

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° 4

RU-GAR-Z4-V1D

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

ARTICLE PREMIER.

Champ d'application territorial et documents de référence

La zone n° 4 du quartier ordonnancé de la Gare, telle que délimitée par l'article 3 des dispositions générales de ce quartier ordonnancé, est soumise au règlement d'urbanisme constitué des présentes dispositions particulières, des plans de coordination correspondants et des dispositions générales applicables à l'ensemble du quartier ordonnancé.

Les plans de coordination définissant graphiquement, en appui au règlement, les dispositions des constructions à édifier dans la zone n° 4, sont :

- Plan Parcellaire n° PU-C1-GAR-Z4-D1 ;
- Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z4-D1 ;
- Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-GAR-Z4-D1 ;
- Plan de répartition du sol n° PU-C4-GAR-Z4-D1.

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 constructions à usage d'activités qui sont le complément naturel de l'habitation : commerces de proximité et services ;
- les constructions à usage hôtelier ;
- les constructions à usage commercial ;
- 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 plus de 20 % 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 emprise publiques*3.1 - Implantation des niveaux de sous-sol et des bâtiments situés en contre-bas des voies publiques :

3.1.1 - Les niveaux de sous-sol associés aux bâtiments, peuvent être implantés jusque sur la limite d'emprise maximale de la partie de la construction édifiée sous le niveau de la voie et/ou de l'emprise publique adjacente figurant au Plan de Masse.

3.1.2 - En l'absence de ladite limite, il est fait application de l'article 6 des dispositions générales.

3.2 - Implantation des bâtiments :

3.2.1 - En ce qui concerne les bâtiments scolaires, ne sont pas soumis aux dispositions de l'article 7 des dispositions générales :

- les niveaux intermédiaires destinés à l'aménagement d'espace de récréation ;
- les deux derniers niveaux (9ème et 10ème étage) en façade Ouest et Sud.

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, ou en retrait de cette limite.

3.3 - Cas particulier : Implantation des bâtiments en surplomb par rapport aux emprises de voies publiques à créer :

3.3.1 - Les bâtiments implantés en surplomb des emprises de voies publiques à créer figurant aux plans de coordination, doivent comprendre un volume non bâti, d'une largeur au moins égale à l'emprise de voie publique à créer, et dégageant une hauteur libre comptée à partir de la cote de nivellement de la voie portée aux plans de coordination de :

➤ + 5,00 m au minimum pour la voie à créer V2 ;

➤ + 3,75 m au minimum pour la voie à créer V4.

3.3.2 - Ces hauteurs seront définitivement arrêtées lors de l'examen des dossiers de permis de construire.

3.4 - Cas particulier : Implantation de la construction EP1 par rapport aux emprises de voies publiques à créer :

La construction EP1 est implantée en sous-œuvre des voies publiques existantes ou à créer figurant aux plans de coordination. Elle peut être implantée sur la limite d'emprise maximale des constructions figurant au Plan de Masse, ou en retrait de cette limite.

3.5 - Cas particulier : Implantation d'une construction sur l'emprise EB1 par rapport à l'emprise publique E7 à créer :

Les dispositions relatives à l'implantation d'une construction dans l'emprise EB1 figurant au Plan de Masse sont inscrites à l'article 9 du présent chapitre.

3.6 - Une tolérance d'un mètre aux dimensions des emprises mesurées aux plans peut être admise.

ART. 4.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.1 - Par rapport aux limites séparatives :

4.1.1 - Au droit d'une limite d'emprise obligatoire des constructions :

➤ Tout bâtiment doit être implanté, pour tous ses niveaux, sur les limites séparatives.

➤ Au-delà de cette limite, tout bâtiment peut être implanté sur les limites séparatives ou en retrait de ces limites.

4.1.2 - En absence de limite d'emprise obligatoire des constructions, tout bâtiment peut être implanté sur la limite d'emprise maximale des constructions ou en retrait de cette limite.

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

4.2.1 - Sur les limites d'emprise obligatoire des constructions figurant au Plan de Masse, la réalisation de bâtiments non contigus est interdite.

4.2.2 - Autres cas : Non réglementé.

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 et / ou obligatoire des constructions.

5.2 - L'utilisation des tolérances admises à l'article 12 des dispositions générales ne doit pas donner lieu à une augmentation de plus de 5 % de l'emprise au sol fixée par les limites portées au Plan de Masse.

ART. 6.

Hauteur des constructions

6.1 - La cote maximale du niveau supérieur des bâtiments et de l'élément bâti EB1 figure au Plan de Masse.

6.2 - La construction EP1 étant implantée en sous-œuvre des voies publiques existantes ou à créer, la cote maximale du niveau supérieur de la construction est définie par les cotes d'implantation des voies publiques existantes ou à créer.

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 :

➤ 20 m³/m² pour les bâtiments scolaires ;

➤ 15 m³/m² pour les autres bâtiments.

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

8.1 - Couverture des bâtiments :

8.1.1 - Toitures tuiles, figurant au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques :

➤ Les couvertures doivent être à pentes et orientées de manière à ce qu'une pente donne sur chacune des voies qui borde le bâtiment. Les couvertures doivent être en tuiles rouge brique ; l'emploi de tout autre matériaux est interdit. Des tropéziennes peuvent y être tolérées sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

➤ Les pourcentages de pente doivent s'assimiler à ceux utilisés dans le quartier 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.

➤ 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.

8.1.2 - Autres toitures :

La couverture des bâtiments doit être traitée soit en espace mixte, partie dallage / partie verte, soit en toiture à pente recouverte de tuiles rouge brique. Les toitures-terrasses doivent 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.

8.2 - Façades :

8.2.1 - Façades soumises à une discipline d'architecture :

Les façades soumises à une discipline d'architecture conformément au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques, doivent intégrer les éléments de composition suivants :

a) Création d'une corniche, tout le long de la façade, au niveau du plancher haut du 5ème niveau (4ème étage) ; la saillie de cette corniche doit être comprise entre 20 et 40 centimètres et son épaisseur doit être comprise entre 40 et 90 centimètres.

b) Pour la partie inférieure des bâtiments, entre la corniche et le pied du bâtiment :

➤ les saillies supérieures à 40 centimètres sont interdites ;

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

➤ à l'exception des rez-de-chaussée, sauf au droit des portions de bâtiments présentant des percements transversaux (hauteur maximale + 43,00 mètres NGM inscrite au Plan de Masse), les trumeaux pleins expri-

mant les descentes de charges doivent être à l'aplomb les uns des autres.

c) Pour la partie supérieure des bâtiments, au dessus de la corniche :

Les saillies y sont autorisées. Elles sont obligatoires, sous forme d'oriels, au niveau de la partie de la façade destinée à recevoir les oriels obligatoires figurant au Plan de Masse ; ces derniers doivent être réalisés à chaque niveau et doivent être à l'aplomb les uns des autres.

d) S'agissant d'un bâtiment à usage d'équipement collectif et sous réserve d'impératif technique avéré, notamment lié à une démarche d'amélioration de la performance environnementale de la construction, une tolérance aux dimensions des saillies (longueur et épaisseur) peut être admise après avis du Comité Consultatif pour la Construction.

8.2.2 - Autres façades implantées sur la limite d'emprise obligatoire des constructions :

A l'exception des façades donnant sur le boulevard Rainier III, les façades implantées sur la limite d'emprise obligatoire des constructions figurant au Plan de Masse, doivent intégrer les éléments de composition suivants :

➤ 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 ne doivent pas être fermés.

➤ 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.

➤ Les accès aux parkings doivent être le plus discret possible ; la porte de garage doit être automatisée et implantée dans le prolongement de la façade. L'esthétique de cette porte doit être cohérente avec l'architecture du bâtiment. Dans tous les cas, ces portes sont pleines et de même couleur que la façade.

8.2.3 - Autres façades :

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

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

9.1 - Voies et emprises publiques à créer :

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

➤ une voie publique V2, correspondant au prolongement du boulevard du Larvotto et au giratoire Aurégliia ;

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

➤ une voie publique V4 et V4bis correspond au dévoiement de la rue de la Turbie ;

➤ une voie publique V5, correspondant à une voie piétonne reliant la place Aurégliia à l'avenue Prince Pierre ;

➤ la voie V6 correspond au nouveau positionnement de l'avenue Prince Pierre ;

➤ la voie V7 correspond à la liaison nouvelle entre l'avenue Prince Pierre et la rue Augustin Vento (rue du Castelleretto) ;

➤ l'emprise publique E1, en couverture du giratoire Aurégliia, correspondant à une place ; cette dernière supporte l'emprise réservée V3 ;

➤ les emprises publiques E3, correspondant à des liaisons piétonnes.

➤ l'emprise publique E4, correspondant à une liaison piétonne ;

➤ l'emprise publique E7 correspondant à une place.

Le traitement d'accompagnement de ces emprises doit s'effectuer en cohérence avec celui mis en œuvre pour l'ensemble des espaces libres du quartier ordonné de la Gare.

9.1.1 - La voie publique V2, correspondant au prolongement du boulevard du Larvotto et au giratoire Aurégliia, doit être réalisée en application du Schéma Directeur d'Infrastructures.

9.1.2 - La voie publique V3 correspond à une emprise pour voie publique réservée. L'affectation définitive de cette voie sera définie au terme des études complémentaires relatives au Plan de Déplacements Urbains de la Principauté.

9.1.3 - La voie publique V4 correspond au dévoiement, sous dalle, de la rue de la Turbie pour assurer la continuité de circulation des véhicules à gabarit réduit au travers du quartier, sans que celle-ci s'inscrive dans la continuité visuelle depuis la rue de la Turbie vers la place Aurégliia. La voie publique V4 bis correspond au dévoiement de la rue de la Turbie pour rejoindre l'avenue Prince Pierre.

9.1.4 - La voie publique V5, correspondant à une voie piétonne reliant la place Aurégliia à l'avenue Prince Pierre, doit comprendre un espace de circulation piétonne publique. Cette liaison doit être éclairée, la plus aisée possible et praticable par les personnes à mobilité réduite.

9.1.5 - Emprise publique E1 (place) : Conformément au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques, une place doit être aménagée, au-dessus du giratoire Aurégliia du boulevard du Larvotto prolongé.

9.1.6 - Emprises publiques (liaisons piétonnes) : Conformément au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques, des liaisons piétonnes doivent être aménagées entre la voie piétonne V5 et la rue Grimaldi (E3), d'une part, entre l'avenue Prince Pierre et la Place Aurégliia (E4) d'autre part. Ces emprises publiques doivent comprendre une liaison piétonne mécanisée publique (escalier mécanique, ascenseur). Ces liaisons doivent être éclairées, les plus aisées possible et praticables par les personnes à mobilité réduite.

9.1.7 - Emprise publique E7 (place) : Conformément au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques, une place publique doit être aménagée. Le traitement de cet espace doit assurer la continuité du cheminement piétonnier et de l'emprise réservée (V3) et permettre le passage des véhicules de secours.

Dans le respect de ces principes, cette place peut être partiellement couverte par un élément bâti qui ne peut s'inscrire qu'à l'intérieur de l'emprise EB1 figurant au Plan de Masse. Cette dernière ne fait l'objet d'aucune tolérance.

Cet élément bâti ne peut être constitué que d'une simple couverture sans création de volume. La composition de cette couverture, ainsi que la nature et le traitement des appuis doivent être conçus en cohérence avec le traitement global des espaces libre du quartier. L'établissement de la couverture doit dégager une hauteur libre de 5,50 mètres au minimum au-dessus de la cote de nivellement de la place.

9.2 - Emprise de voie publique à maintenir - rue Grimaldi : Cette dernière doit faire l'objet d'un traitement qui s'inspire des ambitions du Plan de Déplacements Urbains (reconquête et requalification des espaces publics dans le cadre de la réduction des flux automobiles).

9.3 - Continuité piétonne :

9.3.1 - Passages publics : Lorsqu'ils sont grevés de servitudes de passages publics, conformément au Plan de répartition du sol, les aménagements réalisés dans les parties de bâtiment concernés, doivent comprendre une circulation piétonne publique, utilisable 24 h / 24, assurant :

➤ Passage public P4 : une liaison entre la rue Grimaldi et l'emprise publique E1 (place Auréglija) et la rue de la Turbie ;

➤ Passage public P5 : une galerie piétonne s'inscrivant dans la continuité de celle bordant la place d'Armes ;

➤ Passage public P6 : une liaison entre la galerie piétonne en attente (Castel) et l'avenue Prince Pierre ;

➤ Passage public P7 : une liaison entre la galerie d'accès à la gare S.N.C.F. et l'emprise publique E4 ;

➤ Passage public P8 : une liaison entre la galerie d'accès à la gare S.N.C.F. et la liaison P6 ;

➤ Passage public P9 : une liaison entre la place Auréglija et le boulevard Rainier III via l'ascenseur public L9 et, au-delà, la galerie d'accès à la gare SNCF.

9.3.2 - Liaisons mécanisées piétonnes publiques :

Conformément au Plan de répartition du sol :

➤ Afin de faciliter la liaison au travers du passage public P4, ainsi que celles assurées par les emprises publiques E3, un ascenseur ou un escalier mécanisé, respectivement L4 et L5, doit être réalisé au droit de ces liaisons.

➤ Afin de faciliter la liaison au travers du passage public P9 susvisé, un ascenseur public L9 doit être réalisé au droit de cette liaison.

9.3.3 - Les emplacements des passages publics, de liaisons mécanisées et ascenseurs publics portés au document graphique étant des emplacements de principe, leur localisation exacte doit être définie dans le cadre de l'établissement du permis de construire.

9.4 - Aménagement des terrasses de couverture :

9.4.1 - Les aménagements paysagers réalisés en terrasse, conformément au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques, doivent recevoir un aménagement mixte avec des espaces dallés et des plantations, ces dernières représentant 50% au minimum de la surface totale de la terrasse. Les plantations sont composées de pelouses, arbustes et d'arbres, la densité de ces derniers étant au minimum de 10 pour 1 000 m² de terrasse.

9.4.2 - Toutefois, en terrasse d'un bâtiment scolaire, une cour de récréation peut être aménagée. Dans ce cas, les dallages peuvent couvrir l'essentiel de la surface de la terrasse, mais doivent être accompagnés de plantations. De plus, cette dernière peut recevoir partiellement une couverture (préau).

9.4.3 - Les terrasses de couverture grevées d'une servitude d'usage public figurant au Plan de répartition du sol 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. Ces terrasses doivent être éclairées. Le niveau fini de la terrasse de couverture figure au Plan de Masse ; toutefois, le nivellement définitif doit s'ins-

crir dans le prolongement de celui du trottoir de la voie publique limitrophe la plus haute.

9.5 - Accès des véhicules aux parkings :

9.5.1 - Opérations d'ensemble situées entre la rue de la Turbie actuelle et la rue Grimaldi : Aucun accès direct aux parkings, depuis les voies publiques existantes ou à créer, autre que ceux prévus au Plan de répartition du sol, n'est autorisé.

9.5.2 - L'accès aux parkings de l'opération d'ensemble situé à l'angle de l'avenue Prince Pierre et de la rue Grimaldi doit être unique ; son emplacement doit être le plus discret possible et ne doit pas s'inscrire dans la perspective d'une voie. Il sera déterminé lors du dépôt de permis de construire.

9.5.3 - En ce qui concerne les opérations d'ensemble situées à l'Ouest de l'emprise public à créer E4, aucun accès direct aux parkings, depuis les voies publiques existantes ou à créer, autre que ceux prévus au Plan de répartition du sol, n'est autorisé. L'aménagement interne de ces parkings doit permettre de créer des liaisons entre ces derniers et les parkings en infrastructure des bâtiments à réaliser entre la rue de la Turbie et la voie à créer V5.

9.5.4 - En ce qui concerne les opérations d'ensemble situées entre la rue de la Turbie et la voie à créer V5, sauf impératif technique rendant inapplicable les dispositions du présent paragraphe, les parkings des constructions, situés en infrastructure des bâtiments, doivent être reliés aux parkings associés aux bâtiments réalisés à l'Ouest de l'emprise public à créer E4. Dans le cas où cette disposition s'avèrerait inapplicable, la position des accès aux parkings est libre. Toutefois, un seul accès par opération d'ensemble est autorisé.

9.5.5 - L'aménagement interne des parkings situés en infrastructure du bâtiment scolaire doit permettre de créer une liaison, entre ces derniers et les parkings situés en infrastructure des bâtiments de l'îlot n° 2 de la zone n° 2, sous l'avenue Prince Pierre. Le nivellement de cette liaison qui doit tenir compte des réseaux à établir sous la voirie, sera arrêté lors de l'examen des dossiers de permis de construire.

9.6 - Le Comité Consultatif pour la Construction se prononcera sur :

➤ la nature des traitements envisagés pour les passages publics, la localisation et le traitement des liaisons piétonnes mécanisées, l'agencement des

terrasses de couverture des bâtiments en particulier celle du bâtiment scolaire, la définition et l'aménagement de la couverture des bâtiments grevée d'une servitude d'usage public, la localisation et le traitement des accès aux parkings en sous-sol, ainsi que pour le traitement des voies et emprises publiques à créer ;

➤ le bien-fondé des éventuels impératifs techniques qui rendraient inapplicable le paragraphe 9.5 du présent article et, dans ce cas, sur le traitement des solutions proposées.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

10.1 - Mutations foncières :

10.1.1 - Le Plan Parcellaire indique les parcelles des propriétés privées, concernées par la mise à l'alignement des voies et emprises publiques, qui doivent être rattachées au Domaine Public ou les parcelles du Domaine Public à intégrer aux opérations immobilières. Ces mutations sont effectuées par conventions préalables à la délivrance des autorisations de construire relatives aux propriétés concernées.

10.1.2 - Les précisions complémentaires relatives à l'utilisation des tréfonds sous voies et emprises publiques seront mentionnées dans ces conventions préalables. Dans tous les cas, sous voies et emprises publiques, une épaisseur d'un mètre cinquante au minimum sous le niveau fini ne pourra être intégrée aux opérations immobilières.

10.2 - Servitudes :

Le Plan de répartition du sol définit les servitudes d'usage public, ainsi que les voies et passages publics, opposables et leur emprise :

- voies et emprises publiques à créer ;
- passages publics et liaisons mécanisées ;
- emprises grevées d'une servitude d'usage public.

ART. 11.

Dispositions diverses

Néant.

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