

QUARTIER ORDONNANCE DE FONTVIEILLE

REGLEMENT D'URBANISME

ANNEXÉ À L'ORDONNANCE SOUVERAINE

N° 16.313 DU 6 MAI 2004, MODIFIÉE

**DISPOSITIONS GENERALES D'URBANISME APPLICABLES
A L'ENSEMBLE DU QUARTIER**

RU-FON-GEN-V1D

introduit par l'Ordonnance Souveraine n° 1.171 du 15 juin 2007

ARTICLE PREMIER.

Champ d'application territorial

Les présentes dispositions s'appliquent à l'ensemble du quartier ordonnancé de Fontvieille, défini à l'article 12 (annexe n° 3) de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée. Elles sont complétées pour chaque zone du quartier, par des dispositions particulières. L'ensemble constitue le règlement d'urbanisme du quartier ordonnancé.

ART. 2.

Rappel des limites du quartier ordonnancé

Le quartier ordonnancé 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 Lumigeau, la rampe d'accès au parking du Lumigeau, 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. 2.

Division du quartier ordonnancé en zones

Le quartier ordonnancé 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 Lumigeau, la rampe d'accès au parking du Lumigeau, 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 Héritaire 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 Héritaire 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 Héritaire 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 Héritaire 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-moné-

gasque, 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) **Pilot 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) **Pilot n° 2**, délimité par l'axe de la rue de la Lùjernetta, 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 Palace 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 Lùjernetta ;

c) **Pilot 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 Lùjernetta 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) **Pilot 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) **Pilot 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) **Pilot 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 flots 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.

➤ Attique : Traitement différencié de la partie supérieure d'un bâtiment. Cette différenciation peut être obtenue par la réalisation :

✓ soit du dernier étage de façade en retrait et/ou construit plus légèrement ;

✓ soit du dernier étage de proportion moindre que l'étage inférieur ;

✓ soit d'un couronnement horizontal décoratif ou d'un petit étage terminal d'une construction, placés au-dessus d'une corniche ou d'une frise importante.

➤ 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.

➤ Tropézienne : Elément de façade dans une toiture en pente, lié à l'aménagement d'un niveau dans un comble, pouvant donner lieu à la création d'une terrasse. Cet élément ne doit pas remettre en cause l'unité de la toiture, c'est à dire l'égout du toit, le faîtage et les pignons.

➤ 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.

ART. 6.

Implantation des niveaux de sous-sol d'une construction

6.1 - Sauf disposition spécifique du règlement, les niveaux de sous-sol associés aux bâtiments peuvent être implantés jusqu'en limite de propriété, tant vis à vis des voies et emprises publiques, que des limites séparatives de la parcelle.

6.2 - Dans le cas où une partie des niveaux de sous-sol est implantée au-dessous d'une voie et/ou d'une emprise publique existante ou à créer, un volume libre de toute construction, d'une hauteur de 1,50 mètres, doit être conservé entre le niveau supérieur de la dalle de couverture de cette partie des sous-sols, protection d'étanchéité comprise, et le niveau fini de la voie et/ou de l'emprise publique.

ART. 7.

Implantation des bâtiments sur une limite d'emprise obligatoire des constructions

7.1 - Sauf disposition spécifique du règlement, tout bâtiment, saillies non comprises, doit être implanté, pour tous ses niveaux, à l'exception des retraits liés au respect des cotes maximales et/ou obligatoires du niveau supérieur des bâtiments, sur 90 % au minimum de la limite d'emprise obligatoire des constructions, figurant au Plan de Masse (plan de coordination C2).

7.2 - Toutefois, des décrochements ponctuels, d'une profondeur de 50 centimètres au maximum, sont autorisés pour rythmer la façade et en rompre la linéarité.

ART. 8.

Altimétrie d'un bâtiment

8.1 - L'altimétrie du niveau supérieur d'un bâtiment prise en compte dans le règlement représente, sauf spécification contraire du règlement et selon la nature des toitures, la cote :

➤ de l'égout du toit, dans le cas d'une toiture en pente ;

➤ du niveau fini de la terrasse de couverture dans les autres cas.

8.2 - Le niveau fini de la terrasse de couverture d'un bâtiment correspond :

➤ sur les parties traitées en espace vert, à la cote supérieure de la protection de l'étanchéité courante, l'épaisseur de la terre végétale et la hauteur des plantations n'étant pas prises en compte ;

➤ sur les parties n'accueillant pas d'espace vert, au niveau supérieur du revêtement de finition (dallage par exemple).

8.3 - Ces cotes sont à comparer, selon la prescription réglementaire illustrée par le Plan de Masse (plan de coordination C2), à :

➤ une cote maximale du niveau supérieur des bâtiments ;

➤ une cote minimale du niveau supérieur des bâtiments ;

➤ une cote obligatoire du niveau supérieur des bâtiments ;

➤ la combinaison d'une cote maximale et d'une cote minimale du niveau supérieur des bâtiments.

8.4 - Toutes ces cotes sont exprimées en mètres par rapport au niveau général de la Principauté de Monaco (NGM).

ART. 9.

Statut des constructions existantes

9.1 - Le Plan de Masse (plan de coordination C2) repère les éventuels éléments de bâti auxquels le règlement confère le statut de bâtiments existants.

9.2 - Ces bâtiments existants figurant au Plan de Masse peuvent faire l'objet d'une reconstruction, d'une restructuration ou d'une amélioration dans les conditions suivantes :

➤ un bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté sur l'emprise figurant au Plan de Masse ou en retrait de cette dernière ;

➤ les éléments de composition d'un bâtiment (égout du toit, terrasse, faitage, etc.) peuvent atteindre les hauteurs existantes. La cote figurant au Plan de Masse est indicative ; elle représente, selon le cas, la cote actuelle de l'égout du toit ou de la toiture-terrasse ;

➤ un bâtiment peut atteindre, au maximum, l'indice de construction du bâtiment existant.

9.3 - Les niveaux de sous-sol associés aux bâtiments existants peuvent faire l'objet d'une reconstruction, d'une restructuration ou d'une amélioration, ainsi que d'une extension. Dans ce dernier cas, ils peuvent être implantés jusqu'en limite d'emprise maximale des parties de constructions édifiées sous le niveau de la voie et/ou de l'emprise publique adjacente, figurant au Plan de Masse. En l'absence de ladite limite, les niveaux de sous-sol associés aux bâtiments existants peuvent être implantés jusqu'en limite de propriété dans le respect de l'article 6 des présentes dispositions générales.

9.4 - Dans le cas où un bâtiment existant ne disposerait pas de sous-sols, des niveaux de sous-sols peuvent être créés dans les mêmes conditions.

9.5 - Dans tous les cas, une extension des sous-sols existants ou la création de sous-sols ne doit pas conduire à un appauvrissement des aménagements de surface (jardins, terrasses, allées, etc.), ni à la disparition de jardins ; à cet effet, une étude précise des incidences de l'extension sur les aménagements de surface doit être jointe à la demande d'autorisation de construire, avec mention des éventuelles mesures réductrices ou compensatrices nécessaires.

9.6 - Les dispositions architecturales du bâtiment, le choix des matériaux de revêtement, ainsi que les conditions d'extension des sous-sols au regard des aménagements de surface sont arrêtés pour chaque opération, en accord avec la Direction de l'Environnement, de l'Urbanisme et de la Construction et après avis du Comité Consultatif pour la Construction.

ART. 10.

Statut des bâtiments à démolir

10.1 - Le Plan Parcellaire (plan de coordination C1) repère les éventuels éléments de bâti dont la démolition est nécessaire à la mise en œuvre du projet urbain.

10.2 - Les éléments de bâti figurant en tant que bâtiments à démolir au Plan Parcellaire, doivent être démolis à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement.

ART. 11.

Statut des bâtiments à conserver

11.1 - Le Plan Parcellaire (plan de coordination C1) repère les éventuels éléments de bâti auxquels le règlement confère le statut de bâtiments conservés.

11.2 - Les bâtiments conservés figurant au Plan Parcellaire font l'objet de dispositions spécifiques liées à leur conservation. Toutefois et sauf disposition spécifique du règlement, une reconstruction à l'identique (volumétrie, implantation, aspect extérieur du bâtiment existant : façades et toitures) peut être autorisée en cas d'insalubrité, de grave désordre ou de sinistre.

11.3 - Dans le cadre d'une reconstruction à l'identique :

➤ un bâtiment, saillies non comprises, est implanté sur l'emprise existante ;

➤ les éléments de composition d'un bâtiment (égout du toit, terrasse, faîçage, etc.) atteignent les hauteurs existantes. La cote figurant au Plan de Masse (plan de coordination C2) est indicative ; elle repré-

sente, selon le cas, la cote actuelle de l'égout du toit ou de la toiture-terrasse ;

➤ un bâtiment peut atteindre, au maximum, l'indice de construction du bâtiment existant.

11.4 - Sauf disposition spécifique du règlement, la création de sous-sols ou la reconstruction, la restructuration, l'amélioration, l'extension de sous-sols existants sont autorisées dans les conditions prévues à l'article 9 des présentes dispositions générales.

ART. 12.

Tolérance

12.1 - Implantation des constructions dans les opérations d'aménagement :

12.1.1 - Sauf disposition spécifique du règlement et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas le caractère des voies et emprises publiques, est admise une tolérance de cinquante centimètres aux implantations des constructions en débord :

➤ des limites d'emprise maximale de la partie de la construction édifiée sous le niveau de la voie et/ou de l'emprise publique adjacente ;

➤ des limites d'emprise maximale des constructions ;

➤ des limites d'ensemble bâti de même hauteur.

12.1.2 - Toutefois et sous réserve d'impératifs techniques avérés, une tolérance supplémentaire peut être admise, après avis du Comité Consultatif pour la Construction.

12.1.3 - S'agissant de la limite d'emprise obligatoire des constructions, aucune tolérance n'est admise, sauf impératifs techniques majeurs. Dans ce cas, la tolérance et son ampleur sont arrêtées après avis du Comité Consultatif pour la Construction.

12.2 - Hauteur des constructions dans les opérations d'aménagement :

12.2.1 - Sauf disposition spécifique du règlement, une tolérance de cinquante centimètres est admise sur les cotes maximales, minimales et obligatoires du niveau supérieur des bâtiments.

12.2.2 - Toutefois et sous réserve d'impératifs techniques avérés, une tolérance supplémentaire peut être admise, après avis du Comité Consultatif pour la Construction, sur les cotes maximales, minimales et obligatoires du niveau supérieur des bâtiments.

12.2.3 - Sauf disposition spécifique du règlement, ces cotes sont sans objet pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

12.3 - S'agissant d'une reconstruction à l'identique d'un bâtiment conservé figurant au Plan Parcellaire (plan de coordination C1) ou d'une reconstruction d'un bâtiment existant figurant au Plan de Masse (plan de coordination C2) et sauf disposition spécifique du règlement :

➤ aucune tolérance aux dimensions des emprises mesurées aux plans n'est admise ;

➤ une tolérance de cinquante centimètres est admise sur les hauteurs existantes.

ART. 13.

Rappels et dispositions diverses

13.1 - Articulation entre le règlement du quartier et les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'urbanisme, la construction et la voirie :

En l'absence de règles particulières fixées par le règlement du quartier ordonnancé ou dans les cas non prévus par ce dernier, les dispositions réglementaires en vigueur définies par les articles 13 et suivants de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, sont applicables.

13.2 - Instruction des demandes d'autorisation de construire et des accords préalables au regard de l'aspect extérieur des bâtiments et de leur insertion dans le site :

13.2.1 - Les dispositions architecturales des constructions à édifier : traitement des façades (saillies, modénatures, baies, imbrication des styles et abondance des signes, etc.) et des toitures, importance des renforcements, en particulier des loggias lorsqu'elles sont autorisées, au regard des parties pleines des bâtiments, 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 et après avis du Comité Consultatif pour la Construction.

13.2.2 - Les demandes d'autorisation de construire et d'accord préalable sont examinés par le Comité Consultatif pour la Construction, non seulement du point de vue de l'observation des lois et règlements, mais encore du point de vue des conditions esthétiques du projet et de l'intérêt général. En particulier, les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

13.3 - Une opération d'aménagement doit être réalisée sur la totalité d'une opération d'ensemble figurant au Plan de Masse.

13.4 - Les nivellements des voies figurant aux plans, au droit des emprises constructibles, sont indicatifs et sont arrêtés lors de l'examen des dossiers de permis de construire.

13.5 - L'indice de construction est défini à l'article 13 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée.

13.6 - Dispositions générales sur les espaces libres, terrasses et circulations publiques :

13.6.1 - Les circulations piétonnes, les escaliers ouverts à la circulation publique, les voies et emprises publiques, les espaces libres de constructions existants, les jardins et espaces mixtes partie dallage / partie verte, ainsi que les terrasses doivent être en permanence maintenus en parfait état d'entretien et de propreté ; toute dégradation de revêtement doit être réparée dans les délais les plus brefs.

13.6.2 - Toute plantation qui viendrait à dépérir ou à mourir doit être remplacée par des sujets de même origine ou de même essence ; en cas de changement, une autorisation nouvelle doit être sollicitée auprès du Service de l'Aménagement Urbain.

13.7 - Application des articles 101, 102 et 103 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée :

13.7.1 - Toutes les constructions existantes non conformes aux dispositions du règlement, notamment les éléments bâtis concernés en totalité ou en partie par une opération d'ensemble figurant au Plan de Masse (plan de coordination C2), les bâtiments à renouveler, les bâtiments à démolir, les bâtiments compris dans les espaces libres de construction, sont soumises aux mêmes règles que les constructions en saillie sur l'alignement et notamment aux articles 101, 102, 103 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée.

13.7.2 - S'agissant des bâtiments conservés et des façades à conserver, des bâtiments à recomposer, des volumes bâtis à conserver, des bâtiments existants et des sous-sols associés, par dérogation à l'article 104 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, la réalisation d'ouvrages confortatifs, le changement de destination, la réhabilitation, sont autorisés dans le cadre des autres dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'urbanisme, la construction et la voirie.