

**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° 1**

**RU-GAR-Z1-V1D**

**introduit par l'Ordonnance Souveraine n° 1.429 du 7 décembre 2007**

**CHAPITRE 1**  
**DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**  
**D'URBANISME APPLICABLES À L'ÎLOT N° 1**  
**DE LA ZONE N° 1**

ARTICLE PREMIER.

*Champ d'application territorial et documents  
de référence*

L'îlot n° 1 de la zone n° 1 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'activités de production et de recherche-développement ;
- 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 locaux à usage d'activités commerciales et d'entrepôts commerciaux, à condition d'être implantés en rez-de-chaussée des bâtiments ou en infrastructure ;
- les constructions à usage de stationnement, d'activités logistiques, de stockage, de tri de déchets, à condition d'être réalisées en infrastructure.

ART. 3.

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

Les dispositions de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, 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, sont applicables.

ART. 5.

*Emprise au sol des constructions*

Non réglementée.

ART. 6.

*Hauteur des constructions*

Non réglementée.

ART. 7.

*Indice de construction*

La valeur maximale de l'indice de construction est fixée à 20 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, sont applicables.

ART. 9.

*Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques*

Les dispositions de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, sont applicables.

ART. 10.

*Mutations foncières et servitudes*

Néant.

ART. 11.

*Dispositions diverses*

Néant.

**CHAPITRE 2 -  
DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME  
APPLICABLES A L'ÎLOT N° 2 DE LA ZONE N° 1**

ARTICLE PREMIER.

*Champ d'application territorial et documents  
de référence*

L'îlot n° 2 de la zone n° 1 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° 1, sont :

- Plan Parcellaire n° PU-C1 GAR Z1-I2 D2 ;
- Plan de Masse n° PU-C2 GAR Z1-I2 D2 ;
- Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU C3 GAR Z1-I2 D3 ;
- Plan de répartition du sol n° PU-C4 GAR Z1-I2 D2.

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 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 des bâtiments ou en infrastructure des constructions ;
- 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 Pasteur :

3.1.1 - 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.

3.1.2 - Les parties de constructions édifiées sous le niveau de l'avenue Pasteur, pris, en tout point, au droit de la construction, peuvent être implantées jusque sur la 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 des constructions par rapport à la voie publique à créer correspondant au boulevard Rainier III modifié :

3.2.1 - Les bâtiments sont implantés en surplomb de la voie publique à créer. Pour cela, toute construction doit comprendre un volume non bâti entre les cotes + 21,50 mètres NGM et +28,95 mètres NGM, d'une largeur égale à l'emprise de la voie publique à créer figurant aux plans de coordination.

3.2.2 - Chaque construction doit être solidaire du tronçon de voie publique à créer correspondant, la construction et le tronçon de voie publique correspondant devant être réalisés simultanément.

3.2.3 - La dalle supérieure du niveau situé sous la voie publique à créer doit pouvoir supporter le trafic de véhicules ou d'engins, susceptible de transiter ou stationner sur cette voie.

3.3 - Implantation des constructions en saillie sur voies et emprises publiques :

3.3.1 - Les constructions en saillie sur voies et emprises publiques figurant au Plan de Masse sont obligatoirement réalisées.

3.3.2 - La cote du plancher bas de ces constructions en saillie sur voies et emprises publiques ne doit pas être inférieure à + 28,95 mètres NGM.

3.3.3 - Les constructions doivent être implantées sur la limite d'emprise maximale de la projection au sol des constructions en saillie sur voies et emprises publiques figurant au Plan de Masse.

3.4 - Implantation des constructions par rapport aux autres voies et emprises publiques :

3.4.1 - 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.

3.4.2 - Les niveaux de sous-sol associés aux bâtiments, peuvent être implantés jusque sur la 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. En l'absence de cette dernière, la limite d'emprise maximale des constructions figurant sur ce même plan, s'y substitue.

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 :

Tout bâtiment doit être implanté sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

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'emprise maximale des constructions.

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*

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

6.2 - Les cotes obligatoires ne sont pas opposables aux aménagements permettant les circulations piétonnes (escaliers).

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 - Toitures :

8.1.1 - La couverture supérieure des bâtiments 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 intégrées à la construction et disposant d'une épaisseur de terre suffisante. Les aménagements paysagers des terrasses-jardin doivent minimiser l'impact des édifices.

8.1.2 - Les saillies de toiture sur les voies et emprises publiques sont interdites.

8.2 - Façades :

8.2.1 - Les balcons, ainsi que les orielles sont autorisés sur l'avenue Pasteur. Les balcons ne doivent pas être fermés.

8.2.2 - Les saillies de façades sur les autres voies et emprises publiques sont interdites.

8.2.3 - Des saillies de façade sur les parties privatives, grevées ou non d'une servitude d'usage public, sont autorisées à partir du troisième étage. Elles sont, au plus, égales à 3 mètres.

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

## ART. 9.

*Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques*9.1 - Aménagement des terrasses de couverture :

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 représentant 50% au minimum de la surface totale de la terrasse. Les planta-

tions sont composées de pelouses, d'arbustes et d'arbres, la densité de ces derniers étant au minimum de 10 pour 1 000 m<sup>2</sup> de terrasse.

9.3 - Continuités piétonnes :

9.3.1 - Les aménagements paysagers réalisés en terrasse, conformément au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques, lorsqu'ils sont grevés d'une servitude d'usage public, conformément au Plan de répartition du sol, doivent comprendre une circulation piétonne publique assurant la liaison entre l'avenue Pasteur et l'escalier des Salines, d'une part, les emprises publiques situées le long de l'emprise réservée et la place Wurtemberg, d'autre part. Cette liaison doit être éclairée, la plus aisée possible et praticable par les personnes à mobilité réduite.

9.3.2 - De même, pour assurer une liaison entre l'avenue Pasteur et les emprises publiques situées en contre-bas de ladite avenue au droit de l'immeuble, une liaison piétonne doit être réalisée conformément au Plan de répartition du sol.

9.3.3 - Afin de faciliter la liaison susvisée, un ascenseur public doit être réalisé au droit de la place Wurtemberg, conformément au Plan de répartition du sol, entre la couverture du troisième niveau de la construction située en saillie sur le Domaine Public et la place Wurtemberg.

9.4 - Voies et emprises publiques à créer :

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

➤ une voie publique V2, correspondant au prolongement du boulevard du Larvotto (dorsale) ;

➤ une voie publique V3, correspondant à une emprise réservée ;

➤ l'emprise publique E8, correspondant à la continuité piétonne le long de l'avenue Pasteur ;

➤ l'emprise publique E9, correspondant à une placette ;

➤ l'emprise publique E10, correspondant à une liaison.

9.4.1 - La voie publique V2, correspondant au prolongement du boulevard du Larvotto (boulevard Rainier III modifié), doit être réalisée en application du Schéma Directeur d'Infrastructure, dans les conditions prévues à l'article 3.

9.4.2 - 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.

9.4.3 - Emprise publique E8 : Une continuité piétonne doit être assurée le long de l'avenue Pasteur en couverture des parties de constructions édifiées sous le niveau de l'avenue Pasteur dont l'implantation est prévue à l'article 3. Cette continuité piétonne a le statut de passage public conformément au Plan de répartition du sol.

9.4.4 - Emprise publique E9 (placette) : Conformément au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques, une place doit être aménagée en cohérence avec les espaces libres de l'ensemble du quartier ordonnancé de la Gare. Une voie d'accès aux établissements d'activités doit être prévue sur cette placette : emprise publique E10.

#### 9.5 - Accès :

9.5.1 - Conformément au Plan de répartition du sol, l'accès des véhicules aux sous-sol des constructions s'effectue par une rampe d'accès et une rampe de sortie situées entre le boulevard Rainier III modifié et l'avenue Pasteur. Le sens de circulation de cette entrée-sortie doit être identique à celui du couloir de circulation du boulevard Rainier III modifié, sur lequel elle prend naissance.

9.5.2 - En aucun cas, un accès direct à la construction depuis la place Wurtemberg ou l'emprise réservée n'est autorisé.

9.6 - Les emplacements du passage public et de la liaison mécanisée portés au document graphique étant des emplacements de principe, leur localisation exacte

doit être définie dans le cadre de l'établissement du permis de construire

9.7 - Le Comité Consultatif pour la Construction donnera un avis sur 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, l'agencement du garde-corps, etc.

#### ART. 10.

##### *Mutations foncières et servitudes*

#### 10.1 - 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 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.

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 les servitudes d'usage public, ainsi que les voies et passages publics, opposables et leur emprise :

➤ Terrasse de couverture grevée d'une servitude d'usage public.

➤ Continuités piétonnes, liaison piétonne et ascenseur public.

➤ Voie publique à créer correspondant au boulevard Rainier III modifié.

➤ Passage public à créer le long de l'avenue Pasteur.

#### ART. 11.

##### *Dispositions diverses*

Néant.

**CHAPITRE 3 -  
DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME  
APPLICABLES A L'ÎLOT N° 3 DE LA ZONE N° 1**

ARTICLE PREMIER.

*Champ d'application territorial et documents  
de référence*

L'îlot n° 3 de la zone n° 1 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 de bureaux, de services et de recherche-développement ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- les locaux à usage d'activités commerciales, à condition d'être implantés en rez-de-chaussée des bâtiments ou en infrastructure ;
- 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, 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, sont applicables.

ART. 5.

*Emprise au sol des constructions*

Non réglementée.

ART. 6.

*Hauteur des constructions*

Non réglementée.

ART. 7.

*Indice de construction*

La valeur maximale de l'indice de construction est fixée à 15 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, sont applicables.

ART. 9.

*Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques*

Les dispositions de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, sont applicables.

ART. 10.

*Mutations foncières et servitudes*

Néant.

ART. 11.

*Dispositions diverses*

Néant.

---

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

---