

**QUARTIER ORDONNANCE DU JARDIN EXOTIQUE**

**REGLEMENT D'URBANISME**

**ANNEXÉ À L'ORDONNANCE SOUVERAINE**

**N° 825 DU 30 NOVEMBRE 2006**

**DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME APPLICABLES A LA ZONE N° 2**

**RU-EXO-Z2-V1D**

**introduit par l'Ordonnance Souveraine n° 825 du 30 novembre 2006**

**CHAPITRE 1 -  
DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME  
APPLICABLES A L'ILOT N° 1 DE LA ZONE N° 2**

ARTICLE PREMIER.

*Champ d'application territorial et documents  
de référence*

L'îlot n° 1 de la zone n° 2 du quartier ordonnancé du Jardin Exotique, tel que délimité par l'article 4 des dispositions générales de ce quartier ordonnancé, est soumis au règlement d'urbanisme constitué des présentes dispositions particulières, des plans de coordination correspondants et des dispositions générales applicables à l'ensemble du quartier ordonnancé.

Cet îlot correspond à l'une des composante du grand parc paysager d'entrée de ville qu'il est prévu de créer par la mise en relation des différents espaces de la zone n° 2 (Jardin Exotique, parcours VITA, Parc Princesse Antoinette). Seule la construction d'un équipement collectif est prévu dans cet îlot dont l'intégration doit être optimum pour préserver le parc à l'échelle du grand paysage.

Les plans de coordination définissant graphiquement, en appui au règlement, les dispositions des constructions à édifier dans l'îlot n° 1 de la zone n° 2, sont :

- Plan de Masse n° PU-C2-EXO-Z2-I1-D ;
- Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-EXO-Z2-I1-D ;

ART. 2.

*Affectation des constructions*

Seuls peuvent être édifiés dans cet îlot :

- les constructions à usage d'équipements collectifs ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les constructions à usage de stationnement.

ART. 3.

*Implantation des constructions par rapport aux  
voies et emprises publiques*

3.1 - Implantation des bâtiments :

Tout bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté sur la limite d'emprise maximale des bâtiments, figurant au Plan de Masse, ou en retrait de cette limite, dans le respect des limites d'ensemble bâti de même hauteur.

3.2 - Tolérance :

Une tolérance d'un mètre aux dimensions des emprises mesurées aux plans peut être admise, à condition que l'aménagement proposé ne compromette pas le caractère des voies et emprises publiques.

ART. 4.

*Implantation des constructions par rapport aux  
limites séparatives*

4.1 - Implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives :

4.1.1 - Tout bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté sur la limite d'emprise maximale des bâtiments, figurant au Plan de Masse, ou en retrait de cette limite, dans le respect des limites d'ensemble bâti de même hauteur.

4.1.2 - Une tolérance d'un mètre aux dimensions des emprises mesurées aux plans est admise.

4.2 - Implantation des bâtiments, les uns par rapport aux autres :

Sans objet.

ART. 5.

*Emprise au sol des constructions*

L'emprise au sol des bâtiments est libre à l'intérieur des limites maximales et/ou obligatoires des constructions figurant au Plan de Masse.

ART. 6.

*Hauteur des constructions*

La cote maximale du niveau supérieur des bâtiments figure au Plan de Masse.

ART. 7.

*Indice de construction*

La valeur maximale de l'indice de construction résulte de l'application des articles 3 à 6 et du Plan de Masse.

ART. 8.

*Aspect extérieur des constructions*

8.1 - D'une manière générale, les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume et de traitement, sans disparité de style.

8.2 - La limite d'emprise maximale de la projection au sol des constructions en saillie sur voie et emprise publique, figurant au Plan de Masse doit être respectée.

## ART. 9.

*Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques*9.1 - Espaces mixtes : partie dallage / partie verte :

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. Ces dernières doivent représenter 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 un pour 100 m<sup>2</sup> d'espace mixte. Une cour de récréation peut y être aménagée.

9.2 - Par ailleurs, dans le cadre d'une recherche optimale d'intégration des aménagements pour préserver le parc d'entrée de ville dans le grand paysage, les couvertures de bâtiments doivent faire l'objet d'un traitement végétal de grande qualité et généreux dans l'esprit des autres composantes du parc situées en périphérie.

## ART. 10.

*Mutations foncières et servitudes*

Néant.

## ART. 11.

*Dispositions diverses*

Néant.

**CHAPITRE 2 -****DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME  
APPLICABLES A L'ÎLOT N° 2 DE LA ZONE N° 2**

## ARTICLE PREMIER.

*Champ d'application territorial et documents  
de référence*

L'îlot n° 2 de la zone n° 2 du quartier ordonnancé du Jardin Exotique, tel que délimité par l'article 4 des dispositions générales de ce quartier ordonnancé est un secteur à l'étude. L'objectif est d'y créer un grand parc paysager de l'entrée de ville. Dans l'attente, il est soumis aux dispositions de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, concernant l'Urbanisme, la Construction et la Voirie, sauf dispositions contraires 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.

## ART. 2.

*Affectation des constructions*2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet îlot :

- les constructions à usage d'équipements collectifs ;
- les logements de fonction
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.2 - Toutefois et sous condition, peuvent également être admises :

- les constructions à usage commercial et de restauration, sous réserve d'être directement liées à l'accueil touristique et à un équipement public ;
- les constructions à usage sportif, à condition d'être réalisées en infrastructure ;
- les constructions à usage de stationnement, à condition d'être réalisées en infrastructure.

## ART. 3.

*Implantation des constructions par rapport aux  
voies et emprises publiques*3.1 - Bâtiments existants :

Seules les reconstructions après sinistre sont autorisée. Dans ce cadre, tout bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté sur la limite d'emprise actuelle ou en retrait de cette dernière.

3.2 - Nouvelles opérations :

Les dispositions de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, relatives à la zone du secteur des opérations urbanisées à laquelle appartenait le terrain support de l'opération au 1<sup>er</sup> janvier 2005, sont applicables.

## ART. 4.

*Implantation des constructions par rapport aux  
limites séparatives*4.1 - Bâtiments existants :

Seules les reconstructions après sinistre sont autorisée. Dans ce cadre, tout bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté sur la limite d'emprise actuelle ou en retrait de cette dernière.

4.2 - Nouvelles opérations :

Les dispositions de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, relatives à la zone du secteur des opérations urbanisées à laquelle appartenait le terrain support de l'opération au 1<sup>er</sup> janvier 2005, sont applicables.

## ART. 5.

*Emprise au sol des constructions*5.1 - Bâtiments existants :

Seules les reconstructions après sinistre sont autorisée. Dans ce cadre, tout bâtiment peut occuper, au maximum, l'emprise au sol actuelle.

5.2 - Nouvelles opérations :

Les dispositions de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, relatives à la zone du secteur des opérations urbanisées à laquelle appartenait le terrain support de l'opération au 1<sup>er</sup> janvier 2005, sont applicables.

## ART. 6.

*Hauteur des constructions*6.1 - Bâtiments existants :

Seules les reconstructions après sinistre sont autorisée. Dans ce cadre, tout bâtiment peut atteindre, au maximum, la hauteur actuelle.

6.2 - Nouvelles opérations :

Les dispositions de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, relatives à la zone du secteur des opérations urbanisées à laquelle appartenait le terrain support de l'opération au 1<sup>er</sup> janvier 2005, sont applicables.

## ART. 7.

*Indice de construction*7.1 - Bâtiments existants :

Seules les reconstructions après sinistre sont autorisée. Dans ce cadre, tout bâtiment peut atteindre, au maximum, l'indice de construction du bâtiment existant.

7.2 - Nouvelles opérations :

Les dispositions de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, relatives à la

zone du secteur des opérations urbanisées à laquelle appartenait le terrain support de l'opération au 1<sup>er</sup> janvier 2005, sont applicables.

## ART. 8.

*Aspect extérieur des constructions*8.1 - Bâtiments existants :

Seules les reconstructions après sinistre sont autorisée. Dans ce cadre, les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'urbanisme, la construction et la voirie demeurent applicables.

8.2 - Nouvelles opérations :

Les dispositions de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, relatives à la zone du secteur des opérations urbanisées à laquelle appartenait le terrain support de l'opération au 1<sup>er</sup> janvier 2005, sont applicables.

## ART. 9.

*Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques*9.1 - Bâtiments existants :

Le Comité Consultatif pour la Construction sera appelé à se prononcer sur la nature des traitements envisagés pour les espaces libres, les terrasses de couverture des bâtiments, la cohérence des aménagements paysagers.

9.2 - Nouvelles opérations :

Les dispositions de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, relatives à la zone du secteur des opérations urbanisées à laquelle appartenait le terrain support de l'opération au 1<sup>er</sup> janvier 2005, sont applicables.

## ART. 10.

*Mutations foncières et servitudes*

Néant.

## ART. 11.

*Dispositions diverses*

Néant.