

QUARTIER ORDONNANCE DU PORT HERCULE

REGLEMENT D'URBANISME

ANNEXÉ À L'ORDONNANCE SOUVERAINE

N° 15.630 DU 13 JANVIER 2003, MODIFIÉE

**DISPOSITIONS PARTICULIERES
D'URBANISME APPLICABLES A LA ZONE N° 7**

RU-PTH-Z7-V2D

introduit par l'Ordonnance Souveraine n° 1.183 du 29 juin 2007

ARTICLE PREMIER.

Champ d'application territorial et documents de référence

La zone n° 7, dite de l'Anse du Portier, du quartier ordonnancé du Port Hercule, 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° 7, sont :

- Plan Parcellaire n° PU-C1-PTH-Z7-D1 ;
- Plan de Masse n° PU-C2-PTH-Z7-D1 ;
- Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-PTH- Z7-D1 ;
- Plan de répartition du sol n° PU-C4-PTH-Z7-D1.

ART. 2.

*Affectation des constructions*Seuls peuvent être édifiés dans cette zone :

- les ouvrages maritimes publics : protection contre la mer et fixation du littoral, digues, quais, pontons, enrochements ;
- les constructions et ouvrages publics liées aux activités portuaires ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les équipements publics d'infrastructure ;
- un complexe de loisirs pour les jeunes, sous réserve de réaliser les ouvrages maritimes nécessaires à la protection des constructions contre la mer ;
- les aménagements légers liés à l'animation des lieux, aux manifestations sportives, culturelles et commerciales et à l'accueil du public.

ART. 3.

*Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*3.1 - Implantation des niveaux de sous-sol :

3.1.1 - Les constructions peuvent être implantées jusqu'en limite d'emprise maximale des parties de constructions édifiées sous le niveau de la voie et/ou de l'emprise publique adjacente, figurant au Plan de Masse.

3.1.2 - En l'absence de limite d'emprise maximale des parties de constructions édifiées sous le niveau de la voie et/ou de l'emprise publique adjacente, les niveaux de sous-sol peuvent être implantés jusqu'en limite d'emprise maximale des constructions, figurant au Plan de Masse.

3.2 - Implantation des bâtiments :

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 - L'article 6.2 du titre 1 du présent règlement n'est pas applicable à la bretelle de sortie Est du boulevard du Larvotto qui doit être déposée et reconstruite dans le cadre de la réalisation de la construction, en intégrant le tablier de la bretelle à la structure de ladite construction. La bretelle reconstruite doit répondre à toutes les caractéristiques techniques et fonctionnelles qui sont prescrites par l'administration dans le cadre d'une convention préalable à l'autorisation de construire. Ladite convention précise la durée de neutralisation de la bretelle qui doit être la plus réduite possible.

ART. 4.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

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

ART. 6.

Hauteur des constructions

6.1 - Le niveau fini de la terrasse de couverture des bâtiments est définie par les cotes figurant au Plan de Masse.

6.2 - Au-dessus de ces cotes, à l'intérieur du périmètre de discipline d'architecture, figurant au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques, un repère urbain réalisé dans les conditions inscrites à l'article 8, peut émerger.

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'architecture d'un bâtiment doit être représentative des fonctions abritées (complexe de loisirs pour les jeunes) et doit constituer un élément urbain remarquable de la Principauté, tant par son aspect que par ses volumes qui doivent faire oublier l'environnement routier.

8.2 - Le projet doit justifier ses caractéristiques au regard du site et des perspectives, en particulier celles du Casino et de l'avenue Princesse Grace.

8.3 - La terrasse de couverture doit recevoir un aménagement ayant un fort caractère minéral.

8.4 - Discipline d'architecture : à l'intérieur du périmètre de discipline d'architecture, figurant au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques, un repère urbain peut émerger dans les conditions suivantes :

➤ il doit s'inscrire naturellement dans le concept architectural du bâtiment, en particulier pour son emprise et sa hauteur ;

➤ il ne doit pas donner lieu à la création d'un volume utilisable ;

➤ une étude de l'impact visuel de cette émergence doit figurer au dossier de permis.

8.5 - L'importance et le traitement de l'émergence prévue au paragraphe 4 ci-dessus sont arrêtés, en accord avec la Direction de l'Environnement, de l'Urbanisme et de la Construction et après avis du Comité Consultatif pour la Construction, notamment sur son impact sur les constructions avoisinantes.

8.6 - Une construction en saillie peut être implantée jusqu'à la limite d'emprise maximale de la projection au sol des constructions en saillie sur voie et emprise publique, figurant au Plan de Masse.

ART. 9.

*Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques*9.1 - Continuités piétonnes :

Conformément au Plan de répartition du sol :

➤ une liaison piétonne publique doit être réalisée entre l'avenue Princesse Grace et le boulevard Louis II. Elle doit être utilisable 24 h / 24 et éclairée. L'emplacement de la liaison piétonne porté au document graphique étant un emplacement de principe, sa localisation et sa configuration exacte doivent être définies dans le cadre de sa réalisation ;

➤ une liaison piétonne reliant deux étages du bâtiment peut être réalisée par le biais d'un avant-corps faisant saillie au-dessus de la voie publique (bretelle du Portier). Cette saillie ne peut être établie à moins de 4,50 mètres de hauteur au-dessus de l'emprise publique.

9.2 - Espaces mixtes : partie dallage / partie verte :

9.2.1 - Les aménagements réalisés sur les espaces mixtes : partie dallage / partie verte, 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. Les espaces minéraux peuvent être largement dominant.

9.2.2 - Les éléments concernant le traitement des terrasses de couverture et des espaces mixtes : partie dallage / partie verte sont précisés à l'occasion de la délivrance des autorisations de construire ; toute modification de l'aménagement doit faire l'objet d'une nouvelle autorisation.

ART. 10.

*Mutations foncières et servitudes*10.1 - Mutations foncières :

Le Plan Parcellaire indique 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.

10.2 - Servitudes :

Le Plan de répartition du sol définit une servitude d'usage public opposable :

➤ Liaison piétonne publique visée à l'article 9 qui doit rester librement accessible au public.

ART. 11.

Dispositions diverses

11.1 - Les ouvrages, constructions, équipements et aménagements susceptibles d'être édifiés dans la zone, ne pourront l'être qu'après production par le pétitionnaire d'une analyse de l'incidence du projet sur l'environnement marin, permettant à l'administration de s'assurer que ce projet répond aux dispositions de l'article L.230-1 du Code de la Mer.

11.2 - L'analyse des effets dudit projet sur l'environnement marin, telle que prévue à l'alinéa précédent, devra notamment démontrer que ledit projet ne porte pas atteinte aux engagements internationaux de la Principauté en matière de protection de l'environnement marin.