

QUARTIER ORDONNANCE DE LA GARE

**REGLEMENT D'URBANISME
ANNEXÉ À L'ORDONNANCE SOUVERAINE
N° 15.627 DU 13 JANVIER 2003, MODIFIÉE**

**ANNEXE N° 2
DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME
APPLICABLES A LA ZONE N° 6**

RU-GAR-Z6-V1D

Introduit par l'Ordonnance Souveraine n° 2.287 du 27 juillet 2009

**ANNEXE AU "JOURNAL DE MONACO" N° 7.924
DU 7 AOÛT 2009**

CHAPITRE 1

*DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME
APPLICABLES À L'ÎLOT N° 1 DE LA ZONE N° 6*

ARTICLE PREMIER.

*Champ d'application territorial et documents de
référence*

L'îlot n° 1 de la zone n° 6 du quartier ordonnancé de la Gare, 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 et des dispositions générales applicables à l'ensemble du quartier ordonnancé.

Cet îlot correspond à un secteur à l'étude. L'ensemble des constructions de cet îlot est soumis aux dispositions de l'article 9 des dispositions générales. Tous les bâtiments présents dans cet îlot ont le statut de bâtiment existant.

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 d'activités qui sont le complément naturel de l'habitation : commerces de proximité et services ;
- 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, à condition de ne pas affecter à cette fonction la majorité de la surface des planchers et cela pour chacun des bâtiments édifiés dans l'îlot ;

- 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'article 9 des dispositions générales sont applicables. Dans le cas présent, en l'absence de Plan de Masse, l'emprise indiquée à l'article 9.2 correspond à l'emprise au sol existante du bâtiment.

ART. 4.

*Implantation des constructions par rapport aux limites
séparatives*

Les dispositions de l'article 9 des dispositions générales sont applicables. Dans le cas présent, en l'absence de Plan de Masse, l'emprise indiquée à l'article 9.2 correspond à l'emprise au sol existante du bâtiment.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

Les dispositions de l'article 9 des dispositions générales sont applicables. Dans le cas présent, en l'absence de Plan de Masse, l'emprise indiquée à l'article 9.2 correspond à l'emprise au sol existante du bâtiment.

ART. 6.

Hauteur des constructions

Les dispositions de l'article 9 des dispositions générales sont applicables.

ART. 7.

Indice de construction

Les dispositions de l'article 9 des dispositions générales sont applicables.

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

Les dispositions de l'article 9 des dispositions générales sont applicables.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

Les dispositions de l'article 13.6 des dispositions générales sont applicables.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

Sans objet.

ART. 11.

Dispositions diverses

Néant.

CHAPITRE 2

*DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME
APPLICABLES À L'ÎLOT N° 2 DE LA ZONE N° 6*

ARTICLE PREMIER.

*Champ d'application territorial et documents de
référence*

L'îlot n° 2 de la zone n° 6 du quartier ordonnancé de la Gare, 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° 6, sont :

- Plan Parcellaire n° PU-C1-GAR-Z6-I2-D ;
- Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z6-I2-D ;
- Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-GAR-Z6-I2-D ;
- Plan de répartition du sol n° PU-C4-GAR-Z6-I2-D.

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 d'activités qui sont le complément naturel de l'habitation : commerces et services ;

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- les locaux à usage de bureaux, à condition de ne pas affecter à cette fonction la majorité de la surface des planchers et cela pour chacun des bâtiments édifiés dans l'îlot ;

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

3.2 - Tolérance :

3.2.1 - S'agissant de l'emprise bâtie EB1, l'article 12.1 des dispositions générales s'applique.

3.2.2 - S'agissant des emprises bâties EB2, EB3 et EB4, la tolérance figurant à l'article 12.1 des dispositions générales est portée à 1 mètre.

ART. 4.

*Implantation des constructions par rapport aux limites
séparatives*

Sans objet.

ART. 5.

*Emprise au sol des constructions*5.1 - Emprise bâtie EB1 :

L'emprise au sol doit réserver la possibilité de réaliser au minimum un patio dans le bâtiment. Les dimensions de ce patio (hauteur, largeur et longueur) doivent permettre d'introduire un éclairage naturel dans les locaux du bâtiment situé en partie centrale et une urbanité aux lieux.

5.2 - Emprises bâties EB2, EB3 et EB4 :

L'emprise au sol des bâtiments est libre à l'intérieur des limites d'ensemble bâti de même hauteur.

L'utilisation de la tolérance admise à l'article 12.1 des dispositions générales, portée à 1 mètre dans l'article 3 du présent chapitre, ne doit pas donner lieu à une augmentation de plus de 5 % de l'emprise au sol fixée par les limites portées au Plan de Masse.

ART. 6.

Hauteur des constructions

6.1 - Emprise bâtie EB1 :

6.1.2 - En bordure de la rue des Agaves, la cote maximale du niveau supérieur du bâtiment ne peut excéder l'équivalent de R+3, soit 12,50 mètres par rapport à la cote de la section de voie qui confronte le bâtiment et ce sur une profondeur équivalente à la moitié de l'épaisseur de la construction.

6.1.1 - En bordure de la rue Augustin Vento, la cote maximale du niveau supérieur du bâtiment doit toujours être inférieure ou égale à la celle de la section de rue qui confronte le bâtiment.

6.2 - Emprises bâties EB2, EB3 et EB4 :

La cote maximale du niveau supérieur des bâtiments figure au Plan de Masse.

6.3 - Tolérance :

La tolérance figurant à l'article 12.2 des dispositions générales est portée à 1 mètre.

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. Toutefois, elle ne doit pas excéder 15 m³/m².

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

8.1 - Aspect général des bâtiments :

- D'une manière générale, les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume et de traitement, sans disparité de style ;

- Le style architectural peut être contemporain sans toutefois être trop disparate avec les styles présents dans l'environnement du projet. Dans tous les cas, le pastiche Belle-Epoque est à éviter ;

- Les volumes doivent être sculptés (saillies, ouvrants, retraits, décrochés, pans coupés, alternance de coloris, etc.), en particulier le socle, pour éviter l'effet masse.

8.2 - Couverture des bâtiments :

8.2.1 - La couverture supérieure des parties de bâtiment édifiées au-dessus de l'emprise bâtie EB1 (niveau socle) doit être traitée en terrasse-jardin conformément à l'article 9.

8.2.2 - Les édicules techniques nécessaires aux besoins de la construction sont admis au-dessus du niveau de la terrasse des emprises bâties EB2, EB3 et EB4, dans les conditions prévues à l'article 20 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, ou incorporés à la toiture.

8.3 - Façades :

- Les balcons ne doivent pas être fermés. Les balcons filants sont interdits ;

- Les loggias sont autorisées ; elles participent à l'animation de la façade ;

- Aucune modification, transformation ou adjonction ayant pour conséquence la fermeture en façade des loggias n'est admise ;

- S'agissant des dimensions des saillies, les dispositions de l'article 27 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, ne sont applicables qu'en ce qu'elles concernent les voies publiques.

8.4 - Le Comité Consultatif pour la Construction donnera un avis sur l'esthétique générale de la construction, le style, l'intégration du bâti dans le quartier, l'emploi des saillies et des loggias, l'aménagement de la terrasse jardin.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

9.1 - Continuité piétonne :

Un passage public est réalisé au travers de l'opération pour mettre en relation le boulevard Rainier III, la rue Augustin Vento, la rue des Agaves et la place des Bougainvilliers. Ce passage public, indépendant de la desserte des bâtiments, doit être éclairé et être le plus aisément praticable par les personnes à mobilité réduite. Afin de respecter cette praticabilité, toute disposition constructive doit être mise en œuvre, y

compris, si cela s'avère nécessaire, par la mise en place de liaison(s) mécanisée(s) adaptée(s). le passage public peut traverser le (ou les) patio(s) créés dans le socle de la construction.

L'emplacement de ce passage public porté au document graphique étant un emplacement de principe, la localisation exacte de ce dernier doit être définie dans le cadre de l'établissement du permis de construire.

9.2 - Jardins à créer :

L'aspect végétal doit y être présent par la constitution de plantations composées de pelouses, parterres, arbustes et arbres. Des jeux pour enfants peuvent également y être installés.

9.3 - Terrasses de couverture des parties de bâtiment édifiées sous le niveau socle :

La couverture supérieure des parties de bâtiment édifiées au-dessus de l'emprise bâtie EB1 (niveau socle) doit être traitée en terrasse-jardin. Elle doit recevoir des dallages de qualité ainsi que des plantations d'arbustes, plantes vivaces et plantes annuelles dans des jardinières disposant d'une épaisseur de terre suffisante et pouvant être intégrées à la construction. Les aménagements paysagers des terrasses-jardin doivent minimiser l'impact des édicules. Toutefois, des transparences amont-aval ne doivent pas être entièrement masquées par la végétation.

9.4 - Espace mixte : partie dallage / partie verte :

L'aménagement réalisé sur l'espace mixte : partie dallage / partie verte doit recevoir un aménagement paysager qui peut être mixte ou à dominante végétale. Il tient compte de la position en proue de l'îlot de cet espace, de la déclivité des voies et des volumes construits.

9.5 - Le Comité Consultatif pour la Construction donnera un avis sur la nature des traitements envisagés pour le jardin à créer, le passage public (fonctionnalité et localisation) et les terrasses de couverture des bâtiments.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

10.1 - Mutations foncières :

Le Plan Parcellaire indique les parcelles du Domaine Public à intégrer aux opérations immobilières, ainsi

que les parcelles des propriétés privées qui doivent être rattachées au Domaine Public. 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 l'implantation de principe du passage public à créer.

ART. 11.

Dispositions diverses

Stationnement :

S'agissant des bureaux et des commerces, les dispositions de l'article 15 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, ne sont pas applicables dans le présent îlot.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME APPLICABLES À L'ÎLOT N° 3 DE LA ZONE N° 6

ARTICLE PREMIER.

Champ d'application territorial et documents de référence

L'îlot n° 3 de la zone n° 6 du quartier ordonnancé de la Gare, 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 et des dispositions générales applicables à l'ensemble du quartier ordonnancé.

Cet îlot correspond à un secteur à l'étude. L'ensemble des constructions de cet îlot est soumis aux dispositions de l'article 9 des dispositions générales. Tous les bâtiments présents dans cet îlot ont le statut de bâtiment existant.

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 d'activités qui sont le complément naturel de l'habitation : commerces de proximité et services ;

- 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, à condition de ne pas affecter à cette fonction la majorité de la surface des planchers et cela pour chacun des bâtiments édifiés dans l'îlot ;

- 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'article 9 des dispositions générales sont applicables. Dans le cas présent, en l'absence de Plan de Masse, l'emprise indiquée à l'article 9.2 correspond à l'emprise au sol existante du bâtiment.

ART. 4.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de l'article 9 des dispositions générales sont applicables. Dans le cas présent, en l'absence de Plan de Masse, l'emprise indiquée à l'article 9.2 correspond à l'emprise au sol existante du bâtiment.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

Les dispositions de l'article 9 des dispositions générales sont applicables. Dans le cas présent, en l'absence de Plan de Masse, l'emprise indiquée à l'article 9.2 correspond à l'emprise au sol existante du bâtiment.

ART. 6.

Hauteur des constructions

Les dispositions de l'article 9 des dispositions générales sont applicables.

ART. 7.

Indice de construction

Les dispositions de l'article 9 des dispositions générales sont applicables.

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

Les dispositions de l'article 9 des dispositions générales sont applicables.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

Les dispositions de l'article 13.6 des dispositions générales sont applicables.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

Sans objet.

ART. 11.

Dispositions diverses

Néant.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME APPLICABLES À L'ÎLOT N° 4 DE LA ZONE N° 6

ARTICLE PREMIER.

Champ d'application territorial et documents de référence

L'îlot n° 4 de la zone n° 6 du quartier ordonnancé de la Gare, 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 et des dispositions générales applicables à l'ensemble du quartier ordonnancé.

Cet îlot correspond à un secteur à l'étude. L'ensemble des constructions de cet îlot est soumis aux dispositions de l'article 9 des dispositions générales. Tous les bâtiments présents dans cet îlot ont le statut de bâtiment existant.

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 d'activités qui sont le complément naturel de l'habitation : commerces de proximité et services ;
- 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, à condition de ne pas affecter à cette fonction la majorité de la surface des planchers et cela pour chacun des bâtiments édifiés dans l'îlot ;
- 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'article 9 des dispositions générales sont applicables. Dans le cas présent, en l'absence de Plan de Masse, l'emprise indiquée à l'article 9.2 correspond à l'emprise au sol existante du bâtiment.

ART. 4.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de l'article 9 des dispositions générales sont applicables. Dans le cas présent, en l'absence de Plan de Masse, l'emprise indiquée à l'article 9.2 correspond à l'emprise au sol existante du bâtiment.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

Les dispositions de l'article 9 des dispositions générales sont applicables. Dans le cas présent, en l'absence de Plan de Masse, l'emprise indiquée à

l'article 9.2 correspond à l'emprise au sol existante du bâtiment.

ART. 6.

Hauteur des constructions

Les dispositions de l'article 9 des dispositions générales sont applicables.

ART. 7.

Indice de construction

Les dispositions de l'article 9 des dispositions générales sont applicables.

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

Les dispositions de l'article 9 des dispositions générales sont applicables.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

Les dispositions de l'article 13.6 des dispositions générales sont applicables.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

Sans objet.

ART. 11.

Dispositions diverses

Néant.

CHAPITRE 5

*DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME
APPLICABLES À L'ÎLOT N° 5 DE LA ZONE N° 6*

ARTICLE PREMIER.

*Champ d'application territorial et documents de
référence*

L'îlot n° 5 de la zone n° 6 du quartier ordonnancé de la Gare, 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 et des dispositions générales applicables à l'ensemble du quartier ordonnancé.

Cet îlot correspond à un secteur à l'étude. L'ensemble des constructions de cet îlot est soumis aux dispositions de l'article 9 des dispositions générales. Tous les bâtiments présents dans cet îlot ont le statut de bâtiment existant.

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 d'activités qui sont le complément naturel de l'habitation : commerces de proximité et services ;
- 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, à condition de ne pas affecter à cette fonction la majorité de la surface des planchers et cela pour chacun des bâtiments édifiés dans l'îlot ;
- 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'article 9 des dispositions générales sont applicables. Dans le cas présent, en l'absence de Plan de Masse, l'emprise indiquée à l'article 9.2 correspond à l'emprise au sol existante du bâtiment.

ART. 4.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de l'article 9 des dispositions générales sont applicables. Dans le cas présent, en

l'absence de Plan de Masse, l'emprise indiquée à l'article 9.2 correspond à l'emprise au sol existante du bâtiment.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

Les dispositions de l'article 9 des dispositions générales sont applicables. Dans le cas présent, en l'absence de Plan de Masse, l'emprise indiquée à l'article 9.2 correspond à l'emprise au sol existante du bâtiment.

ART. 6.

Hauteur des constructions

Les dispositions de l'article 9 des dispositions générales sont applicables.

ART. 7.

Indice de construction

Les dispositions de l'article 9 des dispositions générales sont applicables.

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

Les dispositions de l'article 9 des dispositions générales sont applicables.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

Les dispositions de l'article 13.6 des dispositions générales sont applicables.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

Sans objet.

ART. 11.

Dispositions diverses

Néant.