

# **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° 6**

### **RU-GAR-Z6-V3D**

**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° 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, 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° 6, sont :

- Plan Parcellaire n° PU-C1 GAR Z6 I1 D ;
- Plan de Masse n° PU-C2 GAR Z6 I1 D ;
- Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU C3 GAR Z6 I1 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 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 d'activités artisanales, à condition de ne pas porter atteinte à la tranquillité ou la salubrité du quartier.
- 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 ou en retrait de cette limite et / ou sur la limite d'emprise obligatoire des constructions, figurant au Plan de Masse.

3.2 - S'agissant de la limite d'emprise obligatoire des constructions figurant au Plan de Masse, le pourcentage indiqué à l'article 7 des dispositions générales d'urbanisme applicables à l'ensemble du quartier, est ramené à 80 % pour chaque bâtiment.

## ART. 4.

*Implantation des constructions  
par rapport aux limites séparatives*

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est libre.

## 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.

6.1 - Toitures des bâtiments :

Au-dessus de la cote maximale, la plus élevée, du niveau supérieur des bâtiments, aucun édicule (technique, abris de jardin, accès...) ou d'aménagement de terrasse (pergola, brise vue, auvent,...) n'est toléré.

6.2 - Accessibilité des toitures terrasses :

Seules sont accessibles les terrasses établies dans le prolongement des volumes utilisables des constructions.

## 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 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 - Jardins à créer :

L'aspect végétal doit y être prédominant par la constitution de plantations composées de pelouses, parterres et arbustes.

## 9.2 - 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.

9.3 - 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*

Sans objet.

## CHAPITRE 2

### *DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME APPLICABLES A 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'appliquent.

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 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 - 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 d'aménagement, ainsi que les parcelles des propriétés privées qui doivent être rattachées au Domaine Public.

## 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 A 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, 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° 6, sont :

- Plan Parcellaire n° PU-C1 GAR Z6 I3 D ;
- Plan de Masse n° PU-C2 GAR Z6 I3 D ;
- Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU C3 GAR Z6 I3 D,
- Plan de Répartition du Sol n° PU-C4 GAR Z6 I3 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 constructions à usage de bureaux ;
- 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 artisanales, à condition de ne pas porter atteinte à la tranquillité ou la salubrité du quartier.
- 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*

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

## ART. 4.

*Implantation des constructions  
par rapport aux limites séparatives*

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est libre.

## 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.

6.1 - Toitures des bâtiments :

Au-dessus de la cote maximale, la plus élevée, du niveau supérieur des bâtiments, aucun édicule (technique, abris de jardin, accès...) ou d'aménagement de terrasse (pergola, brise vue, auvent,...) n'est toléré.

6.2 - Accessibilité des toitures terrasses :

Seules sont accessibles les terrasses établies dans le prolongement des volumes utilisables des constructions.

## 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 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 - Jardins à créer :

L'aspect végétal doit y être prédominant par la constitution de plantations composées de pelouses, parterres et arbustes.

#### 9.2 - 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.

9.3 - 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 des propriétés privées qui doivent être rattachées au Domaine Public.

#### 10.2 - Servitudes :

Le Plan de Répartition du Sol indique l'emprise de la servitude de passage public ou l'emprise grevée d'une servitude d'usage public.

## ART. 11.

### *Dispositions diverses*

Sans objet.

## CHAPITRE 4

### *DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME APPLICABLES A L'ÎLOT N° 4 DE LA ZONE N° 6*

## ART. 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 A L'ÎLOT N° 5 DE LA ZONE N° 6*

ART. 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, 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° 5 de la zone n° 6, sont :

- Plan de Masse n° PU-C2 GAR Z6 I5 D ;
- Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU C3 GAR Z6 I5 D ;
- Plan de répartition du sol n° PU-C4 GAR Z6 I5-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 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 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*

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 dernière.

## ART. 4.

*Implantation des constructions  
par rapport aux limites séparatives*

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 dernière.

## ART. 5.

*Emprise au sol des constructions*

5.1 - L'emprise au sol 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*

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.

## ART. 8.

*Aspect extérieur des constructions*

8.1 - L'aspect extérieur des constructions nouvelles peut épouser celui des bâtiments existant dans l'îlot. Toutefois, la recherche d'une architecture contemporaine est encouragée.

8.2 - L'avis du Comité Consultatif pour la Construction doit être sollicité sur la nature de l'architecture envisagée.

## ART. 9.

*Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques*

9.1 - Les jardins existant doivent être maintenus. Toute modification d'emprise ou de configuration doit être soumise, pour avis, à la Direction de l'Aménagement urbain.

9.2 - Les liaisons piétonnes doivent être maintenues lorsqu'elles existent.

## 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*

