

# **QUARTIER ORDONNANCE DE LA GARE**

## **REGLEMENT D'URBANISME**

**Annexé à l'Ordonnance Souveraine  
n° 15.627 du 13 janvier 2003, modifiée**

## **DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME APPLICABLES A LA ZONE N° 5**

### **RU-GAR-Z5-V2D**

**Introduit par l'Ordonnance Souveraine n° 3.838 du 5 juillet 2012**

**ANNEXE AU «JOURNAL DE MONACO» N° 8.077  
DU 13 JUILLET 2012**

## CHAPITRE 1

DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME  
APPLICABLES A L'ÎLOT N° 1 DE LA ZONE N° 5

## ARTICLE PREMIER.

*Champ d'application territorial  
et documents de référence*

L'îlot n° 1 de la zone n° 5 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° 1 de la zone n° 5, sont :

- Plan Parcellaire n° PU-C1 GAR Z5 I1 D ;
- Plan de Masse n° PU-C2 GAR Z5 I1 D1 ;
- Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU C3 GAR Z5 I1 D2 ;
- Plan de répartition du sol n° PU-C4 GAR Z5 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 d'activités qui sont le complément naturel de l'habitation : commerces et services ;
- les constructions à usage de bureaux ;
- 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 20 % de la surface des planchers de chaque bâtiment édifié 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 - Implantation des niveaux de sous-sol :

Les niveaux de sous-sol associés aux bâtiments, peuvent être implantés jusqu'en limite d'emprise maximale des parties de constructions édifiées sous le niveau de la voie et/ou de l'emprise publique adjacente figurant au Plan de Masse.

3.2 - Implantation du bâtiment en surplomb par rapport à l'emprise de voie publique à créer :

Le bâtiment implanté en surplomb de l'emprise de voie publique à créer figurant aux plans de coordination, doit comprendre un volume non bâti entre la cote de nivellement de la voie portée aux plans de coordination et cette même cote augmentée de 4,50 mètres, d'une largeur égale à l'emprise de voie publique à créer. Il doit être réalisé dans le respect des autres dispositions du présent chapitre. De plus, la dalle supérieure du niveau situé sous l'emprise de voie publique à créer doit pouvoir supporter le trafic de véhicules ou d'engins, susceptible de transiter ou stationner sur cette voie.

3.3 - Autres cas :

En absence de limite d'emprise obligatoire des constructions, 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.

3.4 - Une tolérance d'un mètre aux dimensions des emprises mesurées aux plans peut être admise.

## ART. 4.

*Implantation des constructions  
par rapport aux limites séparatives*4.1 - Par rapport aux limites séparatives menant aux voies :

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

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

Sans objet.

4.3 - Implantation des bâtiments, les uns par rapport aux autres, sur une même parcelle :

Dans le cas d'implantation de bâtiments non contigus, les uns par rapport aux autres, à l'intérieur d'une opération d'ensemble figurant au Plan de Masse, une distance de 4 mètres, au minimum, est exigée entre deux bâtiments, saillies comprises.

## ART. 5.

*Emprise au sol des constructions*

5.1 - L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 80 % de l'aire définie par les limites d'emprise maximale et / ou obligatoire des constructions figurant au Plan de Masse.

5.2 - L'utilisation des tolérances admises à l'article 12 des dispositions générales 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*

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

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 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

ART. 8.

*Aspect extérieur des constructions*

8.1 - Couverture des bâtiments :

8.1.1 - Les couvertures doivent être à pentes et orientées de manière à ce qu'une pente donne sur chacune des voies qui borde le bâtiment. Les couvertures doivent être en tuiles rouge brique ; l'emploi de tout autre matériaux est interdit. Des tropéziennes peuvent y être tolérées sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

8.1.2 - Les pourcentages de pente doivent s'assimiler à ceux utilisés dans le quartier de la Condamine, avec un minimum de 25 % et un maximum de 35 %. Dans le cas de bâtiments accolés, les pentes de leur toiture doivent être identiques.

8.1.3 - Des pentes de toiture dissymétriques sont interdites.

8.1.4 - Les édicules techniques nécessaires aux besoins de la construction sont situés sous la toiture et ne doivent, en aucune manière, faire saillie sur celle-ci. Seuls les conduits d'aération et les souches de cheminées peuvent émerger de la toiture. Leur nombre et leurs dimensions doivent être limités au strict minimum.

8.2 - Façades :

8.2.1 - Façades des bâtiments implantées sur la limite d'emprise obligatoire des constructions :

- Les façades ne doivent avoir qu'un aplomb, de l'égout de la toiture au pied du bâtiment. Toutefois, des renforcements et des avant-corps ponctuels et dont l'ampleur est limitée peuvent être autorisés.
- Les balcons ne doivent pas être fermés.
- Les loggias sont interdites.
- A l'exception des rez-de-chaussée, le rapport hauteur / largeur des percements des façades doit être supérieur à 1.

8.2.2 - Autres façades des bâtiments : Les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'urbanisme, la construction et la voirie, demeurent applicables.

8.3 - Clôtures :

Dans les cas où les bâtiments ne sont pas implantés à l'alignement des voies, les clôtures peuvent être réalisées avec un mur plein d'une hauteur comprise entre 0,40 mètre et 1,20 mètres au-dessus de la cote de la voie la plus proche, prise au droit de l'alignement. Une grille peut surmonter le mur plein. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,50 mètres au-dessus de la cote de la voie la plus proche, prise au droit de l'alignement. Un mur plein, d'une hauteur maximale de 2 mètres, est autorisé en limite séparative.

8.4 - Bâtiment à conserver :

8.4.1 - Le bâtiment actuellement cadastré n° 33 de la rue Grimaldi figurant au Plan Parcellaire doit être conservé. Les éléments suivants ne pourront être modifiés : Aspect extérieur de la façade sur la rue Grimaldi (percements, saillies, décors, etc.) et volumétrie de la construction. Aucune surélévation n'est admise.

8.4.2 - En revanche, des modifications de façade sont autorisées sur les façades latérales et la façade arrière du bâtiment ; dans ce cas, la proportion des ouvertures et leur situation, les éventuelles saillies, ainsi que les décors de façade doivent être réalisés dans le même esprit que la façade existante rue Grimaldi.

ART. 9.

*Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques*

9.1 - Conformément aux plans de coordination, une voie publique correspondant à l'accès au cœur d'îlot et aux parkings, doit être réalisée dans les conditions prévues à l'article 3.

9.2 - Accès : Sauf impératif technique rendant inapplicable les dispositions du présent paragraphe :

9.2.1 - Les parkings des constructions, situés en infrastructure des bâtiments du présent îlot conformément à l'article 2 du présent chapitre, doivent être reliés aux parkings associés aux bâtiments de l'îlot n° 2 de la zone n° 5.

9.2.2 - L'accès des véhicules aux parkings des constructions s'effectue soit par une rampe d'accès et une rampe de sortie situées à l'extrémité de la voie publique à créer, soit depuis le giratoire Auréglià par un accès prévu à cet effet, conformément aux plans de coordination de l'îlot n° 2 de la zone n° 5.

9.2.3 - Aucun accès direct aux parkings situés en infrastructure des constructions, depuis la rue Grimaldi ou les voies publiques à créer, autre que ceux prévus aux plans de coordination de l'îlot n° 2 de la zone n° 5, n'est autorisé.

9.2.4 - En cas d'impossibilité technique rendant inapplicable les dispositions du présent paragraphe, un accès direct, par opération d'ensemble figurant au Plan de Masse est admis depuis la rue Grimaldi, pour accéder aux parkings situés en infrastructure des bâtiments.

9.3 - Le Comité Consultatif pour la Construction donnera un avis sur les éventuels impératifs techniques qui rendraient inapplicable le paragraphe 2 du présent article et, dans ce cas, sur le traitement de la porte de garage proposé.

#### 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.

Ce plan définit également les périmètres de parcelles à remembrer pour réaliser une opération d'ensemble.

##### 10.2 - Servitudes :

Le Plan de répartition du sol définit une emprise de voie publique opposable.

#### ART. 11.

##### *Dispositions diverses*

Néant.

## CHAPITRE 2

### *DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME APPLICABLES A L'ÎLOT N° 2 DE LA ZONE N° 5*

#### ARTICLE PREMIER.

##### *Champ d'application territorial et documents de référence*

L'îlot n° 2 de la zone n° 5 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° 5, sont :

- Plan Parcellaire n° PU-C1 GAR Z5 I2 D1 ;
- Plan de Masse n° PU-C2 GAR Z5 I2 D1 ;

- Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU C3 GAR Z5 I2 D2 ;
- Plan de répartition du sol n° PU-C4 GAR Z5 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 nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- les locaux à usage de commerces et services, uniquement dans les volumes correspondant aux rez-de-chaussée des bâtiments implantés à l'alignement de la place Auréglià et de la rue Grimaldi ;
- 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 niveaux de sous-sol :

Les niveaux de sous-sol associés aux bâtiments, peuvent être implantés jusqu'en limite d'emprise maximale des parties de constructions édifiées sous le niveau de la voie et/ou de l'emprise publique adjacente figurant au Plan de Masse.

3.2 - La cote supérieure de la partie socle d'un bâtiment est définie par la cote obligatoire du niveau supérieur des bâtiments figurant au Plan de Masse, donnée pour chaque opération d'ensemble.

##### 3.3 - Implantation des parties de bâtiment édifiées sous le niveau socle :

Tout bâtiment, saillies non comprises, doit être implanté selon les prescriptions de l'article 7 des dispositions générales.

##### 3.4 - Implantation des parties de bâtiment édifiées au-dessus du niveau socle :

3.4.1 - Un retrait est autorisé au dernier étage d'un bâtiment implanté sur la limite d'emprise obligatoire des constructions.

3.4.2 - En absence de limite d'emprise obligatoire des constructions, 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.

3.4.3 - Implantation des constructions par rapport à l'emprise de voie publique à créer V2 correspondant au giratoire Auréglià :

Les parties de bâtiments implantées en surplomb de la voie publique à créer, sur la dalle de couverture du giratoire Auréglià doivent être réalisées postérieurement à ladite dalle de couverture, dans le respect des dispositions des articles 3 et 4.

3.5 - Une tolérance d'un mètre aux dimensions des emprises mesurées aux plans peut être admise.

#### ART. 4.

##### *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

4.1 - Par rapport aux limites séparatives menant aux voies et emprises publiques :

4.1.1 - Implantation des parties de bâtiment édifiées sous le niveau socle défini à l'article 3 :

Tout bâtiment doit être implanté, pour tous ses niveaux, sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques ou, à défaut, sur les limites latérales de l'opération d'ensemble.

4.1.2 - Implantation des parties de bâtiment édifiées au-dessus du niveau socle défini à l'article 3 :

- Tout bâtiment, saillies comprises, doit être implanté, pour tous ses niveaux, sur la limite d'emprise obligatoire des constructions, lorsqu'elle figure au Plan de Masse.
- En absence de limite d'emprise obligatoire des constructions, tout bâtiment, saillies comprises, peut être implanté sur la limite d'emprise maximale des constructions figurant au Plan de Masse, ou en retrait de cette limite.

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

Sans objet.

4.3 - Implantation des bâtiments, les uns par rapport aux autres, sur une même parcelle :

Sans objet.

#### ART. 5.

##### *Emprise au sol des constructions*

5.1 - Emprise au sol des parties de bâtiment édifiées sous le niveau socle défini à l'article 3 :

L'emprise au sol des bâtiments doit représenter 100 % de la superficie de l'aire comprise dans la limite de l'opération d'ensemble figurant au Plan de Masse.

5.2 - Emprise au sol des parties de bâtiment édifiées au-dessus du niveau socle défini à l'article 3 :

L'emprise au sol de la partie des bâtiments édifiés à l'intérieur des limites d'emprises maximale et / ou obligatoire des constructions figurant au Plan de Masse et au-dessus du niveau socle défini à l'article 3, ne doit pas excéder :

- pour le bâtiment B2, 85 % de l'aire de son socle ;
- pour le bâtiment B3, 75 % de l'aire de son socle ;
- pour le bâtiment B4, 80 % de l'aire de son socle ;
- pour le bâtiment B5, 85 % de l'aire de son socle ;

Cette disposition est sans objet pour le bâtiment B1.

5.3 - L'utilisation des tolérances admises à l'article 12 des dispositions générales 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*

La cote maximale et / ou obligatoires du niveau supérieur des bâtiments figure au Plan de Masse.

#### 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 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

#### ART. 8.

##### *Aspect extérieur des constructions*

8.1 - Couverture des bâtiments :

8.1.1 - La couverture supérieure des parties de bâtiment édifiées au-dessus du 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 édifices.

8.1.2 - Les édifices techniques nécessaires aux besoins de la construction sont admis au-dessus du niveau de la terrasse des parties de bâtiment édifiés au-dessus du niveau socle, dans les conditions prévues à l'article 20 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée.

8.2 - Façades :

8.2.1 - Dispositions communes :

- Les balcons ne doivent pas être fermés.
- Les loggias sont autorisées.

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

8.2.2 - Façades des parties de bâtiments édifiées sous ou au-dessus du niveau socle et implantées sur la limite d'emprise obligatoire des constructions :

- A l'exception du dernier étage des bâtiments édifiées au-dessus du niveau socle qui peut être implanté en retrait, conformément à l'article 3, les façades ne doivent avoir qu'un aplomb, de la base de l'acrotère au pied de la partie des bâtiments en question.
- Toutefois, des renforcements et des avant-corps sont autorisés pour la réalisation des loggias et des oriels.

### 8.3 - Clôtures :

Des clôtures sont réalisées à l'alignement des jardins à créer figurant au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques, avec un mur plein d'une hauteur comprise entre 0,40 mètre et 1,20 mètres au-dessus de la cote de la voie la plus proche, prise au droit de la limite d'emprise de la voie à créer, surmonté d'une grille. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,50 mètres au-dessus de la cote de la voie la plus proche, prise au droit de la limite d'emprise de la voie à créer. Une clôture composée d'un grillage doublé d'une haie végétale, d'une hauteur maximale de 2 mètres, est autorisée en limite séparative entre jardins.

#### ART. 9.

#### *Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques*

##### 9.1 - Voies et emprises publiques à créer :

Conformément aux plans de coordination, les voies et emprises publiques suivantes doivent être réalisées :

- une voie publique V1, correspondant à la desserte de l'îlot et à l'accès aux parkings ;
- une voie publique V2, correspondant au prolongement du boulevard du Larvotto et au giratoire Auréglià ;
- une voie publique V3, correspondant à une emprise réservée ;
- les emprises publiques, correspondant à la couverture du prolongement du boulevard du Larvotto, composées :
- de l'emprise publique E1, correspondant à une place ;
- de l'emprise publique E2, correspondant à la couverture du boulevard du Larvotto prolongé ; cette dernière supporte l'emprise réservée V3.

Le traitement d'accompagnement de ces emprises doit s'effectuer en cohérence avec celui mis en œuvre pour l'ensemble des espaces libres du quartier ordonnancé de la Gare.

9.1.1 - La voie publique V1 correspond à la desserte de l'îlot et à l'accès aux parkings ; le caractère résidentiel doit être marqué ; elle doit faire l'objet d'un traitement homogène de son profil. Sur la partie amont de cette voie, entre la rue Grimaldi et sa jonction avec la voie à créer dans l'îlot n° 1 de la zone n° 5, la circulation y est strictement réglementée.

9.1.2 - La voie publique V2, correspond au prolongement du boulevard du Larvotto et au giratoire Auréglià ; il doit être réalisée en application du Schéma Directeur d'Infrastructures.

9.1.3 - La voie publique V3, correspond à une emprise pour voie publique réservée. L'affectation définitive de cette voie sera définie au terme des études complémentaires relatives au Plan de Déplacements Urbains de la Principauté.

9.1.4 - Emprises publiques E1 (place) et E2 (couverture du boulevard du Larvotto prolongé) :

Conformément au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques, une place doit être aménagée au-dessus du giratoire Auréglià et le boulevard du Larvotto prolongé doit être, en partie, couvert.

##### 9.2 - Continuité piétonne :

9.2.1 - Passage public : Lorsqu'ils sont grevés d'une servitude de passage public, conformément au Plan de répartition du sol, les aménagements paysagers réalisés en terrasse de couverture des parties de bâtiment édifiées sous le niveau socle, doivent comprendre une circulation piétonne publique assurant un passage public P1, correspondant à une liaison de principe entre l'emprise publique E1 et la voie publique à créer V1. Ce passage public doit être éclairé et être le plus aisément praticable par les personnes à mobilité réduite.

9.2.2 - Ascenseur public : Afin de faciliter la liaison P1 susvisée, un ascenseur public, intégré à la construction, doit être réalisé au droit du passage public, conformément au Plan de répartition du sol, entre la couverture des bâtiments et la voie publique à créer V1. L'emplacement de l'ascenseur 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.

9.2.3 - Une liaison piétonne est inscrite au Plan de répartition du sol, elle correspond à la desserte des bâtiments.

##### 9.3 - Jardins à créer :

L'aspect végétal doit y devenir et y rester prédominant, notamment 70 % de la surface doivent être constitués de plantations composées de pelouses, parterres, arbustes et arbres. Il doit être planté 1 arbre de haute tige (2,50 mètres de hauteur au minimum) par 50 m<sup>2</sup> de jardin à créer.

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

Les espaces non-occupés par les constructions prévues au-dessus du niveau socle, doivent être traités en terrasse-jardin. Ils doivent recevoir des dallages de qualité ainsi que des plantations d'arbustes, plantes vivaces et plantes annuelles dans des jardinières intégrées à la construction et disposant d'une épaisseur de terre suffisante.

9.5 - Terrasses de couverture des parties de bâtiment édifiées au-dessus du niveau socle :

L'aménagement doit être conforme aux dispositions de l'article 8.

9.6 - Accès :

9.6.1 - L'accès des véhicules aux parkings situés en infrastructure des bâtiments s'effectue, conformément au plan de répartition du sol :

- par une rampe d'accès et une rampe de sortie situées à l'extrémité de la voie publique à créer V1 ;
- depuis le giratoire Auréglià, par un accès prévu à cet effet.

9.6.2 - Aucun accès direct aux parkings situés en infrastructure des bâtiments, depuis les voies publiques à créer, autre que ceux prévus aux plans de coordinations, n'est autorisé.

9.6.3 - L'aménagement interne des parkings situés en infrastructure des bâtiments doit permettre de créer des liaisons entre ces derniers et les parkings situés en infrastructure des bâtiments de l'îlot n° 1 de la zone n° 5.

9.7 - Le Comité Consultatif pour la Construction donnera un avis sur la nature des traitements envisagés pour les jardins à créer, les passages publics, la localisation de l'ascenseur public et les terrasses de couverture des bâtiments, ainsi que pour le traitement des voies emprises publiques à créer.

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, ainsi que les voies et passages publics, opposables et leur emprise :

- Voies et emprises publiques à créer.
- Passage public et ascenseur public.

ART. 11.

*Dispositions diverses*

Néant.

CHAPITRE 3

*DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME  
APPLICABLES A L'ÎLOT N° 3 DE LA ZONE N° 5*

ART. PREMIER.

*Champ d'application territorial  
et documents de référence*

L'îlot n° 3 de la zone n° 5 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° 3 de la zone n° 5, sont :

- Plan Parcellaire n° PU-C1 GAR Z5 I3 D1 ;
- Plan de Masse n° PU-C2 GAR Z5 I3 D2 ;
- Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU C3 GAR Z5 I3 D3.

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 locaux à usage de bureaux ;
- les constructions à usage d'activités qui sont le complément naturel de l'habitation : commerces de proximité et services ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- les locaux à usage d'activités artisanales, à condition de ne pas porter atteinte à la tranquillité ou la salubrité du quartier ;
- les constructions à usage de stationnement.

## ART. 3.

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

En absence de limite d'emprise obligatoire des constructions, 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.

## ART. 4.

*Implantation des constructions  
par rapport aux limites séparatives*4.1 - Par rapport aux limites séparatives menant aux voies :

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

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

Sans objet.

## ART. 5.

*Emprise au sol des constructions*

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

5.2 - L'utilisation de la tolérance admise à l'article 12.1 des dispositions générales, 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*

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

## 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 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

## 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 - Lorsque le bâtiment est réalisé sous la forme de socle surmonté d'une émergence, le niveau socle doit être traité en espace mixte : partie dallage / partie verte conformément à l'article 9.

8.2.2 - Les terrasses accessibles en application de l'article 6, peuvent faire l'objet d'aménagement de type pergola, auvent.

8.2.3 - La toiture terrasse du bâtiment réalisée au niveau de la cote maximale, la plus élevée, du Plan de Masse, doit être traitée en jardin à créer conformément à l'article 9.

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.
- Au-dessus des parties privatives, les dimensions des saillies peuvent atteindre 2,20 m au delà de la limite d'emprise maximale des constructions et /ou de la limite d'ensemble bâti de même hauteur, figurant au Plan de Masse.

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, les saillies et loggias proposées, l'aménagement de la terrasse jardin.

## ART. 9.

*Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques*9.1 - Espace mixte : partie dallage / partie verte du niveau socle :

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. Toutefois, des transparences amont-aval ne doivent pas être entièrement masquées par la végétation.

9.2 - Le Comité Consultatif pour la Construction donnera un avis sur la nature des traitements envisagés pour le jardin à créer, 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 d'aménagement, ainsi que les parcelles des propriétés privées qui doivent être rattachées au Domaine Public.

10.2 - Servitudes :

Sans objet.

ART. 11.

*Dispositions diverses*

Néant.

CHAPITRE 4

*DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME  
APPLICABLES A L'ÎLOT N° 4 DE LA ZONE N° 5*

ART. PREMIER.

*Champ d'application territorial  
et documents de référence*

L'îlot n° 4 de la zone n° 5 du quartier ordonnancé de la Gare, tel que délimité par l'article 4 des dispositions générales de ce quartier ordonnancé, est soumis aux dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, concernant l'Urbanisme, la Construction et la Voirie, sauf dispositions contraires 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.

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 et d'activités qui sont le complément naturel de l'habitation : commerces, services ;
- 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 20 % de la surface des planchers de chaque bâtiment édifié 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'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, relatives à la zone à gabarit élevé du secteur des opérations urbanisées, sont applicables.

ART. 4.

*Implantation des constructions  
par rapport aux limites séparatives*

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, relatives à la zone à gabarit élevé du secteur des opérations urbanisées, sont applicables.

ART. 5.

*Emprise au sol des constructions*

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, relatives à la zone à gabarit élevé du secteur des opérations urbanisées, sont applicables.

ART. 6.

*Hauteur des constructions*

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, relatives à la zone à gabarit élevé du secteur des opérations urbanisées, sont applicables.

ART. 7.

*Indice de construction*

La valeur maximale de l'indice de construction est fixée à 12 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

ART. 8.

*Aspect extérieur des constructions*

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, relatives à la zone à gabarit élevé du secteur des opérations urbanisées, sont applicables.

Art. 9.

*Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques*

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, relatives à la zone à gabarit élevé du secteur des opérations urbanisées, sont applicables.

ART. 10.

*Mutations foncières et servitudes*

Néant.

ART. 11.

*Dispositions diverses*

Néant.





---

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

---

*imprimé sur papier 100% recyclé*

