

**RÈGLEMENT PARTICULIER D'URBANISME,
DE CONSTRUCTION ET DE VOIRIE DU QUARTIER
ORDONNANCÉ DE FONTVIEILLE**

RU-FON-V2D

**Annexe à l'Ordonnance Souveraine n° 554
du 29 juin 2006**

**ANNEXE AU "JOURNAL DE MONACO" n° 7.762
DU 30 JUIN 2006**

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE PREMIER.

Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique au Quartier Ordonné de Fontvieille, défini par l'article 12 (annexe n° 3) de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée.

ART. 2.

Rappel des limites du Quartier Ordonné

Le Quartier Ordonné de Fontvieille, figurant au plan de zonage joint à l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, est délimité par :

- la frontière franco-monégasque (Cap d'Ail), comprise entre le rivage de la mer et l'angle du bâtiment « le Thalès »,

- la façade Ouest du Thalès et du Lumigean, la rampe d'accès au parking du Lumigean, la façade Ouest de l'immeuble de la S.M.A.,

- la section de l'avenue de Fontvieille parallèle à l'actuel boulevard Charles III, emprise de l'avenue non comprise,

- les Terrasses de Fontvieille, couverture de l'avenue de Fontvieille non comprise,

- le Parc Animalier, depuis la place du Canton jusqu'au rivage de la mer,

- le rivage de la mer en pied de falaise du Rocher jusqu'à la limite côté mer de la contre-jetée du port de Fontvieille,

une droite joignant l'extrémité de la contre-jetée et l'extrémité de la digue du port de Fontvieille,

- le rivage de la mer (ouvrages de protection), depuis l'extrémité de la digue jusqu'à la frontière franco-monégasque.

ART. 3 .

Division du Quartier Ordonné en zones

Le Quartier Ordonné de Fontvieille est divisé en cinq zones, figurant au plan de zonage n°PU-ZQ-FON-D, joint au présent règlement :

a) **la Zone n° 1**, dite « des résidences », est délimitée par l'axe de l'avenue des Castelans depuis

l'intersection de son prolongement avec la frontière franco-monégasque jusqu'à son intersection avec celui de la rue du Campanin, l'axe de la dite rue jusqu'au prolongement de l'avenue des Guelfes dans sa section permettant d'accéder au parking Saint-Nicolas, une droite partant de ce point et passant approximativement au milieu de l'emprise publique séparant l'immeuble industriel dit « zone F » des résidences « les Oliviers », « les Amandiers », « les Lauriers », « les Eglantiers », « les Myrtes », et « les Marjolaines », prolongée jusqu'à la limite d'emprise Sud-Est de l'intersection entre l'avenue Prince Héréditaire Albert et l'avenue des Papalins, la dite limite d'emprise, prolongée par la limite d'emprise, opposée au bassin, du quai Jean-Charles Rey, sur toute sa longueur, la limite d'emprise Nord-Ouest de la voie de liaison entre le quai et l'avenue des Papalins, prolongée jusqu'à l'axe de ladite avenue, l'axe de l'avenue des Papalins jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue des Guelfes, l'axe de la dite avenue jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue des Ligures, l'axe de cette dernière prolongé en ligne droite jusqu'au rivage de la mer, ce dernier jusqu'à la frontière franco-monégasque, la frontière elle-même jusqu'à son intersection avec le prolongement de l'axe de l'avenue des Castelans ;

b) **la Zone n° 2**, dite « industrielle et commerciale », est délimitée par la frontière franco-monégasque (Cap d'Ail), comprise entre l'axe de l'avenue Prince Héréditaire Albert et l'angle du bâtiment « le Thalès », la façade Ouest du Thalès et du Lumigean, la rampe d'accès au parking du Lumigean, la façade Ouest de l'immeuble de la S.M.A., la section de l'avenue de Fontvieille parallèle à l'actuel boulevard Charles III, emprise de l'avenue non comprise, les Terrasses de Fontvieille, couverture de l'avenue de Fontvieille non comprise, le Parc Animalier, depuis la place du Canton jusqu'au rivage de la mer, la limite d'emprise Sud-Est de l'avenue Prince Héréditaire Albert depuis l'entrée du tunnel de sortie de Fontvieille jusqu'aux escalators reliant le port aux terrasses de Fontvieille, une droite reliant la limite d'emprise de la dite avenue à l'intersection des limites d'emprise du quai Jean-Charles Rey et de l'avenue des Papalins, la limite d'emprise Sud-Est de l'intersection entre l'avenue des Papalins et de l'avenue Prince Héréditaire Albert puis l'axe de la dite avenue jusqu'à la frontière franco-monégasque ;

c) **la Zone n° 3**, dite « des équipements », est délimitée par une droite perpendiculaire au rivage de la mer, reliant ce dernier à l'axe de l'avenue des Ligures, l'axe de la dite avenue jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue des Guelfes, l'axe de la dite avenue jusqu'à son intersection avec celui de

la rue du Campanin, l'axe de cette dernière jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue des Papalins, l'axe de la dite avenue prolongé perpendiculairement au rivage de la mer jusqu'à ce dernier, le rivage de la mer jusqu'au prolongement de l'axe de l'avenue des Ligures ;

d) **la Zone n° 4**, dite « du stade », est délimitée par la frontière franco-monégasque depuis le prolongement de l'axe de l'avenue des Castelans (tronçon Sud-Est) jusqu'à l'axe de l'avenue Prince Héréditaire Albert, l'axe de la dite avenue jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue des Castelans, l'axe de l'avenue des Castelans, depuis ce point prolongé jusqu'à son intersection avec la frontière franco-monégasque ;

e) **la Zone n° 5**, dite « du port », est délimitée par la limite d'emprise Sud-Est de l'avenue Prince Héréditaire Albert depuis les escalators reliant le port aux terrasses de Fontvieille jusqu'à l'entrée du tunnel de sortie de Fontvieille, le rivage de la mer en pied de falaise du Rocher jusqu'à la limite côté mer de la contre-jetée du port de Fontvieille, une droite joignant l'extrémité de la contre-jetée et l'extrémité de la digue du port de Fontvieille, le rivage de la mer (ouvrages de protection), depuis l'extrémité de la digue jusqu'à son intersection avec le prolongement de l'axe de l'avenue des Papalins, une droite reliant ce point à la limite d'emprise Nord-Ouest de la voie de liaison entre l'avenue des Papalins et le quai Jean-Charles Rey, la dite limite d'emprise jusqu'à son intersection avec la limite d'emprise, opposée au bassin, du quai Jean-Charles Rey, cette limite d'emprise sur toute sa longueur jusqu'à son intersection avec la limite d'emprise de l'avenue des Papalins, une droite reliant ce point à la limite d'emprise Sud-Est de l'avenue Prince Héréditaire Albert passant au Nord-Est des escalators reliant le port aux terrasses de Fontvieille.

ART. 4.

Subdivision en îlots des zones du Quartier

Ordonnancé

4.1 - Subdivision en îlots de la Zone n° 1, dite « des résidences » :

La Zone n° 1 est subdivisée en six îlots, figurant au plan de zonage n° PU-Z1-FON-D, joint au présent règlement :

a) **l'îlot n° 1**, délimité par la limite d'emprise Nord-Ouest de la voie de liaison entre le quai Jean-Charles Rey et l'avenue des Papalins, prolongée jusqu'à l'axe de ladite avenue, l'axe de l'avenue des Papalins jusqu'à son intersection avec une droite passant entre

les résidences « le Botticelli » et « le Fra Angelico » qui rejoint la limite d'emprise, opposée au bassin, du quai Jean-Charles Rey, cette limite d'emprise entre ce point et son intersection avec la limite d'emprise Nord-Ouest de la voie de liaison entre le quai Jean-Charles Rey et l'avenue des Papalins ;

b) **l'îlot n° 2**, délimité par une droite passant entre les résidences « le Botticelli » et « le Fra Angelico » reliant la limite d'emprise, opposée au bassin, du quai Jean-Charles Rey et l'axe de l'avenue des Papalins, l'axe de la dite avenue jusqu'à son intersection avec la limite d'emprise Sud-est du quai Jean-Charles Rey, la dite limite d'emprise jusqu'à son intersection avec la droite passant entre les résidences « le Botticelli » et « le Fra Angelico » ;

c) **l'îlot n° 3**, délimité par l'axe de la rue du Campanin jusqu'au prolongement de l'avenue des Guelfes dans sa section permettant d'accéder au parking Saint-Nicolas, une droite partant de ce point et passant approximativement au milieu de l'emprise publique séparant l'immeuble industriel dit « zone F » des résidences « les Oliviers », « les Amandiers », « les Lauriers », « les Eglantiers », « les Myrtes », et « les Marjolaines », prolongée jusqu'à la limite d'emprise Sud-Est de l'intersection entre l'avenue Prince Héréditaire Albert et l'avenue des Papalins, la dite limite d'emprise jusqu'à son intersection avec l'axe de l'avenue des Papalins, l'axe de la dite avenue jusqu'à son intersection avec celui de la rue du Campanin ;

d) **l'îlot n° 4**, délimité par l'axe de la section de voie (avenue des Guelfes) permettant d'accéder au parking Saint-Nicolas prolongé jusqu'à l'axe de la rue du Campanin, l'axe de la dite rue, prolongé par celui de l'avenue des Papalins, prolongé par celui de l'avenue des Guelfes jusqu'à son intersection avec celui de la section de voie (avenue des Guelfes) permettant d'accéder au parking Saint-Nicolas.

e) **l'îlot n° 5**, délimité par l'axe de l'avenue des Guelfes depuis son intersection avec celui de la section de voie (avenue des Guelfes) permettant d'accéder au parking Saint-Nicolas jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue des Castelans, l'axe de la dite avenue jusqu'à son intersection avec celui de la rue du Campanin, l'axe de cette dernière jusqu'à son intersection avec le prolongement de la section de voie (avenue des Guelfes) permettant d'accéder au parking Saint-Nicolas ;

f) **l'îlot n° 6**, délimité par le rivage de la mer depuis son intersection avec le prolongement de l'axe de l'avenue des Ligures jusqu'à la frontière franco-

monégasque, la frontière elle-même jusqu'à son intersection avec le prolongement de l'axe de l'avenue des Castelans et celui de l'avenue des Guelfes, l'axe de l'avenue des Guelfes jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue des Ligures, l'axe de la dite avenue prolongé jusqu'au rivage de la mer.

4.2 - Subdivision en îlots de la Zone n° 2, dite « industrielle et commerciale » :

La Zone n° 2 est subdivisée en quatre îlots, figurant au plan de zonage n° PU-Z2-FON-D, joint au présent règlement :

a) **l'îlot n° 1**, délimité par les Terrasses de Fontvieille, couverture de l'avenue de Fontvieille non comprise, le Parc Animalier, depuis la place du Canton jusqu'au rivage de la mer, la limite d'emprise Sud-Est de l'avenue Prince Héritaire Albert depuis l'entrée du tunnel de sortie de Fontvieille jusqu'aux escalators reliant le port aux terrasses de Fontvieille, une droite reliant la limite d'emprise de la dite avenue à l'intersection des limites d'emprise du quai Jean-Charles Rey et de l'avenue des Papalins, la limite d'emprise Sud-Est de l'intersection entre l'avenue des Papalins et de l'avenue Prince Héritaire Albert puis l'axe de la dite avenue jusqu'à son intersection avec celui de la voie piétonne située entre l'immeuble « l'Athos Palace » et le centre commercial, l'axe de la dite voie prolongé jusqu'à l'axe de la ruelle l'Herculis, l'axe de cette dernière jusqu'au prolongement de la limite séparative entre le centre commercial et l'immeuble « le Méridien », la dite limite séparative ;

b) **l'îlot n° 2**, délimité par l'axe de la rue de la Lùjèrneta, depuis son intersection avec celui de l'avenue Prince Héritaire Albert jusqu'à celui de la rue du Gabian, l'axe de la rue du Gabian jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue de l'avenue de Fontvieille, l'axe de cette dernière jusqu'au droit du prolongement de la façade Ouest de l'immeuble de la S.M.A., la section de l'avenue de Fontvieille parallèle à l'actuel boulevard Charles III, emprise de l'avenue non comprise jusqu'au prolongement de la limite séparative entre le centre commercial et l'immeuble « le Méridien », la dite limite séparative prolongée jusqu'à son intersection avec l'axe de la ruelle Herculis, l'axe de cette dernière jusqu'à son intersection avec le prolongement de l'axe de la voie piétonne située entre l'immeuble « l'Athos Palac » et le centre commercial, l'axe de la dite voie prolongé jusqu'à l'axe de l'avenue Prince Héritaire Albert, l'axe de cette dernière jusqu'à son intersection avec celui de la rue de la Lùjèrneta ;

c) **l'îlot n° 3**, délimité par la frontière franco-monégasque (Cap d'Ail), comprise entre l'axe de l'avenue Prince Héritaire Albert et l'angle du bâtiment « le Thalès », la façade Ouest du Thalès et du Lumigean, la rampe d'accès au parking du Lumigean, la façade Ouest de l'immeuble de la S.M.A., prolongée jusqu'à l'axe de l'avenue de Fontvieille, l'axe de la dite avenue jusqu'à son intersection avec celui de la rue du Gabian, l'axe de cette dernière jusqu'à son intersection avec celui de la rue de la Lùjèrneta l'axe de la dite rue prolongé jusqu'à l'axe de l'avenue Prince Héritaire Albert, l'axe de la dite avenue prolongé jusqu'à la frontière franco-monégasque ;

d) **l'îlot n° 4**, délimité par l'axe de l'avenue des Castelans depuis son intersection avec celui de la rue du Campanin jusqu'à son intersection avec l'avenue Prince Héritaire Albert, l'axe de cette dernière jusqu'à son intersection avec une droite passant approximativement au milieu de l'emprise publique séparant l'immeuble industriel occupant le présent îlot des résidences « les Oliviers », « les Amandiers », « les Lauriers », « les Eglantiers », « les Myrtes », et « les Marjolaines », la dite droite prolongée jusqu'à l'axe de la rue du Campanin au droit du prolongement de l'avenue des Guelfes dans sa section permettant d'accéder au parking Saint-Nicolas, l'axe de la rue du Campanin jusqu'à son intersection avec l'avenue des Castelans.

4.3 - Subdivision en îlots de la Zone n° 3, dite « des équipements » :

La Zone n° 3 est subdivisée en deux îlots, figurant au plan de zonage n° PU-Z3-FON-D, joint au présent règlement :

a) **l'îlot n° 1**, délimité par le rivage de la mer depuis le prolongement de l'axe de l'avenue des Papalins jusqu'à celui de l'axe de l'avenue des Ligures, l'axe de l'avenue des Ligures sur une longueur de 60 mètres, puis, depuis ce point, une droite perpendiculaire à l'axe de l'avenue des Ligures rejoignant l'axe de l'avenue des Papalins, le prolongement de l'axe de cette dernière jusqu'au rivage de la mer ;

b) **l'îlot n° 2**, délimité par la frontière avec l'îlot n° 1, l'axe de l'avenue des Ligures jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue des Guelfes, l'axe de la dite avenue jusqu'à son intersection avec l'axe de l'avenue des Papalins, l'axe de cette dernière jusqu'à la frontière avec l'îlot n° 1.

4.4 - Subdivision en îlots de la Zone n° 4, dite « du stade » :

Sans objet.

4.5 - Subdivision en îlots de la Zone n° 5, dite « du port » :

Sans objet.

ART. 5.

Définition des termes employés dans le présent règlement

- Alignement : Limite de fait entre le Domaine public et les propriétés privées ou limite future résultant de la mise à l'alignement en application de l'article 6 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée.

- Avancée : Partie du nu de la façade qui dépasse légèrement une ligne, autre qu'un alignement, imposée pour l'implantation des bâtiments (exemples : ligne d'accroche de bâtiment, limite d'emprise maximale de construction).

- Avant-corps : Partie de bâtiment en avancée par rapport au nu de la façade.

- Axe de voie : Ligne passant à égale distance des alignements (cf. définition) ou des limites d'emprise de fait des voies privées.

- Bâtiment : Partie du volume d'une construction (cf. définition) édifiée au-dessus du terrain reconstitué au terme de l'opération.

- Construction : Ouvrages, installations, immeubles dont la réalisation consiste à ériger un volume en superstructure ou en infrastructure.

- Construction à usage d'équipement collectif : Construction (cf. définition) qui permet d'assurer à la population et aux entreprises des services collectifs : équipement scolaire ou pré-scolaire, sanitaire et hospitalier, sportif ; lieu de culte ; salles d'expositions, de réunions, de spectacles ; locaux associatifs ; bibliothèque, médiathèque ; administration et service public, etc. Un équipement collectif peut être privé.

- Décrochement : Partie du nu de la façade légèrement en retrait d'une ligne imposée pour l'implantation des bâtiments (exemples : ligne d'accroche de bâtiment, limite d'emprise maximale de construction, alignement).

- Emprise au sol : Projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment sur le terrain reconstitué. Les éléments de modénature et de saillies suivants : balcons, oriels, débords de toits, ainsi que les sous-sols des constructions ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

- Emprise publique : Espace public qui ne peut être qualifié de voies : parking de surface, place, jardin public, etc.

- Limite séparative menant aux voies : Limite latérale d'un terrain privé qui coupe en un point la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique (cf. définition).

- Limite séparative de fond de parcelle : Limite d'un terrain privé qui n'a aucun contact avec une voie ou une emprise publique.

- Loggia : Balcon couvert et en retrait par rapport à l'emprise au sol. Les loggias ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'indice de construction.

- Oriel ou Bow-window : Fenêtre en encorbellement faisant saillie sur l'emprise au sol.

- Renforcement : Partie de bâtiment en retrait par rapport au nu de la façade.

- Saillie : Tout élément qui est au-delà de l'emprise au sol.

- Surface de plancher : Somme des surfaces de tous les niveaux d'un bâtiment (cf. définition), épaisseur de tous les murs incluse, dont sont exclus les terrasses non couvertes, les loggias, les prolongements extérieurs de niveaux (coursives, balcons, avancées de toitures, etc.), les circulations publiques, les vides (escaliers, ascenseurs, etc.).

- Terrain naturel : Terrain en place à la date de dépôt de la demande d'autorisation de construire ou de l'Accord Préalable.

- Voie publique : Partie du Domaine Public destinée aux déplacements tous modes des personnes, quelle que soit sa fonction : route, voie piétonne ou cyclable, site propre de transport en commun, escalier, etc. Le stationnement le long d'une voie, ainsi que les trottoirs et plantations associées font partie de la voie.

- Voie ouverte à la circulation générale : Voie publique ou privée ouverte au libre déplacement des personnes, quel que soit son statut ou sa fonction.

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N° 1

CHAPITRE PREMIER

Dispositions applicables à l'Ilot n° 1 de la Zone n° 1

ARTICLE PREMIER.

Champ d'application territorial et documents de référence

Le règlement du présent chapitre, ainsi que les plans de coordination correspondants, s'appliquent à l'Ilot n° 1 de la Zone n° 1 du Quartier Ordonné de Fontvieille, délimité par l'article 4.1 « a » du Titre I du présent règlement.

Les plans de coordination joints au présent règlement et définissant graphiquement, en appui de ce règlement, les dispositions générales des constructions à édifier dans l'Ilot n° 1, sont :

- Plan de Masse n° PU-C2-FON-Z1-I1-D1 ;
- Plan paysager et d'aménagement des voies et emprises publiques n° PU-C3-FON-Z1-I1-D1 ;
- Plan de répartition du sol n° PU-C4-FON-Z1-I1-D1.

En ce qui concerne les « bâtiments existants », l'ordonnance souveraine n° 5.583 du 16 mai 1975, modifiée, portant plan de coordination et règlement particulier d'urbanisme, de construction et de voirie des parcelles du terre-plein de Fontvieille non affectées au Domaine Public de l'Etat, constitue le document de référence, sauf dispositions contenues dans le présent règlement.

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'habitations ;
- les constructions à usage hôtelier ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- 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 l'Ilot ;

- les constructions à usage de stationnement, à condition d'être réalisées sous la cote de la partie socle des bâtiments, soit + 7,80 mètres NGM.

2.3 - Dans tous les cas, une opération d'aménagement doit être réalisée sur la totalité d'une « opération d'ensemble », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-FON-Z1-I1-D1.

ART. 3.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.1 - Bâtiments existant au 1^{er} juillet 2003 :

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 5.583 du 16 mai 1975, modifiée, sont applicables.

3.2 - Nouvelles constructions (au-dessus de la partie socle des bâtiments : cote + 7,80 m NGM) :

Tout bâtiment, saillies comprises, peut être implanté sur « la limite d'emprise maximale des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-FON-Z1-I1-D1, ou en retrait de cette limite.

3.3 - Tolérance - Dérogations

Une tolérance de plus ou moins 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.

3.4 - Le Comité Consultatif pour la Construction sera appelé à se prononcer :

- sur les éventuelles modifications aux implantations qui seraient nécessitées par des impératifs techniques et excèderaient la tolérance sus-indiquée ;

- sur l'importance des renforcements et des saillies qui pourraient être aménagés dans les façades des constructions et sur le rapport entre ces derniers et les parties pleines du bâtiment.

ART. 4.

*Implantation des constructions par rapport
aux limites séparatives*4.1 - Bâtiments existant au 1^{er} juillet 2003 :

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 5.583 du 16 mai 1975, modifiée, sont applicables.

4.2 - Nouvelles constructions (au-dessus de la partie socle des bâtiments : cote + 7,80 m NGM) :

L'implantation de bâtiments non contigus à l'intérieur d'une même opération d'ensemble est interdite.

4.3 - Le Comité Consultatif pour la Construction sera appelé à se prononcer sur les implantations des constructions au regard du confort que ces dernières procurent aux appartements et locaux aménagés (éclairage, gestion des vis à vis, etc.).

ART. 5.

*Emprise au sol des constructions*5.1 - Bâtiments existant au 1^{er} juillet 2003 :

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 5.583 du 16 mai 1975, modifiée, sont applicables.

5.2 - Nouvelles constructions (au-dessus de la partie socle des bâtiments : cote + 7,80 m NGM) :

L'emprise au sol est libre à l'intérieur des limites d'emprise maximale des constructions.

ART. 6.

*Hauteur des constructions*6.1 - Bâtiments existant au 1^{er} juillet 2003 :

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 5.583 du 16 mai 1975, modifiée, sont applicables.

6.2 - Nouvelles constructions (au-dessus de la partie socle des bâtiments : cote + 7,80 m NGM) :

6.2.1 - La hauteur maximale des bâtiments est définie par les « cotes maximales du niveau supérieur des bâtiments », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-FON-Z1-I1-D1.

6.2.2 - Ces cotes représentent, selon le cas, le niveau de la terrasse de couverture ou l'égout de la toiture.

6.2.3 - Ces cotes sont exprimées en mètres par rapport au niveau général de la Principauté de Monaco

(NGM). Une tolérance de plus ou moins 50 centimètres peut être admise sur ces cotes.

6.3 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :

En ce qui concerne les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ces cotes sont sans objet.

ART. 7.

*Indice de construction*7.1 - Bâtiments existant au 1^{er} juillet 2003 :

L'indice de construction, tel que défini à l'article 13 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, résulte de l'application des dispositions de l'ordonnance souveraine n° 5.583 du 16 mai 1975, modifiée.

7.2 - Nouvelles constructions (au-dessus de la partie socle des bâtiments : cote + 7,80 m NGM) :

L'indice de construction, tel que défini à l'article 13 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, résulte de l'application des articles 3 à 6 du présent chapitre et du Plan de Masse n° PU-C2-FON-Z1-I1-D1.

ART. 8.

*Aspect extérieur des constructions*8.1 - Bâtiments existant au 1^{er} juillet 2003 :

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 5.583 du 16 mai 1975, modifiée, sont applicables.

8.2 - Nouvelles constructions autres que le Centre de la Jeunesse (au-dessus de la partie socle des bâtiments : cote + 7,80 m NGM) :

8.2.1 - Les constructions doivent présenter une architecture respectant le style des constructions avoisinantes (« caractère méditerranéen » particulièrement marqué), elles-mêmes réalisées en application des articles 5, 6 et 7 de l'ordonnance souveraine n° 5.583 du 16 mai 1975, modifiée.

8.2.2 - Toutefois, les façades doivent présenter une simplicité de volume et de traitement plus affirmée.

8.2.3 - La couverture des bâtiments doit être traitée en partie en terrasse, partie en toiture. La partie en terrasse doit être traitée en « espace mixte, partie dallage / partie verte » ; elle doit recevoir des dallages

de qualité ainsi que des plantations d'arbustes. Les édicules ne sont pas acceptés sur les toitures-terrasses.

8.3 - Centre de la Jeunesse :

8.3.1 - La partie de la construction en émergence doit être traitée en cohérence avec la partie socle des bâtiments et doit s'intégrer au traitement de couverture de cette partie socle.

8.3.2 - L'escalier d'accès au Centre de la Jeunesse peut recevoir un édicule de protection qui peut servir de signal à l'équipement. Cet édicule doit être réalisé en préservant la plus grande transparence possible.

8.4 - Dispositions architecturales :

Dans tous les cas, les dispositions architecturales des constructions à édifier ainsi que le choix des matériaux de revêtement sont arrêtés pour chaque opération, en accord avec la Direction de l'Environnement, de l'Urbanisme et de la Construction, après avis du Comité Consultatif pour la Construction. Il en est de même pour le traitement des façades, des renforcements et avant-corps, des saillies et des couvertures des constructions, ainsi que de l'édicule de protection de l'escalier d'accès au Centre de la Jeunesse.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

9.1 - Bâtiments existant au 1^{er} juillet 2003 :

9.1.1 - Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 5.583 du 16 mai 1975, modifiée, sont applicables.

9.1.2 - Rappels :

- en application de l'article 20 de l'ordonnance souveraine n° 5.583 du 16 mai 1975, modifiée, les accès et sorties des parkings souterrains sont figurés au plan annexé à ladite Ordonnance ;

- en application de l'article 7 de l'ordonnance souveraine n° 5.583 du 16 mai 1975, modifiée, les éléments concernant le traitement des terrasses-jardins et des toitures, réalisés dans les conditions prévues à ce même article, sont précisés à l'occasion de la délivrance des autorisations de construire ; toute modification de l'aménagement des toitures doit faire l'objet d'une nouvelle autorisation, étant précisé que cette modification ne doit pas avoir pour effet de diminuer la part d'espaces verts autorisée à l'origine.

9.1.3 - Dans le cadre de modification des aménagements de toiture ou de l'aspect extérieur d'un

bâtiment, les améliorations suivantes doivent être opérées :

- déploiement de plantations grimpantes sur le périmètre des édicules ;

- implantation de végétaux de taille suffisamment haute sur le contour des terrasses privatives et intensification de leur densité en façade nord ;

- mise en place de pergolas au droit et autour des piscines et des espaces carrelés.

9.2 - Nouvelles constructions (au-dessus de la partie socle des bâtiments : cote + 7,80 m NGM) :

9.2.1 - Espaces libres réalisés en couverture de la partie socle et du Centre de la Jeunesse :

Les dispositions de l'article 10 de l'ordonnance souveraine n° 5.583 du 16 mai 1975, modifiée, sont applicables aux espaces figurant en « espace mixte, partie dallage / partie verte » au Plan paysager et d'aménagement des voies et emprises publiques n° PU-C3-FON-Z1-I1-D1.

Toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables aux espaces extérieurs de la crèche.

Par ailleurs, la couverture du Centre de la Jeunesse peut recevoir une aire de jeux et des équipements permettant d'éclairer les locaux sous dalle. La création d'un patio y est également admise.

9.2.2 - Voies et emprises :

Conformément aux plans de coordination, la voie V1, correspondant à la desserte interne de l'ensemble résidentiel et de desserte pour les engins de secours la voie doit être maintenue ou rétablie. Son emplacement est un emplacement de principe. Aussi, lors de la réalisation de cette voie V1, les espaces résiduels doivent-ils être traités comme les autres espaces figurant en « espace mixte, partie dallage / partie verte » au Plan paysager et d'aménagement des voies et emprises publiques n° PU-C3-FON-Z1-I1-D1.:

9.2.3 - Continuité piétonne :

- Comme portées au Plan de répartition du sol n° PU-C4-FON-Z1-I1-D1, des « liaisons piétonnes » de principe :

- doivent être maintenues lorsqu'elles ont été créées en application de l'article 8 de l'ordonnance souveraine n° 5.583 du 16 mai 1975, modifiée ;

- sont prévues au titre de la présente Ordonnance dans les constructions à réaliser ; ces liaisons doivent être éclairées, les plus aisées possibles et praticables par les personnes à mobilité réduite.

Les emplacements des « liaisons piétonnes » portées au document graphique étant des emplacements de principe, leur nature, leur localisation exacte, ainsi que leur nivellement, doivent être définis dans le cadre de l'établissement du permis de construire.

9.2.4 - Aménagement des terrasses de couverture des autres bâtiments réalisés au-dessus de la partie socle :

Les terrasses de couverture des bâtiments 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.

9.3 - Le Comité Consultatif pour la Construction se prononcera sur la nature des traitements envisagés pour les « les liaisons piétonnes », l'agencement des couvertures de bâtiments et en particulier pour la partie en terrasse ;

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

10.1 - Bâtiments existant au 1^{er} juillet 2003 :

10.1.1 - Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 5.583 du 16 mai 1975, modifiée, sont applicables.

10.1.2 - Rappel : En application de l'article 28 de l'ordonnance souveraine n° 5.583 du 16 mai 1975, modifiée, une servitude d'usage public en vue de permettre l'établissement, le passage et l'entretien des canalisations est portée au plan annexé à la dite Ordonnance.

10.2 - Nouvelles constructions (au-dessus de la dalle - cote 7,80 NGM) :

10.2.1 - Mutations foncières :

Sans objet.

10.2.2 - Servitudes :

Sans objet.

ART. 11.

Dispositions diverses

En l'absence de règles particulières fixées par le présent règlement, les dispositions réglementaires en

vigueur relatives à l'urbanisme, la construction et la voirie, demeurent applicables.

CHAPITRE 2.

Dispositions applicables à l'Ilot n° 2 de la Zone n° 1

ARTICLE PREMIER.

Champ d'application territorial et documents de référence

Le règlement du présent chapitre, ainsi que les plans de coordination correspondants, s'appliquent à l'Ilot n° 2 de la Zone n° 1 du Quartier Ordonné de Fontvieille, délimité par l'article 4.1 « b » du Titre I du présent règlement.

L'ordonnance souveraine n° 5.583 du 16 mai 1975, modifiée, portant plan de coordination et règlement particulier d'urbanisme, de construction et de voirie des parcelles du terre-plein de Fontvieille non affectées au Domaine Public de l'Etat, constitue le document de référence de cet Ilot, sauf dispositions contenues dans le présent règlement.

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'habitations ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- 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 l'Ilot ;
- 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° 5.583 du 16 mai 1975, modifiée, sont applicables.

ART. 4.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 5.583 du 16 mai 1975, modifiée, sont applicables.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 5.583 du 16 mai 1975, modifiée, sont applicables.

ART. 6.

Hauteur des constructions

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 5.583 du 16 mai 1975, modifiée, sont applicables.

ART. 7.

Indice de construction

L'indice de construction maximal, tel que défini à l'article 13 de l'ordonnance souveraine n°3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, est fixé à 15 m³/m².

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 5.583 du 16 mai 1975, modifiée, sont applicables.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 5.583 du 16 mai 1975, modifiée, sont applicables.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 5.583 du 16 mai 1975, modifiée, sont applicables.

ART. 11.

Dispositions diverses

En l'absence de règles particulières fixées par le présent règlement, les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'urbanisme, la construction et la voirie, sont applicables.

CHAPITRE 3.

Dispositions applicables à l'Ilot n° 3 de la Zone n° 1

ARTICLE PREMIER.

Champ d'application territorial et documents de référence

Le règlement du présent chapitre, ainsi que les plans de coordination correspondants, s'appliquent à l'Ilot n° 3 de la Zone n° 1 du Quartier Ordonné de Fontvieille, délimité par l'article 4.1 « c » du Titre I du présent règlement.

L'ordonnance souveraine n° 6.749 du 22 janvier 1980, modifiée, portant plan de coordination et règlement d'urbanisme, de construction et de voirie des parties du terre-plein de Fontvieille relevant du Domaine Public de l'Etat, constitue le document de référence de cet Ilot, sauf dispositions contenues dans le présent règlement.

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'habitations ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- 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 l'Ilot ;
- 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° 6.749 du 22 janvier 1980, modifiée, sont applicables.

ART. 4.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 6.749 du 22 janvier 1980, modifiée, sont applicables.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 6.749 du 22 janvier 1980, modifiée, sont applicables.

ART. 6.

Hauteur des constructions

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 6.749 du 22 janvier 1980, modifiée, sont applicables.

ART. 7.

Indice de construction

L'indice de construction maximal, tel que défini à l'article 13 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, est fixé à 15 m³/m².

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 6.749 du 22 janvier 1980, modifiée, sont applicables.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 6.749 du 22 janvier 1980, modifiée, sont applicables.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 6.749 du 22 janvier 1980, modifiée, sont applicables.

ART. 11.

Dispositions diverses

En l'absence de règles particulières fixées par le présent règlement, les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'urbanisme, la construction et la voirie, sont applicables.

CHAPITRE 4.

Dispositions applicables à l'îlot n° 4 de la Zone n° 1

ARTICLE PREMIER.

Champ d'application territorial et documents de référence

Le règlement du présent chapitre, ainsi que les plans de coordination correspondants, s'appliquent à l'îlot n° 4 de la Zone n° 1 du Quartier Ordonné de Fontvieille, délimité par l'article 4.1 « d » du Titre I du présent règlement.

L'ordonnance souveraine n° 6.749 du 22 janvier 1980, modifiée, portant plan de coordination et règlement d'urbanisme, de construction et de voirie des parties du terre-plein de Fontvieille relevant du Domaine Public de l'Etat, constitue le document de référence de cet îlot, sauf dispositions contenues dans le présent règlement.

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'habitations ;

- les constructions à usage d'activités qui sont le complément naturel de l'habitation : commerces, services ;

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

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° 6.749 du 22 janvier 1980, modifiée, sont applicables.

ART. 4.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 6.749 du 22 janvier 1980, modifiée, sont applicables.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 6.749 du 22 janvier 1980, modifiée, sont applicables.

ART. 6.

Hauteur des constructions

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 6.749 du 22 janvier 1980, modifiée, sont applicables.

ART. 7.

Indice de construction

L'indice de construction maximal, tel que défini à l'article 13 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, est fixé à 15 m³/m².

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 6.749 du 22 janvier 1980, modifiée, sont applicables.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 6.749 du 22 janvier 1980, modifiée, sont applicables.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 6.749 du 22 janvier 1980, modifiée, sont applicables.

ART. 11.

Dispositions diverses

En l'absence de règles particulières fixées par le présent règlement, les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'urbanisme, la construction et la voirie, demeurent applicables.

CHAPITRE 5.

Dispositions applicables à l'Ilot n° 5 de la Zone n° 1

ARTICLE PREMIER.

Champ d'application territorial et documents de référence

Le règlement du présent chapitre, ainsi que les plans de coordination correspondants, s'appliquent à l'Ilot n° 5 de la Zone n° 1 du Quartier Ordonné de Fontvieille, délimité par l'article 4.1 « e » du Titre I du présent règlement.

L'ordonnance souveraine n° 6.749 du 22 janvier 1980, modifiée, portant plan de coordination et règlement d'urbanisme, de construction et de voirie des parties du terre-plein de Fontvieille relevant du Domaine Public de l'Etat, constitue le document de référence de cet Ilot, sauf dispositions contenues dans le présent règlement.

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'habitations ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- 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 l'Ilot ;
- 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° 6.749 du 22 janvier 1980, modifiée, sont applicables.

ART. 4.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 6.749 du 22 janvier 1980, modifiée, sont applicables.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 6.749 du 22 janvier 1980, modifiée, sont applicables.

ART. 6.

Hauteur des constructions

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 6.749 du 22 janvier 1980, modifiée, sont applicables.

ART. 7.

Indice de construction

L'indice de construction maximal, tel que défini à l'article 13 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, est fixé à 15 m³/m².

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 6.749 du 22 janvier 1980, modifiée, sont applicables.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 6.749 du 22 janvier 1980, modifiée, sont applicables.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 6.749 du 22 janvier 1980, modifiée, sont applicables.

ART. 11.

Dispositions diverses

En l'absence de règles particulières fixées par le présent règlement, les dispositions réglementaires en

vigueur relatives à l'urbanisme, la construction et la voirie, sont applicables.

CHAPITRE 6.

Dispositions applicables à l'Ilot n° 6 de la Zone n° 1

ARTICLE PREMIER.

Champ d'application territorial et documents de référence

Le règlement du présent chapitre, ainsi que les plans de coordination correspondants, s'appliquent à l'Ilot n° 6 de la Zone n° 1 du Quartier Ordonné de Fontvieille, délimité par l'article 4.1 « f » du Titre I du présent règlement.

L'ordonnance souveraine n° 5.583 du 16 mai 1975, modifiée, portant plan de coordination et règlement particulier d'urbanisme, de construction et de voirie des parcelles du terre-plein de Fontvieille non affectées au Domaine Public de l'Etat, constitue le document de référence de cet Ilot, sauf dispositions contenues dans le présent règlement.

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'habitations ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- 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 l'Ilot ;
- 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° 5.583 du 16 mai 1975, modifiée, sont applicables.

ART. 4.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 5.583 du 16 mai 1975, modifiée, sont applicables.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 5.583 du 16 mai 1975, modifiée, sont applicables.

ART. 6.

Hauteur des constructions

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 5.583 du 16 mai 1975, modifiée, sont applicables.

ART. 7.

Indice de construction

L'indice de construction maximal, tel que défini à l'article 13 de l'ordonnance souveraine n°3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, est fixé à 15 m³/m².

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 5.583 du 16 mai 1975, modifiée, sont applicables.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 5.583 du 16 mai 1975, modifiée, sont applicables.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 5.583 du 16 mai 1975, modifiée, sont applicables.

ART. 11.

Dispositions diverses

En l'absence de règles particulières fixées par le présent règlement, les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'urbanisme, la construction et la voirie, sont applicables.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N° 2

CHAPITRE PREMIER.

Dispositions applicables à l'îlot n° 1 de la Zone n° 2

ARTICLE PREMIER.

Champ d'application territorial et documents de référence

Le règlement du présent chapitre, ainsi que les plans de coordination correspondants, s'appliquent à l'îlot n° 1 de la Zone n° 2 du Quartier Ordonné de Fontvieille, délimité par l'article 4.2 « a » du Titre I du présent règlement.

L'ordonnance souveraine n° 6.749 du 22 janvier 1980, modifiée, portant plan de coordination et règlement d'urbanisme, de construction et de voirie des parties du terre-plein de Fontvieille relevant du Domaine Public de l'Etat, constitue le document de référence de cet îlot, sauf dispositions contenues dans le présent règlement.

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'activités de recherche-développement ;
- les constructions à usage d'activités commerciales ;
- les constructions à usage de bureaux et de services ;
- les logements de fonction et de gardiennage ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- les locaux à usage d'habitation, à condition de comporter un nombre de logements au plus égal à celui des appartements existants et régulièrement occupés ;
- les constructions à usage de stationnement, d'entrepôts commerciaux et d'activités logistiques, 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° 6.749 du 22 janvier 1980, modifiée, sont applicables.

ART. 4.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 6.749 du 22 janvier 1980, modifiée, sont applicables.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 6.749 du 22 janvier 1980, modifiée, sont applicables.

ART. 6.

Hauteur des constructions

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 6.749 du 22 janvier 1980, modifiée, sont applicables.

ART. 7.

Indice de construction

L'indice de construction maximal, tel que défini à l'article 13 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, est fixé à 20 m³/m².

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 6.749 du 22 janvier 1980, modifiée, sont applicables.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 6.749 du 22 janvier 1980, modifiée, sont applicables.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 6.749 du 22 janvier 1980, modifiée, sont applicables.

ART. 11.

Dispositions diverses

En l'absence de règles particulières fixées par le présent règlement, les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'urbanisme, la construction et la voirie, sont applicables.

CHAPITRE 2.

Dispositions applicables à l'Ilot n° 2 de la Zone n° 2

ARTICLE PREMIER.

Champ d'application territorial et documents de référence

Le règlement du présent chapitre, ainsi que les plans de coordination correspondants, s'appliquent à l'Ilot n° 2 de la Zone n° 2 du Quartier Ordonné de Fontvieille, délimité par l'article 4.2 « b » du Titre I du présent règlement.

L'ordonnance souveraine n° 7.237 du 20 novembre 1981, délimitant le quartier industriel de Fontvieille et approuvant le plan de coordination de ce quartier, constitue le document de référence de cet Ilot, sauf dispositions contenues dans le présent règlement.

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'activités de recherche-développement ;
- les constructions à usage d'activités commerciales ;
- les constructions à usage de bureaux et de services ;
- les logements de fonction et de gardiennage ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- les locaux à usage d'habitation, sur les parcelles où existent déjà des locaux à usage d'habitation, à condition de comporter un nombre de logements au plus égal à celui des appartements existants et régulièrement occupés ;

- les constructions à usage de stationnement, d'entrepôts commerciaux et d'activités logistiques, 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° 7.237 du 20 novembre 1981, sont applicables.

ART. 4.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 7.237 du 20 novembre 1981, sont applicables.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 7.237 du 20 novembre 1981, sont applicables.

ART. 6.

Hauteur des constructions

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 7.237 du 20 novembre 1981, sont applicables.

ART. 7.

Indice de construction

L'indice de construction maximal, tel que défini à l'article 13 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, est fixé à 20 m³/m².

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 7.237 du 20 novembre 1981, sont applicables.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 7.237 du 20 novembre 1981, sont applicables.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 7.237 du 20 novembre 1981, sont applicables.

ART. 11.

Dispositions diverses

En l'absence de règles particulières fixées par le présent règlement, les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'urbanisme, la construction et la voirie, sont applicables.

CHAPITRE 3.

Dispositions applicables à l'Ilot n° 3 de la Zone n° 2

ARTICLE PREMIER.

Champ d'application territorial et documents de référence

Le règlement du présent chapitre, ainsi que les plans de coordination correspondants, s'appliquent à l'Ilot n° 3 de la Zone n° 2 du Quartier Ordonné de Fontvieille, délimité par l'article 4.2 « c » du Titre I du présent règlement.

L'ordonnance souveraine n° 7.237 du 20 novembre 1981, délimitant le quartier industriel de Fontvieille et approuvant le plan de coordination de ce quartier, constitue le document de référence de cet Ilot, sauf dispositions contenues dans le présent règlement.

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'activités industrielles de production et de recherche-développement ;
- les locaux à usage d'activités commerciales, de restauration collective et d'entrepôts commerciaux ;
- les locaux à usage de bureaux et de services ;
- les logements de fonction et de gardiennage ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- les constructions à usage de stationnement et d'activités logistiques, 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° 7.237 du 20 novembre 1981, sont applicables.

ART. 4.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 7.237 du 20 novembre 1981, sont applicables.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 7.237 du 20 novembre 1981, sont applicables.

ART. 6.

Hauteur des constructions

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 7.237 du 20 novembre 1981, sont applicables.

ART. 7.

Indice de construction

L'indice de construction maximal, tel que défini à l'article 13 de l'ordonnance souveraine n°3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, est fixé à 20 m³/m².

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 7.237 du 20 novembre 1981, sont applicables.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 7.237 du 20 novembre 1981, sont applicables.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 7.237 du 20 novembre 1981, sont applicables.

ART. 11.

Dispositions diverses

En l'absence de règles particulières fixées par le présent règlement, les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'urbanisme, la construction et la voirie, sont applicables.

CHAPITRE 4.

Dispositions applicables à l'îlot n° 4 de la Zone n° 2

ARTICLE PREMIER.

Champ d'application territorial et documents de référence

Le règlement du présent chapitre, ainsi que les plans de coordination correspondants, s'appliquent à l'îlot n° 4 de la Zone n° 2 du Quartier Ordonnancé de Fontvieille, délimité par l'article 4.2 « d » du Titre I du présent règlement.

L'ordonnance souveraine n° 6.749 du 22 janvier 1980, modifiée, portant plan de coordination et règlement d'urbanisme, de construction et de voirie des parties du terre-plein de Fontvieille relevant du Domaine Public de l'Etat, constitue le document de référence de cet îlot, sauf dispositions contenues dans le présent règlement.

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'activités industrielles de production et de recherche-développement ;
- les locaux à usage d'entrepôts commerciaux ;
- les locaux à usage de bureaux et de services ;
- les logements de fonction et de gardiennage ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- les constructions à usage de stationnement et d'activités logistiques, 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° 6.749 du 22 janvier 1980, modifiée, sont applicables.

ART. 4.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 6.749 du 22 janvier 1980, modifiée, sont applicables.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 6.749 du 22 janvier 1980, modifiée, sont applicables.

ART. 6.

Hauteur des constructions

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 6.749 du 22 janvier 1980, modifiée, sont applicables.

ART. 7.

Indice de construction

L'indice de construction maximal, tel que défini à l'article 13 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, est fixé à 20 m³/m².

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 6.749 du 22 janvier 1980, modifiée, sont applicables.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 6.749 du 22 janvier 1980, modifiée, sont applicables.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 6.749 du 22 janvier 1980, modifiée, sont applicables.

ART. 11.

Dispositions diverses

En l'absence de règles particulières fixées par le présent règlement, les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'urbanisme, la construction et la voirie, sont applicables.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N° 3

CHAPITRE PREMIER.

Dispositions applicables à l'Ilot n° 1 de la Zone n° 3

ARTICLE PREMIER.

Champ d'application territorial et documents de référence

Le règlement du présent chapitre, ainsi que les plans de coordination correspondants, s'appliquent à l'Ilot n° 1 de la Zone n° 3 du Quartier Ordonné de Fontvieille, délimité par l'article 4.3 « a » du Titre I du présent règlement.

L'ordonnance souveraine n° 6.749 du 22 janvier 1980, modifiée, portant plan de coordination et règlement d'urbanisme, de construction et de voirie des parties du terre-plein de Fontvieille relevant du Domaine Public de l'Etat, constitue le document de référence de cet Ilot, sauf dispositions contenues dans le présent règlement.

ART. 2.

Affectation des constructions

Seuls peuvent être édifiés dans cet ilot :

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

ART. 3.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 6.749 du 22 janvier 1980, modifiée, sont applicables.

ART. 4.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 6.749 du 22 janvier 1980, modifiée, sont applicables.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 6.749 du 22 janvier 1980, modifiée, sont applicables.

ART. 6.

Hauteur des constructions

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 6.749 du 22 janvier 1980, modifiée, sont applicables.

ART. 7.

Indice de construction

L'indice de construction maximal, tel que défini à l'article 13 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, est fixé à 12 m³/m².

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 6.749 du 22 janvier 1980, modifiée, sont applicables.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 6.749 du 22 janvier 1980, modifiée, sont applicables.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 6.749 du 22 janvier 1980, modifiée, sont applicables.

ART. 11.

Dispositions diverses

En l'absence de règles particulières fixées par le présent règlement, les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'urbanisme, la construction et la voirie, sont applicables.

CHAPITRE 2.

Dispositions applicables à l'Ilot n° 2 de la Zone n° 3

ARTICLE PREMIER.

Champ d'application territorial et documents de référence

Le règlement du présent chapitre, ainsi que les plans de coordination correspondants, s'appliquent à l'Ilot n° 2 de la Zone n° 3 du Quartier Ordonné de Fontvieille, délimité par l'article 4.3 « b » du Titre I du présent règlement.

L'ordonnance souveraine n° 6.749 du 22 janvier 1980, modifiée, portant plan de coordination et règlement d'urbanisme, de construction et de voirie des parties du terre-plein de Fontvieille relevant du Domaine Public de l'Etat, constitue le document de référence de cet Ilot, sauf dispositions contenues dans le présent règlement.

ART. 2.

Affectation des constructions

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet îlot :

- un parc paysager ;
- les constructions à usage d'équipements collectifs ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- les équipements à usage de loisirs (kiosques, jeux pour enfants, etc.), à condition que la hauteur de ces équipements n'excède pas 5 mètres.

ART. 3.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 6.749 du 22 janvier 1980, modifiée, sont applicables.

ART. 4.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 6.749 du 22 janvier 1980, modifiée, sont applicables.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 6.749 du 22 janvier 1980, modifiée, sont applicables.

ART. 6.

Hauteur des constructions

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 6.749 du 22 janvier 1980, modifiée, sont applicables.

ART. 7.

Indice de construction

L'indice de construction maximal, tel que défini à l'article 13 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, est fixé à 12 m³/m².

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 6.749 du 22 janvier 1980, modifiée, sont applicables.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 6.749 du 22 janvier 1980, modifiée, sont applicables.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 6.749 du 22 janvier 1980, modifiée, sont applicables.

ART. 11.

Dispositions diverses

En l'absence de règles particulières fixées par le présent règlement, les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'urbanisme, la construction et la voirie, sont applicables.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N° 4

ARTICLE PREMIER.

Champ d'application territorial et documents de référence

Le règlement du présent chapitre, ainsi que les plans de coordination correspondants, s'appliquent à la Zone n° 4 du Quartier Ordonné de Fontvieille, délimité par l'article 4.4 du Titre I du présent règlement.

L'ordonnance souveraine n° 6.749 du 22 janvier 1980, modifiée, portant plan de coordination et règlement d'urbanisme, de construction et de voirie des parties du terre-plein de Fontvieille relevant du Domaine Public de l'Etat, constitue le document de référence de cette Zone, sauf dispositions contenues dans le présent règlement.

ART. 2.

Affectation des constructions

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cette Zone :

- les constructions à usage d'équipements collectifs, et notamment :

- un stade omnisports ;
- des équipements sportifs permettant la pratique de sports individuels et collectifs ;
- des activités qui sont le complément des pratiques sportives.

- les locaux à usage commercial, de bureaux et de services ;

- les logements de fonction et de gardiennage ;

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- 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° 6.749 du 22 janvier 1980, modifiée, sont applicables.

ART. 4.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 6.749 du 22 janvier 1980, modifiée, sont applicables.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 6.749 du 22 janvier 1980, modifiée, sont applicables.

ART. 6.

Hauteur des constructions

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 6.749 du 22 janvier 1980, modifiée, sont applicables.

ART. 7.

Indice de construction

L'indice de construction maximal, tel que défini à l'article 13 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, est fixé à 15 m³/m².

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 6.749 du 22 janvier 1980, modifiée, sont applicables.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 6.749 du 22 janvier 1980, modifiée, sont applicables.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 6.749 du 22 janvier 1980, modifiée, sont applicables.

ART. 11.

Dispositions diverses

En l'absence de règles particulières fixées par le présent règlement, les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'urbanisme, la construction et la voirie, sont applicables.

TITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N° 5

ARTICLE PREMIER.

Champ d'application territorial et documents de référence

Le règlement du présent titre, ainsi que les plans de coordination correspondants, s'appliquent à la Zone n° 5 du Quartier Ordonné de Fontvieille, délimité par l'article 4.5 du Titre I du présent règlement.

L'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, concernant l'Urbanisme, la Construction et la Voirie, constitue le document de référence de cette Zone, sauf dispositions contenues dans le présent règlement.

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 (contre-jetée), quais, pontons, enrochements ;

- les affouillements, exhaussements et opérations de remblaiement nécessaires à la réalisation d'ouvrages maritimes ;

- les constructions publiques à usage de stationnement et de remisage de bateaux ;

- les constructions et ouvrages publics liées aux activités portuaires, balnéaires, nautiques et de plaisance ;

- les équipements publics d'infrastructure ;

- les constructions à usage d'équipements collectifs ;

- les aménagements légers liés à l'animation des lieux, aux manifestations sportives, culturelles et commerciales et à l'accueil du public ;

- la reconstruction à l'identique des constructions existantes.

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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, 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, sont applicables.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, sont applicables.

ART. 6.

Hauteur des constructions

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, sont applicables.

ART. 7.

Indice de construction

L'indice de construction maximal, tel que défini à l'article 13 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, est fixé à 12 m³/m².

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, sont applicables.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, sont applicables.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

10.1 - Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, sont applicables.

10.2 - Toutefois, en application de l'article 29 de l'ordonnance souveraine n° 5.583 du 16 mai 1975, modifiée, portant plan de coordination et règlement particulier d'urbanisme, de construction et de voirie des parcelles du terre-plein de Fontvieille non affectées au Domaine Public de l'Etat, une servitude d'usage public des véhicules de secours, d'entretien ou de sécurité publique est portée au plan annexé à la dite Ordonnance.

ART. 11.

Dispositions diverses

En l'absence de règles particulières fixées par le présent règlement, les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'urbanisme, la construction et la voirie, demeurent applicables.

IMPRIMERIE
MULTIPRINT - MONACO +377 97 98 40 00