

2025-01
24 février 2025

1105

PROJET DE LOI
PRONONÇANT LA DESAFFECTATION, ENTRE LE BOULEVARD DU
LARVOTTO ET « LE FORMENTOR » D'UNE PART, ET LA « VILLA LARVOTTO
N° 1 » ET LA « SOCIETE MONEGASQUE DES EAUX » D'AUTRE PART,
D'UNE PARTIE DE PARCELLE DE TERRAIN
EN NATURE DE JARDIN
DEPENDANT DU DOMAINE PUBLIC DE L'ETAT

EXPOSE DES MOTIFS

Au titre de son domaine public, l'Etat est propriétaire d'une parcelle de terrain d'une surface d'environ 1.600 m², en nature de jardin, affectée à l'usage du public, située entre, d'une part, le boulevard du Larvotto et l'immeuble « Le Formentor » et, d'autre part, la « Villa Larvotto n° 1 » et le bâtiment de la « Société Monégasque des Eaux ».

Une opération immobilière à vocation patrimoniale est envisagée en remembrement d'une partie de cette parcelle et de celle mitoyenne située au n° 7, allée Emmanuel Gonzales, sur laquelle est actuellement édifiée la « Villa Larvotto n° 1 » appartenant à un propriétaire privé.

Cette opération immobilière consisterait en l'édification, par un promoteur privé, d'un immeuble de onze niveaux (R+10) à usage principal d'habitation.

Or, la réalisation de cette opération nécessite la désaffectation d'une partie de la parcelle publique susmentionnée, d'une superficie de 305,15 m², pour l'intégrer à l'assiette du futur projet, étant précisé que le surplus de la parcelle serait conservé à usage de jardin public.

Le rez-de-chaussée de l'immeuble privé serait surélevé et son emprise limitée au hall d'entrée, aux fins de créer un vaste parvis piétonnier public et végétalisé en pied d'immeuble, d'une surface d'environ 242 m², permettant de dégager des vues vers la mer et d'assurer une continuité piétonne avec le jardin public attenant.

Ce dernier, actuellement implanté en contrebas de la chaussée et peu accessible au public, serait en partie surélevé et ferait l'objet d'une requalification paysagère très qualitative, qui permettrait également de réinterpréter le couloir fluvial d'origine de l'ancien ruisseau de la Noix, grâce à l'intégration de miroirs d'eau. Ce nouveau parcours de circulation piétonne offrant un itinéraire continu au droit de l'opération, en continuité avec le jardin public, et le réaménagement paysager du jardin public s'inscriraient ainsi dans les objectifs de renaturation de la ville.

Pour ce qui est du montage juridique de l'opération, les contreparties pour l'Etat, à des conditions financières satisfaisantes pour le Trésor, seraient les suivantes :

- la création d'un vaste parvis piétonnier et végétalisé d'environ 242 m² au droit du boulevard du Larvotto, offrant des perspectives visuelles vers la mer et créant une continuité piétonne avec le jardin public attenant, qui fera lui-même l'objet d'une requalification paysagère qualitative, permettant de valoriser cet espace aujourd'hui relativement méconnu ;
- le prix de la cession de la partie de la parcelle désaffectée au profit du promoteur soit soixante-six millions deux cent cinquante-deux mille cinq cent cinquante neuf euros (66.252.559 €) ;
- le montant forfaitaire de l'offre de concours à surdensification volumétrique générée par cette opération, soit quatorze millions quatre cent quatre mille six cent quarante-sept euros (14.404.647 €) ;
- la cession par le promoteur, au profit de l'Etat, et moyennant le prix global de soixante-dix millions sept cent vingt-neuf mille vingt-six euros (70.729.026 €) d'une parcelle de terrain support de l'immeuble « Le Prestige » située à cheval sur la frontière franco-monégasque, ayant son entrée principale dans la Principauté de Monaco au 25, Chemin des Révoires ainsi que de huit emplacements pour voiture automobile dépendant de l'immeuble « LE PATIO PALACE » situé à Monaco au 41, avenue Hector Otto.

Il convient de souligner que l'acquisition des biens susmentionnés, et leur remembrement avec une petite parcelle de terrain attenante appartenant à la Caisse autonome des retraites (C.A.R.), permettront à l'Etat de construire un ensemble immobilier destiné à abriter des logements domaniaux pour les Monégasques. L'opération domaniale comprendrait entre 76 et 90 logements, ainsi que des surfaces tertiaires.

Aussi, conformément à l'article 33 de la Constitution, l'intervention du législateur est-elle requise afin que soit prononcée la désaffectation de la partie de la parcelle susmentionnée.

Tel est l'objet du présent projet de loi.

PROJET DE LOIARTICLE UNIQUE

Est prononcée, entre le boulevard du Larvotto et l'immeuble « Le Formentor » d'une part, et la « Villa Larvotto n° 1 » et le bâtiment de la « Société Monégasque des Eaux » d'autre part, en application de l'article 33 de la Constitution, la désaffectation d'une partie d'une parcelle de terrain du domaine public de l'Etat, en nature de jardin, d'une superficie de 305,15 m², figurée sous hachurage violet et teinte verte sur le plan parcellaire n° C 2024-1631 daté du 13 janvier 2025, à l'échelle du 1/200ème, ci-annexé.

PLAN PARCELLAIRE

OPERATION IMMOBILIERE
"SAKURA"
sise
7, allée Emmanuel Gonzalès

PROJET DE LOI DE DESAFFECTATION,
ENTRE LE BOULEVARD DU LARVOTTO
ET LE "FORMENTOR" D'UNE PART,
ET LA "VILLA LARVOTTO N° 1" ET LA
"SOCIETE MONEGASQUE DES EAUX"
D'AUTRE PART, D'UNE PARTIE DE
PARCELLE DE TERRAIN EN NATURE
DE JARDIN DEPENDANT DU
DOMAINE PUBLIC DE L'ETAT

Plan N° : C 2024-1631	Ind. Modifications	Dates
Echelle : 1/200ème		
Dessiné par : D.MATTONI		
Date : 13/01/2025		



Requalification paysagère de principe du jardin public et de la parcelle privée.



Photomontage de principe de l'opération immobilière projetée.

- Domaine Public de l'Etat (Voirie).
- Parcelle de terrain du Domaine Public de l'Etat en nature de jardin d'une surface totale de 1500 m² environ.
- Partie de parcelle de terrain du Domaine Public de l'Etat en nature de jardin d'une superficie de 305,15 m² à désaffecter en toute propriété.
- Périmètre de l'opération immobilière.

