la Principauté en agissant de manière cohérente et optimale sur les espaces urbains à renouveler.

La réalisation de l'opération d'aménagement telle que ci-avant décrite étant de nature à impliquer le recours à la procédure d'expropriation dans les conditions fixées par la loi n° 502 du 6 avril 1949, modifiée, il importe de déclarer d'utilité publique les travaux y afférents.

Aussi, conformément à l'article 24 de la Constitution, l'intervention du législateur est-elle requise afin que soit constatée l'utilité publique des travaux de construction de la première phase de renouvellement urbain de la Colle, dans le quartier ordonnancé du Jardin Exotique, dont s'agit.

Tel est l'objet du présent projet de loi.

PROJET DE LOI

ARTICLE UNIQUE

En application de l'article 24 de la Constitution, sont déclarés d'utilité publique les travaux de construction de la première phase de renouvellement urbain de la Colle, dans le quartier ordonnancé du Jardin Exotique, tels que lesdits travaux sont prévus au plan n° C2018-1244 établi le 20 juin 2018, ci-annexé.

Le plan parcellaire du terrain à acquérir sera déposé pendant vingt (20) jours à la Mairie pour qu'il soit ensuite statué conformément aux dispositions de la loi n° 502 du 6 avril 1949 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, modifiée.