

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° 3

RU-EXO-Z3-V1D

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

**CHAPITRE 1 -
DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME
APPLICABLES A L'ÎLOT N° 1 DE LA ZONE N° 3**

ARTICLE PREMIER.

*Champ d'application territorial et documents
de référence*

L'îlot n° 1 de la zone n° 3 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.

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° 3, sont :

- Plan Parcellaire n° PU-C1-EXO-Z3-I1-D ;
- Plan de Masse n° PU-C2-EXO-Z3-I1-D ;
- Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-EXO-Z3-I1-D ;

ART. 2.

Affectation des constructions

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet îlot :

- les constructions à usage d'équipements collectifs ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- 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, de services et de commerces, à condition de ne pas affecter à ces fonctions plus de 40 % 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 emprises publiques*

3.1 - Bâtiments existants :

Les dispositions de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, relatives à la zone à gabarit moyen du secteur des opérations urbanisées, sont applicables.

3.2 - Opérations d'aménagement :

3.2.1 - Implantation des bâtiments : cas général :

➤ 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.

➤ Toutefois, aucune saillie ne doit empiéter sur le chemin des Révoires.

3.2.2 - Implantation des bâtiments : constitution d'un seul tènement foncier :

Dans le cas où l'ensemble des parcelles situées à l'intérieur des périmètres de parcelles à remembrer de cet îlot, supports des emprises B1 et B2, figurant au Plan Parcellaire, est regroupé en un seul tènement foncier, une implantation des constructions différente de celle prévue au Plan de Masse peut être autorisée, après avis du Comité Consultatif pour la Construction, afin d'obtenir un agencement des constructions plus abouti. A cet effet et dans ces conditions :

➤ Les limites d'emprise maximale des bâtiments figurant au Plan de Masse deviennent sans objet.

➤ Implantation des bâtiments par rapport au chemin des Révoires : Tout bâtiment, saillies non comprises, doit être implanté à une distance au moins égale à 5 mètres de l'axe du chemin des Révoires. Toutefois, aucune saillie ne doit empiéter sur le chemin des Révoires.

➤ Implantation des bâtiments par rapport au boulevard du Jardin Exotique : Tout bâtiment, saillies non comprises, doit être implanté à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

3.3 - Tolérance :

3.3.1 - 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.

3.3.2 - Le Comité Consultatif pour la Construction donnera un avis sur les éventuelles modifications aux implantations liées à la constitution d'un seul tènement foncier.

ART. 4.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.1 - Bâtiments existants :

Les dispositions de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, relatives à la zone à gabarit moyen du secteur des opérations urbanisées, sont applicables.

4.2 - Opérations d'aménagement :

4.2.1 - Implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives : cas général :

➤ 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.

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

4.2.2 - Implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives : constitution d'un seul tènement foncier :

Dans le cas où l'ensemble des parcelles situées à l'intérieur des périmètres de parcelles à remembrer de cet îlot, supports des emprises B1 et B2, figurant au Plan Parcellaire, est regroupé en un seul tènement foncier, une implantation des constructions différente de celle prévue au Plan de Masse peut être autorisée, après avis du Comité Consultatif pour la Construction, afin d'obtenir un agencement des constructions plus abouti. A cet effet et dans ces conditions :

➤ les limites d'emprise maximale des bâtiments figurant au Plan de Masse deviennent sans objet ;

➤ tout bâtiment, saillies non comprises, doit être implanté à une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives et à une distance au moins égale à 8 mètres d'une construction existante ;

➤ aucune tolérance n'est admise.

4.2.3 - Implantation des bâtiments, les uns par rapport aux autres, dans le cadre d'une même opération d'ensemble :

4.2.3.1 - Cas général :

Un seul bâtiment est admis par «opération d'ensemble», figurant au Plan de Masse.

4.2.3.2 - Constitution d'un seul tènement foncier :

Dans le cas où l'ensemble des parcelles situées à l'intérieur des périmètres de parcelles à remembrer de cet îlot, supports des emprises B1 et B2, figurant au Plan Parcellaire, est regroupé en un seul tènement foncier, une implantation des constructions différente de celle prévue au Plan de Masse peut être autorisée, après avis du Comité Consultatif pour la Construction, afin d'obtenir un agencement des constructions plus abouti. A cet effet et dans ces conditions :

➤ les limites d'emprise maximale des bâtiments figurant au Plan de Masse deviennent sans objet ;

➤ deux bâtiments au maximum sont admis dans le cadre de l'opération d'ensemble. La distance entre les deux bâtiments, saillies non comprises, ne peut être inférieure à 12 mètres ;

➤ aucune tolérance n'est admise.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

5.1 - Bâtiments existants :

Les dispositions de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, relatives à la zone à gabarit moyen du secteur des opérations urbanisées, sont applicables.

5.2 - Opérations d'aménagement :

5.2.1 - Cas général :

L'emprise au sol des bâtiments est libre à l'intérieur des limites d'emprise maximale des bâtiments figurant au Plan de Masse et ne doit pas excéder :

➤ 400 m² pour le bâtiment édifié à l'intérieur de l'emprise B1 ;

➤ 350 m² pour le bâtiment édifié à l'intérieur de l'emprise B2.

5.2.2 - Constitution d'un seul tènement foncier :

Dans le cas où l'ensemble des parcelles situées à l'intérieur des périmètres de parcelles à remembrer de cet îlot, supports des emprises B1 et B2, figurant au Plan Parcellaire, est regroupé en un seul tènement foncier, une implantation des constructions différente de celle prévue au Plan de Masse peut être autorisée, après avis du Comité Consultatif pour la Construction, afin d'obtenir un agencement des constructions plus abouti. A cet effet et dans ces conditions :

➤ les limites d'emprise maximale des bâtiments figurant au Plan de Masse deviennent sans objet ;

➤ l'emprise au sol de chacun des deux bâtiments ne peut pas excéder 400 m².

ART. 6.

Hauteur des constructions

6.1 - Bâtiments existants :

Les dispositions de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, relatives à la zone à gabarit moyen du secteur des opérations urbanisées, sont applicables.

6.2 - Opérations d'aménagement :

6.2.1 - Cas général :

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

6.2.2 - Constitution d'un seul tènement foncier :

Dans le cas où l'ensemble des parcelles situées à l'intérieur des périmètres de parcelles à remembrer de cet îlot, supports des emprises B1 et B2, figurant au Plan Parcellaire, est regroupé en un seul tènement foncier, une implantation des constructions différente de celle prévue au Plan de Masse peut être autorisée, après avis du Comité Consultatif pour la Construction, afin d'obtenir un agencement des constructions plus abouti. A cet effet et dans ces conditions :

➤ les cotes maximales du niveau supérieur des bâtiments figurant au Plan de Masse deviennent sans objet ;

➤ les deux bâtiments admis dans le cadre de l'opération d'ensemble ne doivent pas être de hauteur identique ;

➤ la cote maximale du niveau supérieur du bâtiment le plus élevé ne peut excéder + 165,00 mètres NGM. Une tolérance de 50 centimètres peut être admise sur cette cote ;

➤ la différence de hauteur entre le point le plus haut du bâtiment le plus élevé et le point le plus haut du bâtiment le plus bas, doit être au minimum de 10 mètres. Une tolérance de 50 centimètres peut être admise sur cette différence de hauteur.

6.2.3 - Pour favoriser un élancement vers le haut des bâtiments, un prolongement de ces derniers au-delà de la hauteur maximale est toléré sous la forme d'une terminaison aérienne assurant une transition douce avec le ciel. Celle-ci doit occuper moins de 20 % de l'emprise de chacun des deux bâtiments et ne pas créer de volume utilisable à d'autres fins que l'intégration d'équipements techniques.

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, sans toutefois pouvoir excéder 15 m³/m².

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

8.1 - Bâtiments existants :

Les dispositions de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, relatives à la zone à gabarit moyen du secteur des opérations urbanisées, sont applicables.

8.2 - Opérations d'aménagement :

8.2.1 - Aspect général des bâtiments :

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

➤ Le style architectural doit être résolument contemporain, la verticalité des volumes doit être pleinement affirmée. L'élégance, l'élancement et la sobriété doivent être fortement inscrits dans l'écriture architecturale des bâtiments.

8.2.2 - Couverture des bâtiments :

➤ Pour favoriser l'élancement vers le haut des bâtiments, un prolongement de terminaison de ces derniers peut être réalisé. Il doit être composé architecturalement en harmonie avec la volumétrie d'ensemble et doit intégrer les équipements techniques qui

dépasseraient la hauteur maximale des constructions figurant au Plan de Masse.

➤ Dans tous les cas, les édicules ne doivent pas être apparents en toiture des bâtiments.

8.3 - Le Comité Consultatif pour la Construction donnera un avis sur la terminaison de bâtiment et l'intégration des éléments techniques.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

9.1 - Bâtiments existants :

Les dispositions de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, relatives à la zone à gabarit moyen du secteur des opérations urbanisées, sont applicables.

9.2 - Opérations d'aménagement : Jardin à créer :

9.2.1 - Cas général :

➤ Dans le cadre d'une opération d'aménagement, l'ensemble des espaces libres de construction doit être aménagé en jardin.

➤ L'aspect végétal doit devenir et rester prédominant dans ces espaces. A cet effet, 70 % au minimum de la surface doit être constituée de plantations composées de parterres, arbustes et arbres. Il doit être planté 1 arbre de haute tige (2,50 mètres de hauteur au minimum au collet) par 50 m² de jardin à créer. Des circulations piétonnes, des espaces minéraux, ainsi que l'implantation d'éléments d'agrément (fontaine, etc.) peuvent être aménagés dans ces jardins.

➤ L'épaisseur de terre doit être suffisante pour y planter arbres et arbustes. Des modulations de terrain (création de banquettes ou de déclivités) sont autorisées dans le cadre d'un projet d'ensemble d'aménagement du jardin, notamment lorsque la différence de niveau entre l'amont et l'aval du terrain est importante. Les soutènements verticaux doivent être habillés de pierres ; les enrochements cyclopéens sont interdits. Ces modulations de terrain ne peuvent donner lieu à la création de volumes munis d'ouvrants. Les éventuelles prises de lumière de ces volumes doivent être le plus discret possible.

➤ Un seul accès véhicules au volume de la construction y est toléré. Le revêtement de surface ne doit pas dénaturer le jardin ; toute surface goudronnée ou assimilée est donc à proscrire.

➤ La dalle supérieure des sous-sols doit pouvoir supporter l'épaisseur de terre nécessaire à l'aménagement du Jardin à créer.

9.2.2 - Constitution d'un seul tènement foncier :

➤ Dans le cas où l'ensemble des parcelles situées à l'intérieur des périmètres de parcelles à remembrer de cet îlot, supports des emprises B1 et B2, figurant au Plan Parcellaire, est regroupé en un seul tènement foncier, l'emprise du jardin à créer figurant au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n'est pas opposable ; toutefois, l'ensemble des espaces libres de construction doit être aménagé en jardin dans les conditions prescrites au paragraphe précédent.

➤ Cet ensemble doit être d'une superficie au moins égale à celle du jardin à créer, figurant au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques.

9.3 - Accès des véhicules aux parkings :

9.3.1 - Une seule entrée/sortie est admise par opération d'ensemble.

9.3.2 - Les rampes d'accès aux parkings ne sont admises que dans le volume des constructions.

9.3.3 - Dans le cas où l'ensemble des parcelles situées à l'intérieur des périmètres de parcelles à remembrer de cet îlot, supports des emprises B1 et B2, figurant au Plan Parcellaire, est regroupé en un seul tènement foncier, une seule entrée/sortie pour l'ensemble de l'opération d'aménagement doit être recherchée.

9.4 - Le Comité Consultatif pour la Construction donnera son avis sur la nature des traitements et de l'agencement envisagés pour le jardin à créer, ses modulations, le traitement des soutènements et des éventuelles banquettes, l'adéquation épaisseur de terre / nature des plantations, ainsi que pour les accès aux parkings.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

10.1 - Bâtiments existants :

Néant.

10.2 - Périmètres à remembrer :

10.2.1 - Le Plan Parcellaire définit les périmètres de parcelles à remembrer pour réaliser une opération d'ensemble.

10.2.2 - Dans le cas où l'ensemble des parcelles situées à l'intérieur des périmètres de parcelles à remembrer de cet îlot, supports des

emprises B1 et B2, figurant au Plan Parcellaire, est regroupé en un seul tènement foncier, ces périmètres deviennent sans objet.

ART. 11.

Dispositions diverses

Néant.

—————
CHAPITRE 2 -

**DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME
APPLICABLES A L'ÎLOT N° 2 DE LA ZONE N° 3**

ARTICLE PREMIER.

*Champ d'application territorial et documents
de référence*

L'îlot n° 2 de la zone n° 3 du quartier ordonnancé du Jardin Exotique, tel que délimité par l'article 4 des dispositions générales de ce quartier ordonnancé, 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 constructions à usage d'habitation ;
- 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, de services et de commerces, à condition de ne pas affecter à ces fonctions plus de 40 % 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 emprises publiques*

Les dispositions de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, relatives à la zone à gabarit moyen du secteur des opérations urbanisées, sont applicables.

ART. 4.

*Implantation des constructions par rapport aux
limites séparatives*

Les dispositions de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, relatives à la zone à gabarit moyen du secteur des opérations urbanisées, sont applicables.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

Les dispositions de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, relatives à la zone à gabarit moyen du secteur des opérations urbanisées, sont applicables.

ART. 6.

Hauteur des constructions

Les dispositions de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, relatives à la zone à gabarit moyen du secteur des opérations urbanisées, sont applicables.

ART. 7.

Indice de construction

La valeur maximale de l'indice de construction est fixée à 15 m³/m².

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

Les dispositions de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, relatives à la zone à gabarit moyen du secteur des opérations urbanisées, sont applicables.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

Les dispositions de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, relatives à la zone à gabarit moyen du secteur des opérations urbanisées, sont applicables.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

Néant.

ART. 11.

Dispositions diverses

Néant.

—————

**CHAPITRE 3 -
DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME
APPLICABLES A L'ILOT N° 3 DE LA ZONE N° 3**

ARTICLE PREMIER.

*Champ d'application territorial et documents
de référence*

L'îlot n° 3 de la zone n° 3 du quartier ordonnancé du Jardin Exotique, tel que délimité par l'article 4 des dispositions générales de ce quartier ordonnancé, 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 constructions à usage d'habitation ;
- 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, de services et de commerces, à condition de ne pas affecter à ces fonctions plus de 40 % 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 emprises publiques*

Les dispositions de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, relatives à la zone à gabarit moyen du secteur des opérations urbanisées, sont applicables.

ART. 4.

*Implantation des constructions par rapport aux
limites séparatives*

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

zone à gabarit moyen du secteur des opérations urbanisées, sont applicables.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

Les dispositions de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, relatives à la zone à gabarit moyen du secteur des opérations urbanisées, sont applicables.

ART. 6.

Hauteur des constructions

Les dispositions de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, relatives à la zone à gabarit moyen du secteur des opérations urbanisées, sont applicables.

ART. 7.

Indice de constructions

La valeur maximale de l'indice de construction est fixée à 15 m³/m².

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

Les dispositions de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, relatives à la zone à gabarit moyen du secteur des opérations urbanisées, sont applicables.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

Les dispositions de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, relatives à la zone à gabarit moyen du secteur des opérations urbanisées, sont applicables.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

Néant.

ART. 11.

Dispositions diverses

Néant.

**CHAPITRE 4 -
DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME
APPLICABLES A L'ILOT N° 4 DE LA ZONE N° 3**

ARTICLE PREMIER.

*Champ d'application territorial et documents
de référence*

L'îlot n° 4 de la zone n° 3 du quartier ordonnancé du Jardin Exotique, tel que délimité par l'article 4 des dispositions générales de ce quartier ordonnancé, 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 constructions à usage d'habitation ;
- 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, de services et de commerces, à condition de ne pas affecter à ces fonctions plus de 40 % 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 emprises publiques*

Les dispositions de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, relatives à la zone à gabarit élevé du secteur des opérations urbanisées, sont applicables.

ART. 4.

*Implantation des constructions par rapport aux
limites séparatives*

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

zone à gabarit élevé du secteur des opérations urbanisées, sont applicables.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

Les dispositions de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, relatives à la zone à gabarit élevé du secteur des opérations urbanisées, sont applicables.

ART. 6.

Hauteur des constructions

Les dispositions de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, relatives à la zone à gabarit élevé du secteur des opérations urbanisées, sont applicables.

ART. 7.

Indice de constructions

La valeur maximale de l'indice de construction est fixée à 12 m³/m².

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

Les dispositions de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, relatives à la zone à gabarit élevé du secteur des opérations urbanisées, sont applicables.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

Les dispositions de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, relatives à la zone à gabarit moyen du secteur des opérations urbanisées, sont applicables.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

Néant.

ART. 11.

Dispositions diverses

Néant.

**CHAPITRE 5 -
DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME
APPLICABLES A L'ÎLOT N° 5 DE LA ZONE N° 3**

ARTICLE PREMIER.

*Champ d'application territorial et documents
de référence*

L'îlot n° 5 de la zone n° 3 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.

Les plans de coordination définissant graphiquement, en appui au règlement, les dispositions des constructions à édifier dans l'îlot n° 5 de la zone n° 3, sont :

- Plan Parcellaire n° PU-C1-EXO-Z3-I5-D ;
- Plan de Masse n° PU-C2-EXO-Z3-I5-D ;
- Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-EXO-Z3-I5-D ;
- Plan de répartition du sol n° PU-C4-EXO-Z3-I5-D.

ART. 2.

Affectation des constructions

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet îlot :

- les constructions à usage d'équipements collectifs ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- S'agissant des Bâtiments existants figurant au Plan de Masse :

- ✓ les constructions à usage d'habitation ;
- ✓ les constructions à usage de bureaux, de services et de commerces ;

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

2.2.1 - Bâtiments existants :

- les fonctions autres qu'habitation, bureaux, services de commerces, sous réserve d'être préexistantes à la date de publication de la présente ordonnance ;

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

2.2.2 - Opérations d'aménagement :

- les locaux à usage d'habitation, à condition d'affecter, pour chaque bâtiment, 30 % au minimum et 80 % au maximum de la surface de planchers comprise, hors circulations et locaux technique, à cette fonction ;

- les locaux à usage de bureaux, de services et de commerces, à condition d'affecter, pour chaque bâtiment, 20 % au minimum et 70 % au maximum de la surface des planchers comprise, hors circulations et locaux technique, à ces fonctions ;

- 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 :

Les dispositions de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, relatives à la zone à gabarit élevé du secteur des opérations urbanisées, sont applicables.

3.2 - Opérations d'aménagement :

En absence de limite d'emprise obligatoire 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.

3.3 - 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 - Bâtiments existants :

Les dispositions de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, relatives à la zone à gabarit élevé du secteur des opérations urbanisées, sont applicables.

4.2 - Opérations d'aménagement :4.2.1 - Implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives :

➤ 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.

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

4.2.2 - Implantation des bâtiments, les uns par rapport aux autres, dans le cadre d'un même opération d'ensemble :

Un seul bâtiment est admis par opération d'ensemble, figurant au Plan de Masse.

ART. 5.

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

Les dispositions de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, relatives à la zone à gabarit élevé du secteur des opérations urbanisées, sont applicables.

5.2 - Opérations d'aménagement :

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*6.1 - Bâtiments existants :

Les dispositions de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, relatives à la zone à gabarit élevé du secteur des opérations urbanisées, sont applicables.

6.2 - Opérations d'aménagement :

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

6.2.2 - Toutefois, pour favoriser un élancement vers le haut des bâtiments, un prolongement de ces derniers au-delà de la hauteur maximale est toléré sous la forme d'une terminaison aérienne assurant une transition douce avec le ciel. Celle-ci doit occuper moins de 20 % de l'emprise de chacun des deux bâtiments et ne pas créer de volume utilisable à d'autres fins que l'intégration d'équipements techniques.

ART. 7.

*Indice de construction*7.1 - Bâtiments existants :

La valeur maximale de l'indice de construction est fixée à 12 m³/m².

7.2 - Opérations d'aménagement :

La valeur maximale de l'indice de construction résulte de l'application des articles 3 à 6 et du Plan de Masse, sans toutefois pouvoir excéder 20 m³/m².

ART. 8.

*Aspect extérieur des constructions*8.1 - Bâtiments existants :

Les dispositions de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, relatives à la zone à gabarit élevé du secteur des opérations urbanisées, sont applicables.

8.2 - Opérations d'aménagement :8.2.1 - Aspect général des bâtiments :

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

➤ Le style architectural doit être résolument contemporain, la verticalité des volumes doit être pleinement affirmée. L'élégance, l'élancement et la sobriété doivent être fortement inscrits dans l'écriture architecturale des bâtiments.

8.2.2 - Couverture des bâtiments :

➤ Pour favoriser l'élancement vers le haut des bâtiments, un prolongement de terminaison de ces

derniers peut être réalisé. Il doit être composé architecturalement en harmonie avec la volumétrie d'ensemble et doit intégrer les équipements techniques qui dépasseraient la hauteur maximale des constructions figurant au Plan de Masse.

➤ Dans tous les cas, les édicules ne doivent pas être apparents en toiture des bâtiments.

8.3 - Le Comité Consultatif pour la Construction donnera un avis sur la terminaison de bâtiment et l'intégration des éléments techniques.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

9.1 - Bâtiments existants :

Les dispositions de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, relatives à la zone à gabarit élevé du secteur des opérations urbaines, sont applicables.

9.2 - Jardin à créer :

9.2.1 - Dans le cadre d'une opération d'aménagement, l'ensemble des espaces libres de construction doit être aménagé en jardin.

9.2.2 - L'aspect végétal doit devenir et rester prédominant dans ces espaces. A cet effet, 70 % au minimum de la surface doit être constituée de plantations composées de parterres, arbustes et arbres. Il doit être planté 1 arbre de haute tige (2,50 mètres de hauteur au minimum au collet) par 50 m² de jardin à créer. Des circulations piétonnes, des espaces minéraux, ainsi que l'implantation d'éléments d'agrément (fontaine, etc.) peuvent être aménagés dans ces jardins.

9.2.3 - L'épaisseur de terre doit être suffisante pour y planter arbres et arbustes. Des modulations de terrain (création de banquettes ou de déclivités) sont autorisées dans le cadre d'un projet d'ensemble d'aménagement du jardin, notamment lorsque la différence de niveau entre l'amont et l'aval du terrain est importante. Les soutènements verticaux doivent être habillés de pierres ; les enrochements cyclopéens sont interdits. Ces modulations de terrain ne peuvent donner lieu à la création de volumes munis d'ouvrants. Les prises de lumière éventuelles de ces volumes doivent être le plus discret possible.

9.2.4 - La cote finie des terres ne doit pas faire obstacle aux transparences entre bâtiments.

9.2.5 - Un seul accès véhicules au volume de la construction y est toléré. Le revêtement de surface ne doit pas dénaturer le jardin ; toute surface goudronnée ou assimilée est donc à proscrire.

9.2.6 - La dalle supérieure des sous-sols doit pouvoir supporter l'épaisseur de terre nécessaire à l'aménagement du Jardin à créer.

9.3 - Accès des véhicules aux parkings :

9.3.1 - Une seule entrée/sortie est admise par opération d'ensemble.

9.3.2 - Les rampes d'accès aux parkings ne sont admises que dans le volume des constructions.

9.4 - Le Comité Consultatif pour la Construction se prononcera sur la nature des traitements et de l'agencement envisagés pour le jardin à créer, ses modulations, le traitement des soutènements et des éventuelles banquettes, l'adéquation épaisseur de terre / nature des plantations, ainsi que pour les accès aux parkings.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

10.1 - Bâtiments existants :

Néant.

10.2 - Périmètres à remembrer :

Le Plan Parcellaire définit les périmètres de parcelles à remembrer pour réaliser une opération d'ensemble.

10.3 - 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.

10.4 - Servitudes :

Le Plan de répartition du sol définit une liaison piétonne et une voie publique à créer.

ART. 11.

Dispositions diverses

Néant.

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