

QUARTIER ORDONNANCE DU PORT HERCULE

REGLEMENT D'URBANISME

ANNEXÉ À L'ORDONNANCE SOUVERAINE

N° 15.630 DU 13 JANVIER 2003, MODIFIÉE

**DISPOSITIONS PARTICULIERES
D'URBANISME APPLICABLES A LA ZONE N° 4**

RU-PTH-Z4-V1D

introduit par l'Ordonnance Souveraine n° 826 du 30 novembre 2006

**CHAPITRE 1 -
DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME APPLI-
CABLES A L'ÎLOT N° 1 DE LA ZONE N° 4**

ARTICLE PREMIER.

*Champ d'application territorial et documents
de référence*

L'îlot n° 1 de la zone n° 4 du quartier ordonnancé du Port Hercule, tel que délimité par l'article 4 des dispositions générales de ce quartier ordonnancé, est soumis au règlement d'urbanisme constitué des présentes dispositions particulières, des plans de coordination correspondants et des dispositions générales applicables à l'ensemble du quartier ordonnancé.

Les plans de coordination définissant graphiquement, en appui au règlement, les dispositions des constructions à édifier dans l'îlot n° 1 de la zone n° 4, sont :

- Plan Parcellaire n° PU-C1-PTH-Z4-I1-D1 ;
- Plan de Masse n° PU-C2-PTH-Z4-I1-D1 ;
- Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-PTH-Z4-I1-D1 ;
- Plan de répartition du sol n° PU-C4-PTH-Z4-I1-D1.

ART. 2.

Affectation des constructions

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet îlot :

- 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'îlot ;
- 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 d'être liées au fonctionnement des activités portuaires ou de participer à l'animation du Port Hercule ;

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

ART. 3.

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

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

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.

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.

3.2.2 - Tout bâtiment peut être implanté sur la limite d'emprise maximale des constructions figurant au Plan de Masse, ou en retrait de cette limite.

3.3 - Tolérance :

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.

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.

4.1.2 - Toutefois, et sous réserve d'impératifs techniques avérés ou de configuration des parcelles ou des constructions avoisinantes rendant impossible cette implantation, une implantation différente peut être admise, après avis du Comité Consultatif pour la Construction.

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

Sans objet.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des bâtiments est libre à l'intérieur

des limites d'emprise maximale et/ou obligatoire des constructions figurant au Plan de Masse.

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.

6.1.2 - Ces cotes peuvent être, selon le cas, maximales ou obligatoires conformément au Plan de Masse.

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 edicules 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.

ART. 7.

Indice de construction

La valeur maximale de l'indice de construction résulte de l'application des articles 3 à 6 du présent règlement et du Plan de Masse.

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, doit être respectée.

8.2 - Les saillies de toiture sont interdites.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

9.1 - Aménagement des terrasses de couverture :

9.1.1 - Les aménagements paysagers réalisés en terrasse, conformément au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques, doivent garantir des transparences sur le Port Hercule, depuis l'avenue d'Ostende.

9.1.2 - Ces aménagements, lorsqu'ils sont grevés en application de l'article 10 d'une servitude d'usage public, 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.

9.1.3 - A ce titre, le Comité Consultatif pour la Construction donnera un avis sur la configuration et l'aménagement des couvertures des constructions et 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 ;

➤ 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.

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

Ce passage, figurant au Plan de répartition du sol, 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 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 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 à l'article 9.

➤ Passage public couvert en rez-de-chaussée dont la hauteur libre est mentionnée à l'article 9.

ART. 11.

Dispositions diverses

Néant.

**CHAPITRE 2 -
DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME
APPLICABLES A L'ÎLOT N° 2 DE LA ZONE N° 4**

ARTICLE PREMIER.

*Champ d'application territorial et documents
de référence*

L'îlot n° 2 de la zone n° 4 du quartier ordonnancé du Port Hercule, tel que délimité par l'article 4 des dispositions générales de ce quartier ordonnancé, est soumis au règlement d'urbanisme constitué des présentes dispositions particulières, des plans de coordination correspondants et des dispositions générales applicables à l'ensemble du quartier ordonnancé.

Les plans de coordination définissant graphiquement, en appui au règlement, les dispositions des constructions à édifier dans l'îlot n° 2 de la zone n° 4, sont :

- Plan Parcellaire n° PU-C1-PTH-Z4-I2-D1 ;
- Plan de Masse n° PU-C2-PTH-Z4-I2-D1 ;
- Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-PTH-Z4-I2-D1 ;
- Plan de répartition du sol n° PU-C4-PTH-Z4-I2-D1 ;

ART. 2.

Affectation des constructions

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet îlot :

- 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'îlot ;

➤ 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 d'être liés au fonctionnement des activités portuaires ou de participer à l'animation du Port Hercule ;

➤ un local dans l'emprise B1 et entre les cotes + 32,00 mètres NGM et + 35,50 mètres NGM, à condition d'être à usage d'équipement collectif en liaison et en cohérence avec les espaces extérieurs, ce local pouvant également abriter des accès aux locaux inférieurs ;

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

ART. 3.

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

3.1 - Implantation des bâtiments :

3.1.1 - 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 retraités liés au respect des limites d'ensemble bâti de même hauteur, sur la limite d'emprise obligatoire des constructions figurant au Plan de Masse.

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

3.1.3 - En 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 ou en retrait de cette limite.

3.1.4 - 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. Le reste des bâtiments peut être implanté sur la limite d'emprise maximale des constructions figurant au Plan de Masse, ou en retrait de cette limite.

3.1.5 - 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.

3.2 - Tolérance - Dérogations :

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.

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, ou en retrait de cette limite, dans le respect des limites d'ensemble bâti de même hauteur.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

5.1 - L'emprise au sol du volume pouvant être réalisé entre les cotes + 32,00 mètres NGM et + 35,50 mètres NGM à l'intérieur de l'emprise B1, ne doit pas excéder 50 % de ladite emprise.

5.2 - L'emprise au sol des autres bâtiments est libre à l'intérieur des limites maximales et/ou obligatoires des constructions figurant au Plan de Masse.

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. Toutefois, une tolérance de un mètre est admise sur ces cotes.

6.1.2 - Cependant, à l'exception du volume réalisé entre les cotes + 32,00 mètres NGM et + 35,50 mètres NGM, à l'intérieur de l'emprise B1, 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.

ART. 7.

Indice de construction

La valeur maximale de l'indice de construction résulte de l'application des articles 3 à 6 du présent règlement et du Plan de Masse.

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

8.1 - Bâtiments réalisés en façade du port :

8.1.1 - 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, 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.

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

8.1.3 - 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.

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

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

8.1.6 - La façade du bâtiment destiné à accueillir la liaison piétonne verticale sous forme d'un ascenseur public figurant au Plan de répartition du sol, doit être traitée de façon paysagère.

8.1.7 - 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.

8.2 - Bâtiments de second rang, en couverture du boulevard du Larvotto et en contre-bas de l'avenue d'Ostende :

Les façades de ces bâtiments doivent s'inscrire en accompagnement des espaces extérieurs à caractère

paysager recouvrant l'ensemble des terrasses des ensembles bâtis de l'îlot. Un maximum de transparence doit être recherché pour le volume réalisé entre les cotes + 32,00 mètres NGM et + 35,50 mètres NGM, à l'intérieur de l'emprise B1.

8.3 - L'importance et le traitement des saillies, la façade destinée à accueillir la liaison piétonne verticale, l'esthétique du volume réalisé entre les cotes + 32,00 mètres NGM et + 35,50 mètres NGM, à l'intérieur de l'emprise B1, ainsi que le traitement des émergences de façade dépassant la hauteur maximale autorisée à l'article 6 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.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

9.1 - Aménagement des terrasses de couverture :

9.1.1 - Des aménagements paysagers sont réalisés en terrasse, conformément au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques ; ils doivent garantir des transparences sur le Port Hercule.

9.1.2 - 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.

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

9.1.4 - A ce titre, le Comité Consultatif pour la Construction donnera un avis 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 ;

➤ 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.

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

Une galerie à usage public, figurant au Plan de répartition du sol, 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 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 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

Stationnement :

11.1 - L'article 15 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, est applicable.

11.2 - 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.

11.3 - 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.

IMPRIMERIE GRAPHIC SERVICE
GS COMMUNICATION S.A.M. MONACO
