

QUARTIER ORDONNANCE DES MONEGHETTI

REGLEMENT D'URBANISME

**Annexé à l'Ordonnance Souveraine
n° 35 du 12 mai 2005, modifiée**

DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME APPLICABLES A LA ZONE N° 1

RU-MGI-Z1-V1D

Introduit par l'Ordonnance Souveraine n° 2.978 du 2 novembre 2010

**ANNEXE AU «JOURNAL DE MONACO» N° 7.989
DU 5 NOVEMBRE 2010**

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N° 1

ARTICLE PREMIER.

*Champ d'application territorial
et documents de référence*

La zone n° 1 du quartier ordonnancé des Moneghetti, telle que délimitée par l'article 3 des dispositions générales de ce quartier ordonnancé, est soumise 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 la Zone n° 1, sont :

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

ART. 2.

*Affectation des constructions*2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cette Zone :

- 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 admis :

- les locaux à usage de bureaux, de services et de commerces, à condition de ne pas affecter à ces fonctions plus de 40 % de la surface des planchers de chaque bâtiment édifié dans la Zone ;
- 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 :

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.

3.2 - Implantation des constructions par rapport à la
frontière franco-monégasque :

Une construction peut être implantée sur la frontière ou «à cheval» sur la frontière. Dans ce dernier cas, la partie de la construction prévue en territoire français doit être conforme aux dispositions réglementaires qui y sont opposables.

ART. 4.

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

4.1.1 - Lorsque la limite d'emprise maximale des constructions, figurant au Plan de Masse le permet, tout bâtiment doit être implanté, pour tous ses niveaux, sur les limites séparatives.

4.1.2 - Dans les autres cas, 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 :

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.

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

Sur la limite d'emprise obligatoire des constructions figurant au Plan de Masse, les bâtiments doivent présenter un front continu.

4.4 - Le Comité Consultatif pour la Construction sera appelé à se prononcer sur les éventuelles modifications aux implantations qui seraient nécessitées par des impératifs techniques, ainsi que par la configuration des parcelles ou des constructions avoisinantes.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des bâtiments est libre à l'intérieur des limites d'emprise maximale des constructions.

ART. 6.

Hauteur des constructions

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

6.2 - En ce qui concerne les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ces cotes sont sans objet.

ART. 7.

Indice de construction

La valeur maximale de l'indice de construction 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.

8.2 - Couverture des bâtiments :

8.2.1 - La couverture des bâtiments doit être traitée en espace mixte, partie dallage / partie verte, conformément au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques. Elle doit 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.

8.2.2 - Aucun édicule, aucune installation telle que machinerie, chaufferie, ventilation, et autre ouvrage nécessaire au fonctionnement des installations, ne doit dépasser la cote maximale et / ou obligatoire du niveau supérieur des bâtiments figurant au Plan de Masse.

8.2.3 - Seuls les édicules ne pouvant pas être intégrés au corps de bâtiment ou participant à l'aménagement des terrasses (pergola, abri, etc.) sont tolérés en toiture terrasse.

8.2.4 - Les garde-corps des terrasses accessibles doivent être conçus avec la plus grande transparence possible afin de ne pas faire obstacle aux vues lointaines.

8.2.5 - La dalle de couverture des bâtiments doit pouvoir supporter l'épaisseur de terre nécessaire à l'aménagement de l'espace mixte, partie dallage / partie verte. Cette épaisseur ne peut être inférieure à 1 mètre.

8.3 - Façades :8.3.1 - Façades soumises à discipline d'architecture :

Les façades soumises à une discipline d'architecture, conformément au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques, sont composées d'une partie en assise et d'une émergence.

Ces différentes parties des constructions doivent intégrer les éléments de composition suivants :

a) La partie en assise :

- les passages publics couverts P1 et P2, doivent être traités en arcades dont les caractéristiques sont les suivantes :

- chacun des arcs doit être de plein cintre et avoir une portée de 3,50 mètres,
- le sommet de la flèche doit se situer à la cote + 78,00 m NGM.

- cette partie en assise doit être surmontée d'une balustrade d'un mètre de hauteur.

b) L'émergence :

- les loggias sont autorisées, sous réserve que leur linéaire demeure inférieur ou égal à 30 % du linéaire de façades ;

- les balcons fermés latéralement sont interdits ;

- les percements, les balcons et les éventuels bow-windows doivent être à l'aplomb les uns des autres, les motifs des garde-corps sont limités à deux ;

- à l'exception du premier niveau de l'émergence, le rapport hauteur / largeur des percements des façades doit être supérieur à 1 ;

- la façade ne peut avoir qu'un aplomb.

8.3.2 - Autres façades :

Les saillies sont autorisées dans les conditions prévues à l'article 3 du présent règlement, ainsi qu'aux articles 27 et suivants de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée.

Les percements, les loggias et les balcons doivent être à l'aplomb les uns des autres.

8.4 - Dans tous les cas, les dispositions architecturales des constructions à édifier ainsi que le choix des matériaux de revêtement sont arrêtés pour chaque opération, en accord avec la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité et après avis du Comité Consultatif pour la Construction. Il en est de même pour le traitement des façades et l'aménagement des terrasses de couverture. De plus, le Comité Consultatif pour la Construction veillera à la cohérence de traitement des façades soumises à discipline architecturale de part et d'autre du vallon Sainte-Dévote.

ART. 9.

*Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques*9.1 - Dispositions générales :

9.1.1 - Les circulations piétonnes, les emprises publiques, les espaces verts à conserver, les passages publics et les terrasses doivent être en permanence maintenus en parfait état d'entretien et de propreté ; toute dégradation de revêtement des sols des terrasses, circulations piétonnes, doit être réparée dans les délais les plus brefs.

9.1.2 - Toute plantation qui viendrait à dépérir ou à mourir doit être remplacée par des sujets de même origine ou de même essence ; en cas de changement, une autorisation nouvelle doit être sollicitée auprès de la Direction de l'Aménagement Urbain.

9.2 - Jardins à créer :

9.2.1 - Les jardins à créer figurant au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques, doivent être maintenus, en permanence, en parfait état d'entretien et de propreté. Aucun dépôt, aucune construction provisoire ne peut être réalisé à quelque endroit que ce soit dans ces jardins.

9.2.2 - Sur la partie en assise, au droit des façades soumises à discipline d'architecture, des arbres en pots formant alignement doivent être implantés conformément au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques.

9.2.3 - Sur les autres surfaces, l'aspect végétal doit y devenir et y rester prédominant, notamment 50 % 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 m² de jardin à créer. Toute plantation qui viendrait à dépérir ou à mourir doit être remplacée.

9.3 - Continuités piétonnes :

9.3.1 - Conformément au Plan de répartition du sol, les passages publics P1 et P2 doivent être réalisés. Ils correspondent à une galerie piétonne soumise à discipline d'architecture, utilisable 24 h / 24, éclairée et praticable par les personnes à mobilité réduite.

9.3.2 - Les emplacements de passages publics portés au document graphique étant des emplacements de principe, leur localisation et leur configuration exactes doivent être définies dans le cadre de l'établissement des permis de construire.

9.4 - Aménagement des terrasses de couverture :

9.4.1 - Les aménagements paysagers réalisés en terrasse, conformément au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques, doivent recevoir un aménagement mixte avec des espaces dallés et des plantations. Ces dernières doivent représenter 50% au minimum de la surface totale de la terrasse. Les plantations sont composées de pelouses, arbustes et d'arbres, la densité de

ces derniers étant au minimum de 10 pour 1 000 m² de terrasse. De plus, un déploiement de plantations grimpantes, ainsi que l'implantation de végétaux de taille suffisamment haute, doit être effectué sur le périmètre des édifices.

9.4.2 - Les éléments concernant le traitement des terrasses de couverture sont précisés à l'occasion de la délivrance des autorisations de construire ; toute modification de l'aménagement des toitures doit faire l'objet d'une nouvelle autorisation, étant précisé que cette modification ne doit pas avoir pour effet de diminuer la part d'espace vert autorisée à l'origine. Cette disposition est également opposable aux Bâtiments existants figurant au Plan de Masse.

9.5 - Le Comité Consultatif pour la Construction se prononcera sur la nature des traitements envisagés pour les passages publics, les terrasses de couverture des bâtiments, la cohérence des plantations d'alignement (nature et dimension des essences), ainsi que pour le traitement des voies et emprises publiques à créer ou à aménager, le traitement esthétique des accès aux parkings.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

10.1 - Périmètres à rappeler :

Le Plan Parcellaire définit les périmètres de parcelles à rappeler pour réaliser une opération d'ensemble.

10.2 - Mutations foncières :

Le Plan Parcellaire indique les parcelles des propriétés privées, concernées par la mise à l'alignement des voies et emprises publiques, qui doivent être rattachées au Domaine Public et les parcelles du Domaine Public à intégrer aux opérations immobilières.

10.3 - Servitudes :

10.3.1 - Le Plan de répartition du sol définit les passages publics.

10.3.2 - L'établissement des passages publics est effectué par convention préalable à la délivrance des autorisations de construire relatives aux propriétés concernées.

ART. 11.

Dispositions diverses

Néant.

