

**RÈGLEMENT
PORTANT DÉLIMITATION,
PLANS DE COORDINATION ET RÈGLEMENT
PARTICULIER D'URBANISME,
DE CONSTRUCTION ET DE VOIRIE
DU QUARTIER ORDONNANCÉ DE LA COLLE
RU-COL-V1D**

**Annexé à l'Ordonnance Souveraine n° 16.380
du 16 juillet 2004**

**ANNEXE AU "JOURNAL DE MONACO" n° 7.661
DU 23 JUILLET 2004**

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE PREMIER.

Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique au Quartier Ordonné de La Colle, défini à l'article 12 (annexe n° 3) de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée.

ART. 2

Rappel des limites du Quartier Ordonné

Le Quartier Ordonné de La Colle, figurant au plan de zonage joint à l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, est délimité par :

- l'arête supérieure de la falaise du Jardin Exotique, depuis la limite parcellaire comprise entre les parcelles cadastrées n° 1 boulevard Rainier III et le n° 18 rue Plati, jusqu'à l'axe du boulevard de Belgique pris au droit de l'intersection entre l'avenue Pasteur et le boulevard Rainier III ;

- l'axe du boulevard de Belgique, depuis ce dernier point jusqu'à son intersection avec celui de l'escalier du Castelleretto ;

- l'axe de cet escalier dans sa partie supérieure, prolongé par la limite parcellaire comprise entre l'immeuble « Le Zodiaque », d'une part, et les parcelles cadastrées n° 7 impasse du Castelleretto et n° 17 boulevard Rainier III ;

- le boulevard Rainier III, emprise du boulevard non comprise, jusqu'à l'axe de la rue Plati pris au droit du n° 5 de cette rue ;

- l'axe de la rue Plati, jusqu'à la limite parcellaire comprise entre les parcelles cadastrées n° 16 et 18 rue Plati ;

- la dite limite parcellaire prolongée par celle comprise entre les parcelles cadastrées n° 1 boulevard Rainier III et le n° 18 rue Plati.

ART. 3

Division du Quartier Ordonné en zones

Le Quartier Ordonné de La Colle est divisé en trois zones, figurant au plan de zonage n° PU-ZQ-COL-D, annexé au présent règlement :

a) **la Zone n° 1**, dite « d'Industria Minerve », est délimitée par l'axe du boulevard de Belgique, entre le prolongement de l'axe de l'escalier implanté entre les n° 49 et 51 rue Plati et l'intersection avec l'axe de l'escalier des Révoires, l'axe de ce dernier, dans sa partie en courbe et perpendiculaire à l'avenue Crovetto Frères, prolongé jusqu'à l'axe de la dite avenue, l'axe de l'avenue Crovetto Frères jusqu'à son intersection avec l'axe de l'escalier implanté entre le n° 23 de l'avenue Crovetto Frères et le n° 25 de la rue Plati, l'axe du dit escalier prolongé jusqu'à l'axe du boulevard de Belgique ;

b) **la Zone n° 2**, dite de « Plati », est délimitée par l'arête supérieure de la falaise du Jardin Exotique, depuis la limite parcellaire comprise entre les parcelles cadastrées n° 1 boulevard Rainier III et le n° 18 rue Plati, jusqu'à l'axe du boulevard de Belgique pris au droit de l'intersection entre l'avenue Pasteur et le boulevard Rainier III, l'axe du boulevard de Belgique depuis ce dernier point jusqu'à la frontière avec la zone n° 1, constituée par l'axe de l'escalier joignant la rue Plati à l'avenue Crovetto Frères, l'axe de la dite avenue puis celui de la rue Plati jusqu'à son intersection avec l'axe de l'escalier joignant deux tronçons de la dite rue, en contre-bas du n° 23 rue Plati ;

c) **la Zone n° 3**, dite de « Biovès », est délimitée par la frontière avec les Zones n° 1 et 2, depuis l'axe de la partie basse de la rue Plati jusqu'à l'axe du boulevard de Belgique au niveau de son intersection avec l'axe de l'escalier des Révoires, l'axe du boulevard de Belgique jusqu'à son intersection avec celui de l'escalier du Castelleretto, l'axe de cet escalier dans sa partie supérieure, prolongé par la limite parcellaire comprise entre l'immeuble « Le Zodiaque », d'une part, et les parcelles cadastrées n° 7 impasse du Castelleretto et n° 17 boulevard Rainier III, le boulevard Rainier III, emprise du boulevard non comprise, jusqu'à l'axe de la rue Plati pris au droit du n° 5 de cette rue, l'axe de la rue Plati, jusqu'au prolongement de l'axe de l'escalier joignant deux tronçons de la dite rue, en contre-bas du n° 23 rue Plati.

ART. 4

*Subdivision en îlots des zones
du Quartier Ordonné*

Sans objet.

ART. 5

*Définition des termes employés dans le présent
règlement*

- *Alignement* : Limite de fait entre le Domaine public et les propriétés privées ou limite future résultant

de la mise à l'alignement en application de l'article 6 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée.

- *Avancée* : Partie du nu de la façade qui dépasse légèrement une ligne, autre qu'un alignement, imposée pour l'implantation des bâtiments (exemples : ligne d'accroche de bâtiment, limite d'emprise maximale de construction).

- *Avant-corps* : Partie de bâtiment en avancée par rapport au nu de la façade.

- *Axe de voie* : Ligne passant à égale distance des alignements (cf. définition) ou des limites d'emprise de fait des voies privées.

- *Bâtiment* : Partie du volume d'une construction (cf. définition) édifiée au-dessus du terrain reconstitué au terme de l'opération.

- *Construction* : Ouvrages, installations, immeubles dont la réalisation consiste à ériger un volume en superstructure ou en infrastructure.

- *Construction à usage d'équipement collectif* : Construction (cf. définition) qui permet d'assurer à la population et aux entreprises des services collectifs : équipement scolaire ou pré-scolaire, sanitaire et hospitalier, sportif ; lieu de culte ; salles d'expositions, de réunions, de spectacles ; locaux associatifs ; bibliothèque, médiathèque ; administration et service public, etc. Un équipement collectif peut être privé.

- *Décrochement* : Partie du nu de la façade légèrement en retrait d'une ligne imposée pour l'implantation des bâtiments (exemples : ligne d'accroche de bâtiment, limite d'emprise obligatoire de construction, alignement).

- *Emprise au sol* : Projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment sur le terrain reconstitué. Les éléments de modénature et de saillies suivants : balcons, oriels, débords de toits, ainsi que les sous-sols des constructions ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

- *Emprise publique* : Espace public qui ne peut être qualifié de voies : parking de surface, place, jardin public, etc.

- *Limite séparative menant aux voies* : Limite latérale d'un terrain privé qui coupe en un point la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique (cf. définition).

- *Limite séparative de fond de parcelle* : Limite d'un terrain privé qui n'a aucun contact avec une voie ou une emprise publique.

- *Loggia* : Balcon couvert et en retrait par rapport à l'emprise au sol. Les loggias ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'indice de construction.

- *Oriel ou Bow-window* : Fenêtre en encorbellement faisant saillie sur l'emprise au sol.

- *Renforcement* : Partie de bâtiment en retrait par rapport au nu de la façade.

- *Saillie* : Tout élément qui est au-delà de l'emprise au sol.

- *Surface de plancher* : Somme des surfaces de tous les niveaux d'un bâtiment (cf. définition), épaisseur de tous les murs incluse, dont sont exclus les terrasses non couvertes, les loggias, les prolongements extérieurs de niveaux (coursives, balcons, avancées de toitures, etc.), les circulations publiques, les vides (escaliers, ascenseurs, etc.).

- *Terrain naturel* : Terrain en place à la date de dépôt de la demande d'autorisation de construire ou de l'Accord Préalable.

- *Voie publique* : Partie du Domaine Public destinée aux déplacements tous modes des personnes, quelle que soit sa fonction : route, voie piétonne ou cyclable, site propre de transport en commun, escalier, etc. Le stationnement le long d'une voie, ainsi que les trottoirs et plantations associées font partie de la voie.

- *Voie ouverte à la circulation générale* : Voie publique ou privée ouverte au libre déplacement des personnes, quel que soit son statut ou sa fonction.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N° 1

ARTICLE PREMIER

Champ d'application territorial et documents de référence

Le règlement du présent chapitre s'applique à la Zone n° 1 du Quartier Ordonné de La Colle, délimité par l'article 3 « a » du Titre I du présent règlement.

Cette zone correspond à un « secteur à l'étude ». L'Ordonnance Souveraine n° 4.940 du 20 juin 1972, modifiant les limites du quartier de la Colle et portant règlement d'Urbanisme, de Construction et de

Voirie du dit quartier, modifiée, constitue le document de référence de cette Zone, sauf dispositions contenues dans le présent règlement.

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 locaux à usage 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 admises :

- les constructions à usage de stationnement, à condition d'être réalisées en infrastructure.

2.3 - Dans tous les cas, les constructions ne doivent pas avoir plus de 20 % de la surface de planchers de chaque bâtiment édifié dans la Zone, affectés à des activités tertiaires.

ART. 3

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de l'Ordonnance Souveraine n° 4.940 du 20 juin 1972, modifiant les limites du quartier de la Colle et portant règlement d'Urbanisme, de Construction et de Voirie du dit quartier, modifiée, sont applicables.

ART. 4

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de l'Ordonnance Souveraine n° 4.940 du 20 juin 1972, modifiant les limites du quartier de la Colle et portant règlement d'Urbanisme, de Construction et de Voirie du dit quartier, modifiée, sont applicables.

ART. 5

Emprise au sol des constructions

Les dispositions de l'Ordonnance Souveraine n° 4.940 du 20 juin 1972, modifiant les limites du quartier de la Colle et portant règlement d'Urbanisme, de Construction et de Voirie du dit quartier, modifiée, sont applicables.

ART. 6

Hauteur des constructions

Les dispositions de l'Ordonnance Souveraine n° 4.940 du 20 juin 1972, modifiant les limites du quartier de la Colle et portant règlement d'Urbanisme, de Construction et de Voirie du dit quartier, modifiée, sont applicables.

ART. 7

Indice de construction

L'indice de construction maximal, tel que défini à l'article 13 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, est fixé à 15 m³/m².

ART. 8

Aspect extérieur des constructions

Les dispositions de l'Ordonnance Souveraine n° 4.940 du 20 juin 1972, modifiant les limites du quartier de la Colle et portant règlement d'Urbanisme, de Construction et de Voirie du dit quartier, modifiée, sont applicables.

ART. 9

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

Les dispositions de l'Ordonnance Souveraine n° 4.940 du 20 juin 1972, modifiant les limites du quartier de la Colle et portant règlement d'Urbanisme, de Construction et de Voirie du dit quartier, modifiée, sont applicables.

ART. 10

Mutations foncières et servitudes

Les dispositions de l'Ordonnance Souveraine n° 4.940 du 20 juin 1972, modifiant les limites du quartier de la Colle et portant règlement d'Urbanisme, de Construction et de Voirie du dit quartier, modifiée, sont applicables.

ART. 11

Dispositions diverses

En l'absence de règles particulières fixées par le présent règlement, les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'urbanisme, la construction et la voirie, demeurent applicables.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N° 2

ARTICLE PREMIER

Champ d'application territorial et documents de référence

Le règlement du présent chapitre, ainsi que les plans de coordination correspondants, s'appliquent à la Zone n° 2 du Quartier Ordonné de La Colle, délimité par l'article 3 « b » du Titre I du présent règlement.

Les plans de coordination joints au présent règlement et définissant graphiquement, en appui de ce règlement, les dispositions générales des constructions à édifier dans la Zone n° 2, sont :

- Plan Parcellaire n° PU-C1-COL-D ;
- Plan de Masse n° PU-C2-COL-D ;
- Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-COL-D ;
- Plan de répartition du sol n° PU-C4-COL-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 locaux à usage 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 admises :

- les constructions à usage de stationnement, à condition d'être réalisées en infrastructure.

2.3 - Dans tous les cas, les constructions ne doivent pas avoir plus de 20 % de la surface de planchers affectés à des activités tertiaires.

2.4 - Une opération d'aménagement doit être réalisée sur la totalité d'une « opération d'ensemble » figurant au Plan de Masse n° PU-C2-COL-D.

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 de propriété.

3.2 - Implantation des bâtiments :

3.2.1 - Tout bâtiment, saillies non comprises, doit être implanté, pour tous ses niveaux, sur « la limite d'emprise obligatoire des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-COL-D.

3.2.2 - 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 n° PU-C2-COL-D ou en retrait de cette limite.

3.3 - Tolérance - Dérogations :

3.3.1 - Une tolérance de plus ou moins un mètre aux dimensions des emprises mesurées aux plans peut être admise, à condition que la « limite d'emprise obligatoire des constructions » soit respectée et que l'aménagement proposé ne compromette pas le caractère des voies et emprises publiques.

3.3.2 - Le Comité Consultatif pour la Construction sera appelé à se prononcer :

- sur les éventuelles modifications aux implantations qui seraient nécessitées par des impératifs techniques et excèderaient la tolérance sus-indiquée ;
- sur l'importance des renforcements et des saillies qui pourraient être aménagés dans les façades des constructions et sur le rapport entre ces derniers et les parties pleines du bâtiment.

3.4 - Bâtiments conservés :

Dans le cadre d'une reconstruction après sinistre, tout bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté sur la limite d'emprise actuelle.

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 n° PU-C2-COL-D le permet, tout bâtiment doit être implanté, pour tous ses niveaux, sur les limites séparatives.

4.1.2 - Cette disposition n'est pas applicable aux bâtiments à recomposer.

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

Non réglementée.

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

La réalisation de bâtiments non contigus est interdite à l'intérieur d'une « opération d'ensemble » figurant au Plan de Masse n° PU-C2-COL-D.

4.4 - *Bâtiments conservés :*

Dans le cadre d'une reconstruction après sinistre, tout bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté sur la limite d'emprise actuelle ou en retrait de cette dernière.

ART. 5

Emprise au sol des constructions

5.1 - *Bâtiments conservés :*

Dans le cadre d'une reconstruction après sinistre, tout bâtiment peut occuper, au maximum, l'emprise au sol actuelle.

5.2 - *Autres constructions :*

Non réglementée.

ART. 6

Hauteur des constructions

6.1 - *Hauteur maximale des bâtiments :*

6.1.1 - La hauteur maximale des bâtiments est définie par les « cotes maximales du niveau supérieur des bâtiments » figurant au Plan de Masse n° PU-C2-COL-D.

6.1.2 - Ces cotes représentent :

- le niveau de l'égout du toit pour les toitures ;
- le niveau de la terrasse pour les socles.

6.1.3 - Ces cotes sont exprimées en mètres par rapport au niveau général de la Principauté de Monaco (NGM). Une tolérance de plus ou moins 50 centimètres peut être admise sur ces cotes.

6.2 - *Bâtiments conservés :*

Dans le cadre d'une reconstruction après sinistre, tout bâtiment peut atteindre, au maximum, la hauteur actuelle.

6.3 - *Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :*

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

ART. 7

Indice de construction

7.1 - *L'indice de construction, tel que défini à l'article 13 de l'Ordonnance Souveraine n°3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, résulte de l'application des articles 3 à 6 du présent chapitre et du Plan de Masse n° PU-C2-COL-D.*

7.2 - *Toutefois, l'indice de construction maximal ne doit pas excéder 15 m³/m².*

7.3 - *Bâtiments conservés :*

Dans le cadre d'une reconstruction après sinistre, tout bâtiment peut atteindre, au maximum, l'indice de construction existant.

ART. 8

Aspect extérieur des constructions

8.1 - *Bâtiments conservés :*

8.1.1 - Les bâtiments actuellement cadastrés :

- n° 18, 20, 30, 32, 34, 37 (ainsi que 41b), 39, 41, 47 et 49 rue Plati,

- n° 33, 35 et 37 (ainsi que 37b) boulevard de Belgique,

figurent au titre de « bâtiments conservés » au Plan Parcellaire n° PU-C1-COL-D.

8.1.2 - Les éléments suivants ne peuvent être ni démolis, ni transformés :

- aspect extérieur des façades donnant sur les voies et emprises publiques (percements, saillies, décors, etc.) ;

- volumétrie de la construction, y compris la configuration des socles ;

- toitures ;

- d'une manière plus générale, l'esprit du site (villas accrochées en falaise, association socle / émergence bâtie, etc.).

De plus, aucune surélévation n'est admise.

8.1.3 - Toutefois et sous conditions, les évolutions suivantes peuvent être envisagées :

- des modifications de façade sur les façades latérales ; dans ce cas, la proportion des ouvertures et leur situation, les éventuelles saillies, ainsi que les « décors » doivent être réalisés dans le même esprit que les façades donnant sur voies et emprises publiques ;

- des améliorations des façades principales et des toitures dans le cadre d'un projet de réhabilitation ou de ravalement du bâtiment, à condition de réaliser ces améliorations dans l'esprit de cette partie du quartier ;

- des modifications mineures de la volumétrie des constructions, à condition de respecter les principales caractéristiques de la construction existante ;

- l'ouverture de baies dans les socles des constructions, dans le cadre des dispositions de l'article 9 du présent chapitre.

8.2.4 - Dans le cadre d'une reconstruction après sinistre, le caractère architectural actuel, ainsi que la volumétrie et l'implantation de ces bâtiments doivent être conservés.

8.1.5 - Par dérogation à l'article 104 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, la réalisation d'ouvrages confortatifs, le changement de destination, la réhabilitation, sont autorisés dans le cadre des autres dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'urbanisme, la construction et la voirie.

8.2 - *Bâtiments à recomposer* :

8.2.1 - Les bâtiments actuellement cadastrés :

- n° 25 (ainsi que 29b), 29 et 31 rue Plati,

figurent au titre de « bâtiments à recomposer » au Plan Parcellaire n° PU-C1-COL-D.

Ces bâtiments peuvent faire l'objet de surélévation ou d'opération de démolition-reconstruction.

8.2.2 - Dans le cadre d'une surélévation :

- a) la surélévation doit être réalisée dans le même esprit architectural (aspect extérieur, saillies, proportion des ouvrants, ferronneries, décors, toiture, etc.) que l'existant ;

- b) l'extension doit être réalisée à l'aplomb de la construction existante ;

- c) la hauteur maximale de l'égout de la toiture du bâtiment est définie par la « cote maximale du niveau supérieur des bâtiments », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-COL-D.

8.2.3 - Dans le cadre d'une opération de démolition-reconstruction :

- a) le bâtiment peut être implanté sur la « limite d'emprise maximale des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-COL-D, ou en retrait de cette limite ;

- b) la hauteur maximale de l'égout de la toiture du bâtiment est définie par la « cote maximale du niveau supérieur des bâtiments », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-COL-D ;

- c) l'aspect extérieur des constructions doit fortement s'inspirer du vocabulaire architectural majoritairement employé par les constructions existantes en termes de styles, formes, volumétrie, décors, couleurs, éléments d'architecture, etc. ;

- d) la composition actuelle (socle surélevé par rapport à la voie et retrait en émergence) doit être reprise ;

- e) la toiture est obligatoirement en tuiles ;

- f) la hauteur de chaque niveau doit être sensiblement équivalente à celle des constructions existantes.

8.3 - *Autres constructions* :

8.3.1 - Aspect général des bâtiments :

L'aspect extérieur des constructions doit fortement s'inspirer du vocabulaire architectural majoritairement employé par les constructions de cette partie du quartier (cf. bâtiments conservés) en termes de styles, formes, volumétrie, décors, couleurs, éléments d'architecture, etc.

8.3.2 - Façades :

a) les façades des « ensembles bâtis de même hauteur », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-COL-D, ne doivent avoir qu'un aplomb. Toutefois, des renforcements et des avant-corps ponctuels, dont l'ampleur est limitée, peuvent être autorisés ;

b) les saillies doivent être réalisées dans les conditions prévues aux articles 27 et suivants de l'Ordonnance n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée ;

c) les loggias sont interdites ;

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

e) les percements et les balcons doivent être à l'aplomb les uns des autres.

8.3.3 - Couverture des bâtiments :

a) « Toitures tuiles », figurant au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-COL-D :

Les couvertures doivent être à pentes et doivent être en tuiles rouge brique ; l'emploi de tout autre matériau est interdit.

L'égout du toit doit être au plus établi à la « cote maximale du niveau supérieur des bâtiments », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-COL-D ; les pourcentages de pente doivent s'assimiler à ceux utilisés dans le quartier de La Colle, avec un minimum de 25 % et un maximum de 35 %. Dans le cas de bâtiments accolés, les pentes de leur toiture doivent être identiques.

Les édicules 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.

b) Terrasses-socles :

Les garde-corps des terrasses-socles des constructions :

- doivent être constitués d'un mur surmonté d'une grille lorsque ces socles sont au niveau, ou légèrement surélevés, par rapport à une voie ou emprise publique ;

- peuvent être constitués d'une balustrade lorsque le socle est situé en hauteur par rapport à une voie ou emprise publique.

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 l'Environnement, de l'Urbanisme et de la Construction et avis du Comité Consultatif pour la Construction. Il en est de même pour le traitement des façades et des couvertures des constructions.

ART. 9

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

9.1 - Dispositions générales :

9.1.1 - Les circulations piétonnes, les escaliers ouverts à la circulation publique, les voies et emprises publiques, les espaces libres de constructions existants, les jardins et les « espaces mixtes partie dallage / partie verte », ainsi que les terrasses doivent être en permanence maintenus en parfait état d'entretien et de propreté ; toute dégradation de revêtement 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 du Service de l'Aménagement Urbain.

9.2 - Eléments de paysage :

Les éléments de paysage existants : falaises, rochers, murs de soutènement et socles, ne doivent en aucun cas être détériorés dans le cadre de travaux ou de modifications (ouvertures de baies par exemple). En conséquence, tous travaux susceptibles d'entraîner une modification de l'aspect extérieur de ces éléments de paysage doivent être déterminés en accord avec la Direction de l'Environnement, de l'Urbanisme et de la Construction après avis du Comité Consultatif pour la Construction.

ART. 10

Mutations foncières et servitudes

10.1 - Périmètres à rappeler :

Le Plan Parcellaire n° PU-C1-COL-D définit les

« périmètres de parcelles à remembrer pour réaliser une opération d'ensemble ».

10.2 - Mutations foncières :

Le Plan Parcellaire n° PU-C1-COL-D 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. Ces mutations sont effectuées par conventions préalables à la délivrance des autorisations de construire relatives aux propriétés concernées.

10.3 - Servitudes :

Sans objet.

ART. 11

Dispositions diverses

11.1 - 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 situé dans un rayon de 400 mètres.

Le Comité Consultatif pour la Construction appréciera, conformément à l'article 15 de la dite Ordonnance, le caractère dérogatoire de la proposition du pétitionnaire relative au stationnement.

11.2 - En l'absence de règles particulières fixées par le présent règlement, les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'urbanisme, la construction et la voirie, demeurent applicables.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N° 3

ARTICLE PREMIER

Champ d'application territorial et documents de référence

Le règlement du présent chapitre, ainsi que les plans de coordination correspondants, s'appliquent à la Zone n° 3 du Quartier Ordonné de La Colle, délimité par l'article 3 « c » du Titre I du présent règlement.

Les plans de coordination joints au présent règlement et définissant graphiquement, en appui de ce règlement, les dispositions générales des constructions à édifier dans la Zone n° 3, sont :

Plan Parcellaire n° PU-C1-COL-D ;

Plan de Masse n° PU-C2-COL-D ;

Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-COL-D ;

Plan de répartition du sol n° PU-C4-COL-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 locaux à usage 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 artisanal, à condition que l'activité exercée ne présente pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ; en outre, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes ;

- les locaux à usage de bureaux, à condition de ne pas affecter à ces fonctions plus de 40 % de la surface des planchers de chaque bâtiment édifié dans le quartier ;

- les constructions à usage de stationnement, à condition d'être réalisées en infrastructure.

2.3 - L'église paroissiale doit être transférée sur « l'emprise de construction à usage d'équipement collectif », figurant au Plan de répartition du sol n° PU-C4-COL-D.

2.4 - Dans tous les cas, les constructions ne doivent pas avoir plus de 20 % de la surface de planchers affectés à des activités tertiaires.

2.5 - Une opération d'aménagement doit être réalisée sur la totalité d'une « opération d'ensemble » figurant au Plan de Masse n° PU-C2-COL-D.

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 de propriété.

3.2 - Implantation des bâtiments :

3.2.1 - A l'exception des retraits de fait, liés au respect des « cotes maximales du niveau supérieur des bâtiments », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-COL-D, tout bâtiment, saillies non comprises, doit être implanté, pour tous ses niveaux, sur « la limite d'emprise obligatoire des constructions », figurant sur le dit Plan de Masse.

3.2.2 - Toutefois, des décrochements ponctuels, d'une ampleur de 50 centimètres au maximum, sont autorisés pour rythmer la façade et en rompre la linéarité.

3.2.3 - 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 n° PU-C2-COL-D ou en retrait de cette limite.

3.3 - Tolérance - Dérogations :

3.3.1 - Une tolérance de plus ou moins un mètre aux dimensions des emprises mesurées aux plans peut être admise, à condition que la « limite d'emprise obli-

gatoire des constructions » soit respectée et que l'aménagement proposé ne compromette pas le caractère des voies et emprises publiques.

3.3.2 - Le Comité Consultatif pour la Construction sera appelé à se prononcer :

sur les éventuelles modifications aux implantations qui seraient nécessitées par des impératifs techniques et excèderaient la tolérance sus-indiquée ;

sur l'importance des renforcements et des saillies qui pourraient être aménagés dans les façades des constructions et sur le rapport entre ces derniers et les parties pleines du bâtiment.

3.4 - Volumes bâtis à conserver :

3.4.1 - Dans le cadre d'une reconstruction ou d'une modification du « volume bâti à conserver », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-COL-D, le bâtiment peut être implanté sur la limite d'emprise du « volume bâti à conserver » portée au plan, ou en retrait de cette limite.

3.4.2 - Dans le cadre de cette reconstruction, des éléments de bâtis doivent être démolis conformément au Plan Parcellaire n° PU-C1-COL-D.

3.5 - Bâtiments existants :

Dans le cadre d'une reconstruction après sinistre, tout bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté sur la limite d'emprise actuelle ou en retrait de cette dernière.

3.6 - Surélévation autorisée :

La « surélévation autorisée », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-COL-D, doit être réalisée à l'aplomb du bâtiment actuel.

ART. 4

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.1 - Par rapport aux limites séparatives :

4.1.1 - Sur « la limite d'emprise obligatoire des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-COL-D, les bâtiments doivent présenter un front continu.

4.1.2 - Dans les autres cas, tout bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté sur « la limite d'emprise maximale des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-COL-D, ou en retrait de cette limite.

4.2 - *Implantation des bâtiments, les uns par rapport aux autres, sur une même parcelle ou à l'intérieur d'une même opération d'ensemble :*

4.2.1 - Sur « la limite d'emprise obligatoire des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-COL-D, les bâtiments doivent présenter un front continu.

4.2.2 - Non réglementée dans les autres cas.

4.3 - *Volumes bâtis à conserver :*

4.3.1 - Dans le cadre d'une reconstruction ou d'une modification du « volume bâti à conserver », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-COL-D, le bâtiment peut être implanté sur la limite d'emprise du « volume bâti à conserver » portée au plan, ou en retrait de cette limite.

4.3.2 - Dans le cadre de cette reconstruction, des éléments de bâti doivent être démolis conformément au Plan Parcellaire n° PU-C1-COL-D.

4.4 - *Bâtiments existants :*

Dans le cadre d'une reconstruction après sinistre, tout bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté sur la limite d'emprise actuelle ou en retrait de cette dernière.

4.5 - *Surélévation autorisée :*

La « surélévation autorisée », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-COL-D, doit être réalisée à l'aplomb du bâtiment actuel.

ART. 5

Emprise au sol des constructions

5.1 - *Volumes bâtis à conserver :*

Dans le cadre d'une reconstruction ou d'une modification du « volume bâti à conserver », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-COL-D, le bâtiment peut être implanté uniquement dans l'emprise du « volume bâti à conserver » portée au plan, ou en retrait de la limite de cette emprise.

5.2 - *Bâtiments existants :*

Dans le cadre d'une reconstruction après sinistre, tout bâtiment peut occuper, au maximum, l'emprise au sol actuelle.

5.3 - *Surélévation autorisée :*

La « surélévation autorisée », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-COL-D, peut être réalisée sur la totalité de la construction existante.

5.4 - *Autres constructions :*

Non réglementée.

ART. 6

Hauteur des constructions

6.1 - *Hauteur maximale des bâtiments :*

6.1.1 - La hauteur maximale des bâtiments est définie par les « cotes maximales du niveau supérieur des bâtiments » figurant au Plan de Masse n° PU-C2-COL-D.

6.1.2 - Il en est de même pour la reconstruction du « volume bâti à conserver », l'amélioration du « bâtiment à recomposer » et les « surélévations autorisées », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-COL-D.

6.1.3 - Ces cotes représentent :

- le niveau de l'égout du toit pour les bâtiments ou parties de bâtiment dont la « toiture tuile » est obligatoire ;

- le niveau de l'égout du toit ou le niveau de la terrasse de couverture dans les autres cas.

6.1.4 - Ces cotes sont exprimées en mètres par rapport au niveau général de la Principauté de Monaco (NGM). Une tolérance de plus ou moins 50 centimètres peut être admise sur ces cotes.

6.2 - *Bâtiments existants :*

Dans le cadre d'une reconstruction après sinistre, tout bâtiment peut atteindre, au maximum, la hauteur actuelle.

6.3 - *Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :*

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

ART. 7

Indice de construction

7.1 - L'indice de construction, tel que défini à l'article 13 de l'Ordonnance Souveraine n°3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, résulte de l'application des articles 3 à 6 du présent chapitre et du Plan de Masse n° COL-D.

7.2 - Toutefois, l'indice de construction maximal ne doit pas excéder 15 m³/m².

7.3 - Volumes bâtis à conserver :

Dans le cadre d'une reconstruction ou d'une modification du « volume bâti à conserver », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-COL-D, l'indice de construction maximal résulte de l'application des articles 3 à 6 du présent règlement et du Plan de Masse n° PU-C2-COL-D.

7.4 - Bâtiments conservés :

Dans le cadre d'une reconstruction après sinistre, tout bâtiment peut atteindre, au maximum, l'indice de construction existant.

ART. 8

Aspect extérieur des constructions

8.1 - Bâtiments à recomposer :

8.1.1 - Le bâtiment actuellement cadastré n° 11 rue Plati, figure au titre de « bâtiments à recomposer » au Plan Parcellaire n° PU-C1-COL-D.

8.1.2 - Ce bâtiment doit être recomposé de la manière suivante :

- le bâtiment existant doit être conservé dans son alignement, son emprise et son aspect extérieur à l'exception du dernier niveau ;

- le dernier niveau doit être repris dans l'esprit du bâtiment existant ;

- la hauteur de chaque niveau doit être sensiblement équivalente à celle de la construction existante ;

- la couverture doit être en tuiles.

8.2 - Aspect général des autres bâtiments :

D'une manière générale, les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume et de traitement, ainsi qu'une unité de style.

8.3 - Couverture des bâtiments :

8.3.1 - Toitures tuiles, figurant au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-COL-D :

- Les couvertures doivent être à pentes et doivent être en tuiles rouge brique ; l'emploi de tout autre matériau est interdit.

- L'égout du toit doit être au plus établi à la « cote maximale du niveau supérieur des bâtiments » figurant au Plan de Masse n° PU-C2-COL-D conformément à l'article 6 du présent chapitre ; les pourcentages de pente doivent s'assimiler à ceux utilisés dans le quartier, avec un minimum de 25 % et un maximum de 35 %. Dans le cas de bâtiments accolés, les pentes de leur toiture doivent être identiques.

- Les édicules 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.

8.3.2 - Toitures terrasses :

Les toitures terrasses des bâtiments 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.

8.3.3 - En l'absence d'indication relative au traitement de la couverture sur le Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-COL-D, cette dernière doit être réalisée, au choix, dans le cadre de l'une ou l'autre des dispositions réglementaires du présent paragraphe.

8.4 - Façades :

8.4.1 - Façades de bâtiment implantées sur « la limite d'emprise obligatoire des constructions » :

- Les façades ne doivent avoir qu'un aplomb. Toutefois, des renforcements et des avant-corps ponctuels et dont l'ampleur est limitée, peuvent être autorisés.

- Les balcons non fermés, les oriels (bow-windows), les auvents et les saillies de corniche ou de l'avant-toit sont autorisés dans les conditions prévues à l'article 3 du présent chapitre, ainsi qu'aux articles 27 et suivants de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée.

- Les loggias sont interdites.

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

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

8.4.2 - Façades des autres bâtiments :

- Les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'urbanisme, la construction et la voirie, demeurent applicables.

- Les saillies doivent être réalisées dans les conditions prévues aux articles 27 et suivants de l'Ordonnance n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée.

8.5 - Clôtures :

Lorsqu'une clôture est réalisée, cette dernière doit être implantée à l'alignement futur. Elle doit être constituée d'un mur plein, d'une hauteur comprise entre 1 mètre et 1,50 mètres au-dessus de la cote de la voie (trottoir) prise à l'alignement, surmonté d'une grille. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2,50 mètres.

8.6 - Bâtiments existants :

Dans le cadre d'une reconstruction après sinistre, les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'urbanisme, la construction et la voirie demeurent applicables.

8.7 - 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 l'Environnement, de l'Urbanisme et de la Construction et avis du Comité Consultatif pour la Construction. Il en est de même pour le traitement des façades, des clôtures, des socles des constructions et des couvertures.

ART. 9

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

9.1 - Dispositions générales :

9.1.1 - Les circulations piétonnes, les espaces libres de construction et les terrasses doivent être en permanence maintenues en parfait état d'entretien et de propreté.

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 du Service de l'Aménagement Urbain.

9.1.3 - Toute dégradation de revêtement des sols des terrasses, circulations piétonnes, doit être réparée dans les délais les plus brefs.

9.2 - Emprises publiques à créer ou à aménager :

Conformément aux plans de coordination, les emprises publiques suivantes doivent être réalisées ou aménagées :

- l'emprise publique « E2 », correspondant à la partie de la voie publique qui doit bénéficier d'un réinvestissement qualitatif et qui ne doit pas être dédiée exclusivement à l'automobile ;

- les emprises publiques « E3 » et « E4 », correspondant à la restitution d'une liaison piétonne.

Les nivellements des voies et emprises publiques figurant aux plans de coordination sont indicatifs et seront arrêtés lors de l'examen des dossiers de permis de construire.

9.2.1 - L'emprise publique « E2 » : doit faire l'objet d'un réinvestissement qualitatif destiné à améliorer la convivialité du lieu, en cohérence avec la charte des espaces publics en cours d'élaboration. Le traitement au sol doit permettre de différencier clairement cet espace des voies de circulation automobile ; le piéton doit s'y sentir en sécurité et prioritaire. Un traitement végétal d'accompagnement doit valoriser le lieu (alignement d'arbres par exemple) ; la notion d'allée doit y être privilégiée. Le stationnement permanent y est interdit.

9.2.2 - Des « liaisons piétonnes » de principe sont prévues au Plan de répartition du sol n° PU-C4-COL-D au travers des emprises publiques « E3 » et « E4 ». Ces liaisons s'effectuent par des escaliers réalisés dans le même esprit que les escaliers existants dans le quartier ; ils doivent être éclairées.

9.3 - Continuités piétonnes :

9.3.1 - Passage public : Un « passage public » piétonnier doit être réalisé conformément au Plan de répartition du sol n° PU-C4-COL-D. Les aménagements réalisés doivent prévoir une galerie piétonne publique, utilisable 24 h / 24, assurant une liaison

entre le boulevard de Belgique et les Zones n° 2 et n° 4 du quartier de la Gare. Ce passage doit être praticable par les personnes à mobilité réduite.

9.3.2 - L'emplacement du « passage public » porté au document graphique étant un emplacement de principe, sa localisation et sa configuration exactes doivent être définies dans le cadre de l'établissement des permis de construire.

9.4 - Espaces libres de constructions :

Les « espaces libres de constructions », figurant au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-COL-D, doivent être en permanence maintenus en parfait état d'entretien et de propreté. Aucun dépôt, aucune construction provisoire ne peut être réalisé à quelque endroit que ce soit sur ces parties des aménagements. Les transparences doivent être préservées, y compris dans la réalisation des clôtures, conformément à l'article 8 du présent chapitre.

9.5 - Aménagement des terrasses de couverture :

Les aménagements paysagers réalisés sur les « espaces mixtes, partie dallage / partie verte », conformément au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-COL-D, doivent recevoir un aménagement mixte avec des espaces dalles et des plantations.

9.6 - *Espaces grevés d'une servitude d'usage public figurant au Plan de répartition du sol n° PU-C4-COL-D:*

Ces espaces sont accessibles au public et doivent recevoir des dallages de qualité. Des plantations d'arbustes, plantes vivaces et plantes annuelles dans des jardinières intégrées à la construction et disposant d'une épaisseur de terre suffisante peuvent être exigées dans le cadre d'un traitement d'accompagnement dont les principes seront définis en cohérence avec les espaces libres de l'ensemble du secteur concerné et les fonctions implantées. Ces espaces doivent être éclairés. Le niveau fini de la terrasse de couverture figure au Plan de Masse n° PU-C2-COL-D ; toutefois, le nivellement définitif doit s'inscrire dans le prolongement de celui du trottoir de la voie publique limitrophe la plus haute.

9.7 - Espace vert à protéger ou à reconstituer :

« L'espace vert à protéger ou à reconstituer », figurant au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-COL-D, doit être reconstitué dans l'esprit actuel.

9.8 - Accès des véhicules aux parkings :

Sauf impératif technique rendant inapplicable les dispositions du présent paragraphe, un seul accès par opération d'ensemble est autorisé.

9.9 - *Le Comité Consultatif pour la Construction se prononcera sur :*

- la nature des traitements envisagés pour les « les passages publics », la définition et l'agencement des espaces grevés d'une servitude d'usage public, ainsi que pour le traitement des voies emprises publiques à créer ;

- le bien-fondé des éventuels impératifs techniques qui rendraient inapplicable le paragraphe 9.8 du présent article et, dans ce cas, sur le traitement esthétique des entrées de garage proposé.

ART. 10

Mutations foncières et servitudes

10.1 - Périmètres à retenir :

Le Plan Parcellaire n° PU-C1-COL-D définit les « périmètres de parcelles à retenir pour réaliser une opération d'ensemble ».

10.2 - *Mutations foncières :*

Le Plan Parcellaire n° PU-C1-COL-D 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.

10.3 - *Servitudes :*

10.3.1 - Le Plan de répartition du sol n° PU-C4-COL-D définit les servitudes d'usage public opposables et leur emprise, ainsi que les emprises publiques et les passages publics :

- emprises publiques à créer ;
- passage public ;
- emprises grevées d'une servitude d'usage public.

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

ART. 11

*Dispositions diverses**11.1 - 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 situé dans un rayon de 400 mètres.

Le Comité Consultatif pour la Construction appréciera, conformément à l'article 15 de la dite Ordonnance, le caractère dérogatoire de la proposition du pétitionnaire relative au stationnement.

11.2 - En l'absence de règles particulières fixées par le présent règlement, les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'urbanisme, la construction et la voirie, demeurent applicables.

IMPRIMERIE
MULTIPRINT - MONACO +377 97 98 40 00