

QUARTIER ORDONNANCE DE LA CONDAMINE

REGLEMENT D'URBANISME

ANNEXÉ À L'ORDONNANCE SOUVERAINE

N° 832 DU 14 DECEMBRE 2006

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

RU-CDN-Z1-V1D

introduit par l'Ordonnance Souveraine n° 832 du 14 décembre 2006

**CHAPITRE 1 -
DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME APPLI-
CABLES A 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 Condamine, 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° 1, sont :

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

ART. 2.

Affectation des constructions

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet îlot :

- les constructions à usage d'équipements collectifs, notamment une caserne de sapeurs-pompiers et des établissements scolaires et culturels ;
- les constructions à usage d'habitation liées à la caserne de sapeurs-pompiers ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- 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 - Des saillies de façade sur le Domaine Public peuvent être autorisées à partir du 2ème étage.

ART. 4.

*Implantation des constructions par rapport aux
limites séparatives*

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, 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

6.1 - Hauteur maximale des bâtiments :

Les côtes maximales des niveaux supérieurs des bâtiments figurent au Plan de Masse, délimitant les ensembles bâtis de même hauteur.

6.2 - Eléments de structures pour volume complémentaire :

Afin de corriger l'implantation en biais du corps de bâtiment Nord-Est, comprenant le groupe scolaire, par rapport au boulevard Albert 1^{er}, une structure vide, formée d'un entrelacement ordonné de poutres et de poteaux, doit être réalisée sur les toitures terrasses du corps de bâtiment correspondant. Cette structure doit représenter un volume complémentaire du corps de bâtiment qui prolonge ce dernier jusqu'à une parallèle au boulevard Albert 1^{er}. Pour chacun des niveaux, la cote supérieure de cette structure est égale à la cote de fait de la toiture terrasse du niveau supérieur.

ART. 7.

Indice de construction

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

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

8.1 - La conception de l'aspect extérieur des constructions est libre dans le respect des dispositions de l'article 13 des dispositions générales.

8.2 - Le Comité Consultatif pour la Construction se prononcera également sur l'agencement du volume complémentaire prescrit à l'article 6.

8.3 - Les couvertures des corps de bâtiments mentionnés au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques, doivent être en tuile.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

9.1 - Aménagement des terrasses de couverture :

9.1.1 - Les espaces mixtes, partie dallage / partie verte, réalisés en terrasse, conformément au Plan paysager et d'aménagement des voies et emprises publiques, sont grevés d'une servitude d'usage public, en application de l'article 10 et doivent comprendre une circulation piétonne publique.

9.1.2 - A ce titre, le Comité Consultatif pour la Construction se prononcera 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, l'agencement du garde-corps, la pente des circulations piétonnes.

9.2 - Circulation piétonne :

Un passage public figurant au Plan de répartition du sol, traverse l'opération de construction et se prolonge par une passerelle aérienne franchissant le boulevard Albert 1^{er}. La cote minimale du tablier de la passerelle figure sur ce même plan.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

10.1 - Mutations foncières :

Néant.

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 et passage public. Il définit également l'implantation des dessertes de l'opération de construction.

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 Condamine, 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-CDN-Z1-D ;
- Plan de Masse n° PU-C2-CDN-Z1-D ;
- Plan paysager et d'aménagement des voies et emprises publiques n° PU-C3-CDN-Z1-D ;
- Plan de répartition du sol n° PU-C4-CDN-Z1-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 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 - Opérations d'aménagement :

3.1.1 - Le bâtiment édifié à l'intérieur de l'emprise B1, saillies non comprises, doit être implanté, pour tous ses niveaux, sur l'alignement.

3.1.2 - Toutefois, un retrait est imposé au dernier niveau du bâtiment, conformément aux dispositions de l'article 8.

3.1.3 - Par ailleurs, des ruptures sont admises pour rythmer la façade du bâtiment et scander la rue. Ces ruptures s'effectuent par des décrochements très ponctuels, d'une profondeur de 50 centimètres au maximum et par la composition des façades (couleurs, modénatures, saillies, etc.).

3.1.4 - En bordure de voie privée, le bâtiment, saillies comprises, doit être implanté sur la limite d'emprise maximale des bâtiments, figurant au Plan de Masse, ou en retrait de cette limite.

3.1.5 - Aucune tolérance n'est admise à l'implantation sur l'alignement.

3.2 - Dispositions applicables en dehors des opérations d'aménagement :

3.2.1 - Les bâtiments conservés, figurant au Plan Parcellaire sont soumis aux dispositions de l'article 11 des dispositions générales, ainsi qu'à celles prévues à l'article 8.

3.2.2 - Les autres bâtiments peuvent faire l'objet d'une reconstruction, d'une restructuration ou d'une amélioration dans le cadre des dispositions prévues à l'article 8.

ART. 4.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.1 - Opérations d'aménagement :

4.1.1 - Implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies :

➤ Le bâtiment édifié à l'intérieur de l'emprise B1 doit être implanté sur la limite séparative aboutissant aux voies sur une profondeur de 4 mètres, comptée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée.

➤ Au-delà de cette profondeur, le bâtiment peut être implanté sur la limite séparative aboutissant aux voies ou en retrait de cette limite ; dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite qui en est la plus proche ne peut être inférieure à 2 mètres.

4.1.2 - Implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

Sans objet.

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

Un seul bâtiment est admis à l'intérieur de l'emprise B1.

4.2 - Dispositions applicables en dehors des opérations d'aménagement :

4.2.1 - Les bâtiments conservés, figurant au Plan Parcellaire sont soumis aux dispositions de l'article 11 des dispositions générales, ainsi qu'à celles prévues à l'article 8.

4.2.2 - Les autres bâtiments peuvent faire l'objet d'une reconstruction, d'une restructuration ou d'une amélioration dans le cadre des dispositions prévues à l'article 8 du présent chapitre.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

5.1 - Opérations d'aménagement :

L'emprise au sol du bâtiment édifié à l'intérieur de l'emprise B1 est libre à l'intérieur des limites d'emprise maximale des constructions figurant au Plan de Masse.

5.2 - Dispositions applicables en dehors des opérations d'aménagement :

5.2.1 - Les bâtiments conservés, figurant au Plan Parcellaire sont soumis aux dispositions de l'article 11 des dispositions générales, ainsi qu'à celles prévues à l'article 8.

5.2.2 - Les autres bâtiments peuvent faire l'objet d'une reconstruction, d'une restructuration ou d'une amélioration dans le cadre des dispositions prévues à l'article 8.

ART. 6.

Hauteur des constructions

6.1 - Opérations d'aménagement :

6.1.1 - La côte maximale du niveau supérieur du bâtiment édifié à l'intérieur de l'emprise B1 figure au Plan de Masse.

6.1.2 - La hauteur du bâtiment qui en résulte doit correspondre à quatre étages sur rez-de-chaussée au maximum comptés à partir de l'altimétrie de l'avenue du Port prise à l'axe du bâtiment et à l'axe de la voie.

6.1.3 - Les installations nécessaires aux besoins de l'immeuble telles que chaufferies, machineries, etc., ne doivent, en aucun cas, dépasser le plan réel ou théorique des toitures.

6.2 - Dispositions applicables en dehors des opérations d'aménagement :

6.2.1 - Les bâtiments conservés, figurant au Plan Parcellaire sont soumis aux dispositions de l'article 11 des dispositions générales, ainsi qu'à celles prévues à l'article 8 du présent chapitre.

6.2.2 - Les autres bâtiments peuvent faire l'objet d'une reconstruction, d'une restructuration ou d'une amélioration dans le cadre des dispositions prévues à l'article 8 du présent chapitre.

ART. 7.

Indice de construction

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

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

8.1 - Opérations d'aménagement :

8.1.1 - Aspect général des bâtiments :

➤ D'une manière générale, le bâtiment édifié à l'intérieur de l'emprise B1 doit présenter une simplicité de volume et de traitement, sans disparité de style. Les façades doivent être travaillées en évitant impérativement la surabondance décorative.

➤ Le vocabulaire architectural doit s'inspirer de celui employé à la Belle Epoque pour conserver au quartier une image cohérente. Cependant, les surcharges excessives doivent être proscrites, ainsi que les styles trop différents de ceux employés dans le quartier.

8.1.2 - Retrait :

Le dernier étage du bâtiment doit être construit en retrait de deux mètres au minimum sur toutes ses façades qui ne sont pas mitoyennes.

8.1.3 - Couverture des bâtiments :

➤ la couverture du bâtiment doit être traitée en toiture à pente recouverte de tuiles plates rouge brique. Elle peut être également traitée dans un matériau (cuivre, céramique, vitrail, etc.) et une forme (coupole d'angle par exemple) qui restent dans l'esprit belle époque ;

➤ les pourcentages de pente doivent s'assimiler à ceux utilisés dans la zone n° 1 de la Condamine, avec un minimum de 25 % et un maximum de 35 %. Dans tous les cas les pentes de toiture doivent être identiques aux bâtiments mitoyens ; de même le ou les faitages desdits bâtiments doivent être prolongés ;

8.1.4 - Façades :

➤ les façades sont travaillées (modénatures, couleurs, saillies, décors) et en relief. A l'exception de celle du dernier niveau qui est en retrait par rapport à l'alignement de l'avenue du Port conformément à l'article 3, les façades ne peuvent avoir qu'un aplomb.

➤ la hauteur des étages doit être sensiblement identique à celle des bâtiments existants dans l'îlot n° 2 de la zone n° 1 de la Condamine.

➤ les saillies sont autorisées dans les conditions prévues aux articles 27 et suivants de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée. Les loggias et les balcons fermés latéralement sont interdits. Les balcons filant sont interdits.

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

➤ à l'exception des rez-de-chaussée, le rapport hauteur / largeur des percements des façades doit être supérieur à 1.

➤ à l'exception de leurs dimensions, les éventuels accès aux parkings sont réalisés dans le même esprit que les autres ouvertures du bâtiment. Aucun accès aux parkings n'est toléré avenue du Port.

➤ à l'intersection des rues publiques ou privées, les angles des bâtiments doivent être traités en pans coupés de 1,50 mètres de côté ou en rotonde enfermée dans le gabarit du pan coupé.

8.2 - Dispositions applicables en dehors des opérations d'aménagement :

8.2.1 - Bâtiments conservés :

Les bâtiments cadastrés :

➤ n° 16 rue de Millo ;

- n° 26 rue de Millo, n° 5 et 13 rue Saige ;
- n° 8 rue Terrazzani, n° 1 rue des Açores ;
- n° 11 rue des Açores, 7 rue Saige ;
- n° 1, 3, 5, 7, 9 et 11 place d'Armes ;
- n° 33 rue de Millo (villa Delphine) ;
- n° 2 rue Princesse Caroline ;

figurent au titre de bâtiment conservé au Plan Parcellaire.

Les éléments suivants doivent être maintenus :

- l'aspect extérieur des façades « travaillées » (perçements, saillies, ferronneries, moulures, bandeaux entre chaque étage, corniche, décors : céramiques, mosaïques, etc.) ;
- la volumétrie de la construction, ainsi que la hauteur des étages ;
- l'aspect général de la toiture.

Les interventions diverses sur la façade et ses décors, ainsi que sur les toitures ne doivent jamais conduire à un appauvrissement de la construction ; de plus, aucune surélévation n'est admise ; aucun édicule nouveau ne doit émerger de la couverture.

Dans le respect des dispositions ci-dessus, des évolutions de la construction sont autorisées pour en améliorer l'esthétique, l'habitabilité, l'aménagement des espaces commerciaux en rez-de-chaussée ou pour réaliser des ouvrages confortatifs. Dans ce cas :

- des modifications de façade sont autorisées sur les façades non vues directement depuis les voies et emprises publiques (façades latérales et arrières des bâtiments) ;
- sur ces façades, la proportion des ouvertures nouvelles, leur situation, les éventuelles saillies, ainsi que les décors doivent être réalisés dans le même esprit que les façades travaillées ;
- des modifications de toitures peuvent être admises dans le respect du style de la construction ;
- en aucun cas, la hauteur des étages ne peut être modifiée ;
- l'aménagement des commerces en rez-de-chaussée ne doit jamais conduire à la modification de la lecture de la façade.

Une reconstruction à l'identique peut être autorisée en application de l'article 11 des dispositions générales :

➤ cette reconstruction doit permettre de corriger les éventuelles anomalies existantes au regard des styles, formes et couleurs traditionnels de la Belle-Epoque sur la Côte d'Azur ;

➤ dans tous les cas, une reconstruction doit obligatoirement conduire à la réalisation d'un bâtiment dans l'esprit Belle Epoque avec une simplicité de volume et de traitement, sans surcharge excessive, y compris dans l'éventualité de l'adoption du « style » éclectique caractéristique de la Belle-Epoque ;

➤ les façades sont travaillées et ornées. Les éléments décoratifs (peintures, modénatures, mosaïques et céramiques) doivent s'inspirer d'un style dominant (éclectique avec les styles grec, italianisant, empire, etc., ou art nouveau ou encore art déco). Il en est de même pour les ouvertures, les saillies, les volets, les garde-corps, etc. Les loggias sont interdites. Les balcons filant sont interdits ou, s'ils préexistaient, doivent être justifiés au regard du style de l'époque ;

➤ les décors de façade existant sont impérativement sauvegardés ; les pans coupés sont conservés ;

➤ la hauteur des étages doit être sensiblement identique à celle des bâtiments existants ;

➤ les pièces du dossier de permis initial doivent être produites en appui de l'argumentation développée pour l'aspect extérieur de la construction, notamment les plans de façade.

8.2.2 - Marché de la Condamine :

Dans le cadre d'une reconstruction, d'une restructuration ou d'une amélioration, les éléments constitutifs de ce bâtiment, tant en volumétrie qu'en aspect extérieur, doivent être maintenus ou reconstitués dans l'esprit de la construction existante. Dans tous les cas, la galerie piétonne est conservée ou reconstituée dans sa configuration actuelle, en harmonie avec le reste de la place d'Armes.

8.2.3 - Autres bâtiments :

➤ Dans le cadre d'une reconstruction, d'une restructuration ou d'une amélioration, les bâtiments doivent toujours présenter une simplicité de volume et de traitement, sans disparité de style. Les façades doivent être travaillées en évitant impérativement la surabondance décorative.

➤ Le vocabulaire architectural doit s'inspirer de celui employé à la Belle Epoque pour conserver au quartier une image cohérente. Cependant, les surcharges excessives doivent être proscrites, ainsi que les styles trop différents de ceux employés dans le quartier.

➤ Les éléments suivants d'une façade à conserver figurant au Plan Parcellaire doivent être maintenus :

- ✓ la façade sur la totalité de son épaisseur ;
- ✓ l'aspect extérieur (perçements, saillies, moulures, décors, bandeaux, corniche, etc.) ;
- ✓ la hauteur des étages.

➤ Les interventions diverses sur la façade à conserver et ses décors ne doivent jamais conduire à un appauvrissement de la construction ; l'ouverture de la totalité des ouvrants doit être conservée.

➤ La reconstruction ou la restructuration d'un bâtiment ne doit pas conduire à une surélévation de la construction.

➤ De plus, dans le cadre d'une reconstruction ou d'une restructuration :

- o Les éléments de composition d'un bâtiment (égout du toit, terrasse, faîtage, etc.) peuvent atteindre au maximum les hauteurs existantes.
- o La couverture des bâtiments doit être traitée en toiture à pente recouverte de tuiles plates rouge brique. Elle peut être également traitée dans un matériau (cuivre, céramique, vitrail, etc.) et une forme (coupole par exemple) qui restent dans l'esprit belle époque.
- o Les pourcentages de pente doivent s'assimiler à ceux utilisés dans la zone n° 1 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. Des pentes de toiture dissymétriques sont interdites.
- o Les toitures-terrasses sont interdites. Seule une partie en « tropéziennne » est autorisée, dans la mesure où leur proportion n'excède pas 1/3 de la surface de la couverture du bâtiment. Ces toitures-terrasses doivent recevoir des dallages de qualité, ainsi que des plantations en pots. Les pergolas y sont tolérées. Les garde-corps doivent être conçus dans le style de la construction.
- o Les souches de cheminée doivent être de forme simple, de nature et de traitement identique à la façade.
- o Les façades sont travaillées (modénatures, couleurs, saillies, décors) et en relief et ne peuvent avoir qu'un aplomb.
- o La hauteur des étages doit être sensiblement identique à celle des bâtiments existants dans la zone n° 1 de la Condamine.

- o Les gouttières ou chéneaux sont obligatoirement encastrés sur rue et espace public

- o A l'exception des rez-de-chaussée, le rapport hauteur / largeur des percements des façades doit être supérieur à 1.

- o A l'exception de leurs dimensions, les éventuels accès aux parkings sont réalisés dans le même esprit que les autres ouvertures du bâtiment.

- o A l'intersection des rues publiques ou privées, les angles des bâtiments doivent être traités en pans coupés de 1,50 mètres de côté ou en rotonde enfermée dans le gabarit du pan coupé.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

Sans objet.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

Sans objet.

ART. 11.

*Dispositions diverses*Stationnement :

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

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.

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
