

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° 3

RU-GAR-Z3-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° 3 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° 3, sont :

- Plan Parcellaire n° PU-C1-GAR-Z3-D ;
- Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z3-D1 ;
- Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-GAR-Z3-D2 ;
- Plan de répartition du sol n° PU-C4-GAR-Z3-D2.

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 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 - Cas particulier – N° 25, boulevard Charles III :

Dans le cadre d'une reconstruction ou d'une modification du volume bâti à conserver figurant au Plan de Masse, le bâtiment peut être implanté sur la limite d'emprise actuelle ou en retrait de cette dernière.

3.2 - Cas particulier – N° 27, boulevard Charles III :

3.2.1 - Dans le cadre d'une reconstruction ou d'une modification du volume bâti existant, le bâtiment doit être implanté sur la limite d'emprise actuelle en conservant la façade, conformément à l'article 8.

3.2.2 - La surélévation autorisée figurant au Plan de Masse peut être réalisée sur la limite d'emprise du bâtiment actuel ou en retrait de cette limite. Dans ce cas, ce retrait ne doit pas être inférieur à 4 mètres.

3.3 - Implantation des autres bâtiments :

3.3.1 - Un retrait est autorisé au dernier étage d'un bâtiment implanté sur la limite d'emprise obligatoire des constructions figurant au Plan de Masse. Dans ce cas, ce retrait ne doit pas être inférieur à 4 mètres.

3.3.2 - 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.

➤ Conformément à l'article 8, à l'exception du dernier étage qui peut être implanté en retrait, les façades ne doivent avoir qu'un aplomb, de l'égout de la toiture au pied du bâtiment.

➤ Le retrait éventuel du dernier étage ne doit pas être inférieur à 4 mètres.

➤ Le linéaire de la façade du bâtiment E1 sur la rue de la Colle doit être rectiligne.

3.4 - 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 menant aux voies :

4.1.1 - Cas particulier – N° 25, boulevard Charles III :

Dans le cadre d'une reconstruction ou d'une modification du volume bâti à conserver figurant au Plan de Masse, le bâtiment peut être implanté sur la limite d'emprise actuelle ou en retrait de cette dernière. Dans ce cas, ce retrait ne doit pas être inférieur à 2 mètres.

4.1.2 - Cas particulier – N° 27, boulevard Charles III :

a) Dans le cadre d'une reconstruction ou d'une modification du volume bâti existant, le bâtiment peut être implanté sur la limite d'emprise actuelle ou en retrait de cette dernière. Dans ce cas, ce retrait ne doit pas être inférieur à 2 mètres.

b) La surélévation autorisée figurant au Plan de Masse peut être réalisée sur la limite d'emprise du bâtiment actuel ou en retrait de cette limite. Dans ce cas, ce retrait ne doit pas être inférieur à 2 mètres.

4.1.3 - Implantation des autres bâtiments :

a) Au droit d'une limite d'emprise obligatoire des constructions :

➤ Sur une profondeur de 10 mètres à compter de la limite d'emprise obligatoire des constructions, tout bâtiment doit être implanté, pour tous ses niveaux, sur les limites séparatives.

➤ Au-delà de cette profondeur, tout bâtiment peut être implanté sur les limites séparatives ou en retrait de ces limites. Dans ce cas, le retrait ne doit pas être inférieur à 2 mètres.

b) Au droit d'une limite d'emprise maximale des constructions :

Tout bâtiment peut être implanté sur les limites séparatives ou en retrait ces limites. Dans ce cas, le retrait ne doit pas être inférieur à 2 mètres.

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

Tout bâtiment peut être implanté sur les limites séparatives ou en retrait de ces limites. Dans ce cas, le retrait ne doit pas être inférieur à 2 mètres.

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

Il ne peut être réalisé qu'un seul bâtiment par parcelle.

ART. 5.

*Emprise au sol des constructions*5.1 - Cas particulier – N° 25, boulevard Charles III :

Dans le cadre d'une reconstruction ou d'une modification du volume bâti à conserver figurant au Plan de Masse, le bâtiment peut occuper, au maximum, l'emprise au sol actuelle.

5.2 - Cas particulier – N° 27, boulevard Charles III :

5.2.1 - Dans le cadre d'une reconstruction ou d'une modification du volume bâti existant, le bâtiment peut occuper, au maximum, l'emprise au sol actuelle.

5.2.2 - La surélévation autorisée figurant au Plan de Masse peut être réalisée sur la totalité de la construction existante.

5.3 - Autres cas :

Non réglementée.

5.4 - 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 - Cas particulier – N° 25, boulevard Charles III :

Dans le cadre d'une reconstruction ou d'une modification du volume bâti à conserver figurant au Plan de Masse, le bâtiment peut atteindre, au maximum, la hauteur actuelle.

6.2 - Autres cas :

La cote maximale du niveau supérieur du bâtiment dans le cadre d'une reconstruction, d'une surélévation ou de la réalisation d'une opération 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. Toutefois, à l'exception de la surélévation autorisée dont la façade doit être conservée, elle ne doit pas excéder $15 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

8.1 - Dispositions générales :

L'aspect extérieur des constructions implantées dans cette zone doit fortement s'inspirer du vocabulaire majoritairement employé par les constructions existantes en termes de styles, formes, décors, couleurs, éléments d'architecture, etc.

8.2 - Couverture des bâtiments :

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

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

b) 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.

c) 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.

8.2.2 - Toitures terrasses :

La couverture des bâtiments doit être traitée en espace mixte, partie dallage / partie verte, conformé-

ment au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques. Elle doit 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.

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

8.3 - Façades :

8.3.1 - Pour toutes les façades donnant sur voie et emprise publique :

A l'exception du dernier étage qui peut être implanté en retrait, 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.

8.3.2 - Cas particulier – N° 25, boulevard Charles III :

a) Dans le cadre d'une reconstruction ou d'une modification du volume bâti à conserver figurant au Plan de Masse, le vocabulaire architectural déjà utilisé doit être respecté (modénatures, percements, décors, toiture, saillies, ferronneries, etc.). En revanche, la tenue de la façade commerciale du rez-de-chaussée doit être améliorée.

b) La façade donnant sur la rue de la Colle figure au titre de façade à embellir au Plan Parcellaire. Elle doit faire obligatoirement l'objet d'une amélioration de son esthétique (à titre d'exemples : façade végétale, percements en trompe l'œil) dans le cadre d'une modification, d'un ravalement ou bien de travaux de réhabilitation.

8.3.3 - Cas particulier – N° 27, boulevard Charles III :

a) Les façades du n° 27 boulevard Charles III figurent au titre de façade à conserver au Plan Parcellaire. Dans tous les cas et en particulier dans le cadre d'une reconstruction, d'une réhabilitation, d'un ravalement ou d'une modification du bâtiment existant, les éléments suivants ne peuvent être ni démolis, ni modifiés :

- façade sur la totalité de son épaisseur ;
- aspect extérieur de la façade (perçements, saillies, décors, modénatures, ferronneries, volets, etc.) ;
- l'ouverture de la totalité des ouvrants doit être conservée .

b) La surélévation autorisée figurant au Plan de Masse, doit s'harmoniser parfaitement avec l'architecture de la construction existante. Dans les conditions indiquées à l'article 3 du présent chapitre, cette dernière peut être réalisée en retrait par rapport à la façade existante à conserver.

8.3.4 - Façades des bâtiments implantées sur la limite d'emprise obligatoire des constructions :

- a) Les balcons ne doivent pas être fermés.
- b) Les loggias sont interdites.
- c) A l'exception des rez-de-chaussée, le rapport hauteur / largeur des perçements des façades doit être supérieur à 1.
- d) Les perçements et les balcons doivent être à l'aplomb les uns des autres.

8.3.5 - Autres façades des bâtiments : 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 - Emprise de voie publique à maintenir - boulevard Charles III et avenue Prince Pierre :

Ces emprises doivent 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), en cohérence avec le traitement d'ensemble des espaces libres du quartier ordonnancé de la Gare.

9.2 - Continuité piétonne :

9.2.1 - Un passage public P10 est prévu, reliant le passage public P3 au bâtiment E1 conformément au Plan de répartition du sol, il doit prévoir une circulation piétonne publique, utilisable 24 h / 24.

9.2.2 - Un ascenseur public L10 doit être réalisé au droit du bâtiment E1, conformément au Plan de répartition du sol.

9.2.3 - Les emplacements du passage public et de la liaison mécanisée 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.

9.3 - Aménagement des terrasses de couverture :

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 - Jardin à conserver :

L'aspect végétal doit rester prédominant dans le jardin à conserver, notamment 70 % de la surface doivent être constitués de plantations composées de pelouses, parterres, arbustes et arbres. Il doit être planté 1 arbre de haute tige (2,50 mètres de hauteur au minimum) par 50 m₂ de jardin à créer. Toute plantation qui viendrait à dépérir ou à mourir doit être remplacée.

9.5 - Le Comité Consultatif pour la Construction donnera son avis sur la nature des traitements envisagés pour les passages publics, la localisation des liaisons piétonnes mécanisées, les terrasses de couverture des bâtiments, la définition et l'agencement de la couverture des bâtiments grevée d'une servitude d'usage public, ainsi que pour le traitement des voies emprises publiques à créer.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

10.1 - Mutations foncières :

Sans objet.

10.2 - Servitudes :

Le Plan de répartition du sol définit une servitude d'usage public opposable et son emprise : emprise grevée d'une servitude d'usage public.

ART. 11.

Dispositions diverses

Stationnement :

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

Toutefois, la réalisation de stationnement sur la propriété n'est pas obligatoire. Le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations au regard de l'article 15 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, en justifiant :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme

dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation sur le territoire national ;

- soit de la réalisation d'une construction à usage de stationnement dans un rayon de 200 mètres ;

- soit de l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans un rayon de 200 mètres.

Le Comité Consultatif pour la Construction appréciera, conformément à l'article 15 de ladite ordonnance, la proposition du pétitionnaire relative au stationnement.

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