

QUARTIER ORDONNANCE DE LA GARE

REGLEMENT D'URBANISME

ANNEXÉ À L'ORDONNANCE SOUVERAINE

N° 15.627 DU 13 JANVIER 2003, MODIFIÉE

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

RU-GAR-GEN-V1D

introduit par l'Ordonnance Souveraine n° 1.429 du 7 décembre 2007

ARTICLE PREMIER.

Champ d'application territorial

Les présentes dispositions s'appliquent à l'ensemble du quartier ordonnancé de la Gare, 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 la Gare, 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 comprise entre l'immeuble le Thalès et le cimetière de Monaco,
- le cimetière de Monaco (façade orientée sur le boulevard Charles III),
- la limite parcellaire Ouest du n° 5 boulevard Charles III et du parking adjacent,
- l'escalier des Salines, emprise de l'escalier comprise, puis l'axe de l'avenue Pasteur depuis le sommet de l'escalier des Salines jusqu'à la falaise du Jardin Exotique,
- l'arête supérieure de la falaise du Jardin Exotique,
- la limite parcellaire entre le n° 1 boulevard Rainier III et le n° 18 rue Plati,
- l'axe de la rue Plati, entre le n° 18 et le n° 5, prolongé par une droite reliant ce point à la limite d'emprise du boulevard Rainier III la plus proche,
- le boulevard Rainier III, emprise du boulevard comprise, entre ce point et le n° 11b,
- le carrefour du Castelleretto, emprise du carrefour comprise,
- l'escalier du Castelleretto, emprise de l'escalier comprise,
- l'axe de la rue des Agaves puis l'axe de la rue Louis Auréglija jusqu'au droit de l'escalier Sainte-Dévote, prolongé par une ligne joignant perpendiculairement cette voie à l'axe de la bretelle Auréglija,

➤ l'axe de la bretelle elle-même jusqu'à l'angle Nord du Panorama,

➤ une droite, parallèle à la façade du Panorama, joignant ce dernier point à l'axe de la rue Grimaldi,

➤ l'axe de la rue Grimaldi puis l'axe du boulevard Charles III jusqu'à la place du Canton,

➤ la place du Canton, emprise de la place comprise,

➤ les Terrasses de Fontvieille, couverture de l'avenue de Fontvieille comprise,

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

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

ART. 3.

Division du quartier ordonnancé en zones

Le quartier ordonnancé de la Gare est divisé en cinq zones figurant au plan de zonage n° PU ZQ GAR D2, annexé au présent règlement :

a) **La zone n° 1**, dite zone Charles III - Pasteur, est délimitée par la frontière franco-monégasque, le cimetière de Monaco, la limite parcellaire Ouest du n° 5 boulevard Charles III et du parking adjacent, l'escalier des Salines, emprise de l'escalier comprise, l'axe de l'avenue Pasteur depuis le sommet de l'escalier des Salines jusqu'à la falaise du Jardin Exotique, l'arête supérieure de la falaise du Jardin Exotique, la perpendiculaire au boulevard Rainier III prise au droit du tunnel vers la Moyenne Corniche, les Terrasses de Fontvieille, couverture de l'avenue de Fontvieille comprise, la section de l'avenue de Fontvieille parallèle à l'actuel boulevard Charles III, emprise de l'avenue comprise, ainsi que par la façade Ouest de l'immeuble de la Société Monégasque d'Assainissement, la rampe d'accès au parking du Lumigean, la façade Ouest du Lumigean et du Thalès ;

b) **La zone n° 2**, dite Canton - Rainier III - Prince-Pierre, est délimitée par la perpendiculaire au boulevard Rainier III prise au droit du tunnel vers la Moyenne Corniche, l'arête supérieure de la falaise du Jardin Exotique, la limite parcellaire entre le n° 1 boulevard Rainier III et le n° 18 rue Plati, l'axe de la

rue Plati, entre le n° 18 et le n° 5, prolongé par une droite reliant ce point à la limite d'emprise du boulevard Rainier III la plus proche, le boulevard Rainier III, emprise du boulevard comprise, entre ce point et le n° 9, dans le prolongement de l'axe de l'avenue Prince Pierre, une droite reliant ce dernier point à l'intersection de l'axe de l'avenue Prince Pierre et de celui de la rue de la Colle, l'axe de la rue de la Colle, la place du Canton, emprise de la place comprise, les Terrasses de Fontvieille, couverture de l'avenue de Fontvieille comprise jusqu'à la perpendiculaire au boulevard Rainier III prise au droit du tunnel vers la moyenne corniche ;

c) **La zone n° 3**, dite du Rocher, est délimitée par la place du Canton, l'axe de la rue de la Colle, l'axe de la partie de l'avenue Prince-Pierre comprise entre la rue de la Colle et le boulevard Charles III et l'axe du boulevard Charles III jusqu'à la place du Canton ;

d) **La zone n° 4**, dite Castelleretto - Turbie, est délimitée par l'axe de l'avenue Prince-Pierre entre son intersection avec la rue Grimaldi et son intersection avec la rue de la Colle, une droite s'inscrivant dans le prolongement de l'axe de l'avenue Prince Pierre, reliant ce dernier point à la limite opposée du boulevard Rainier III au droit du n° 9 du dit boulevard, le boulevard Rainier III, emprise du boulevard comprise, jusqu'au carrefour du Castelleretto, le carrefour du Castelleretto, emprise du carrefour comprise, l'escalier du Castelleretto, emprise de l'escalier comprise, prolongé par une droite parallèle aux façades Nord des n° 15 rue Grimaldi et 16 rue de la Turbie et d'une longueur de 33 mètres à partir du pied de l'escalier du Castelleretto, puis par une deuxième droite perpendiculaire à la première, d'une longueur de 25 mètres, enfin par une troisième droite, parallèle à l'alignement des constructions implantées côté Nord de la rue Suffren Reymond, reliant l'extrémité de la précédente à l'axe de la rue Grimaldi, l'axe de la rue Grimaldi, entre ce dernier point et l'axe de l'avenue Prince-Pierre ;

e) **La zone n° 5**, dite Aurégli - Grimaldi, est délimitée par la limite de la zone n° 4, l'axe de la rue des Agaves, l'axe de la rue Louis Aurégli jusqu'au droit de l'escalier Sainte-Dévote, une ligne joignant perpendiculairement cette voie à l'axe de la bretelle Aurégli, l'axe de la bretelle elle-même jusqu'à l'angle Nord du Panorama, une droite, parallèle à la façade du Panorama, joignant ce dernier point à l'axe de la rue Grimaldi, enfin, par l'axe de la rue Grimaldi jusqu'à la frontière avec la zone n° 4.

ART. 4.

Subdivision en îlots des zones du quartier ordonnancé

4.1 - Subdivision en îlots de la zone n° 1, dite Charles III - Pasteur :

La zone n° 1 est subdivisée en trois îlots, figurant au plan de zonage n° PU Z1 GAR D, joint au présent règlement :

a) **l'îlot n° 1**, délimité par la frontière franco-monégasque, le cimetière de Monaco, la limite parcellaire Ouest du n° 5 boulevard Charles III et du parking adjacent, l'emprise de la partie basse de l'escalier des Salines, une droite perpendiculaire au boulevard Charles III joignant l'angle de l'immeuble de la SMA au droit de l'avenue de Fontvieille, ainsi que par la façade Ouest de l'immeuble de la S.M.A., la rampe d'accès au parking du Lumigean, la façade Ouest du Lumigean et du Thalès ;

b) **l'îlot n° 2**, délimité par l'escalier des Salines, emprise de l'escalier comprise, l'axe de l'avenue Pasteur depuis le sommet de l'escalier des Salines jusqu'au virage situé en contre-bas du Jardin Exotique, une droite perpendiculaire au boulevard Rainier III jusqu'à un point situé à mi-distance des axes des boulevard Rainier III et Charles III, une droite perpendiculaire à cette dernière et joignant la frontière entre l'îlot n° 1 et l'îlot n° 2 ;

c) **l'îlot n° 3**, délimité par l'axe de l'avenue Pasteur depuis la frontière avec l'îlot n°2 jusqu'à la falaise du Jardin Exotique, l'arête supérieure de la falaise du Jardin Exotique, la perpendiculaire au boulevard Rainier III prise au droit du tunnel vers la Moyenne Corniche, les Terrasses de Fontvieille, couverture de l'avenue de Fontvieille comprise, la section de l'avenue de Fontvieille parallèle à l'actuel boulevard Charles III, emprise de l'avenue comprise, enfin, par la frontière avec les îlots n° 1 et 2.

4.2 - Subdivision en îlots de la zone n° 2, dite Canton - Rainier III - Prince-Pierre :

La zone n° 2 est subdivisée en deux îlots, figurant au plan de zonage n° PU Z2 GAR D1, joint au présent règlement :

a) **l'îlot n° 1**, délimité par la limite parcellaire entre le n° 1 boulevard Rainier III et le n° 18 rue Plati, l'axe de la rue Plati entre le n° 18 et le n° 5, prolongé par une droite reliant ce point à la limite d'emprise du

boulevard Rainier III la plus proche, le boulevard Rainier III, emprise du boulevard non-comprise jusqu'à la limite parcellaire entre le n° 1 boulevard Rainier III et le n° 18 rue Plati ;

b) **l'îlot n° 2**, délimité par la perpendiculaire au boulevard Rainier III prise au droit du tunnel vers la Moyenne Corniche, l'arête supérieure de la falaise du Jardin Exotique, le boulevard Rainier III, emprise du boulevard comprise, entre ce point et le n° 9, dans le prolongement de l'axe de l'avenue Prince Pierre, une droite reliant ce dernier point à l'intersection de l'axe de l'avenue Prince Pierre et de celui de la rue de la Colle, l'axe de la rue de la Colle, la place du Canton, emprise de la place comprise, les Terrasses de Fontvieille, couverture de l'avenue de Fontvieille comprise jusqu'à la perpendiculaire au boulevard Rainier III prise au droit du tunnel vers la moyenne corniche ;

4.3 - Subdivision en îlots de la zone n° 3, dite du Rocher :

Sans objet.

4.4 - Subdivision en îlots de la zone n° 4, dite Castelleretto - Turbie :

Sans objet.

4.5 - Subdivision en îlots de la zone n° 5, dite Aurégia - Grimaldi :

La zone n° 5 est subdivisée en quatre îlots, figurant au plan de zonage n° PU Z5 GAR D1, joint au présent règlement :

a) **l'îlot n° 1**, délimité par l'alignement de la parcelle de l'immeuble cadastré n° 19 de la rue Grimaldi sur la rue Louis Aurégia, la limite de fond des parcelles des immeubles cadastrés n° 19 à n° 37 sur la rue Grimaldi, jusqu'à la limite parcellaire comprise entre le n° 37 rue Grimaldi, d'une part, les n° 39 et 41 de la même rue, d'autre part, la limite parcellaire elle-même prolongée jusqu'à l'axe de la rue Grimaldi, enfin, par l'axe de la rue Grimaldi jusqu'au droit de la limite parcellaire marquant l'alignement du n° 19 de la rue Grimaldi sur la rue Louis Aurégia ;

b) **l'îlot n° 2**, délimité par l'axe de la rue des Agaves, de la limite avec la Zone n° 4 jusqu'à son intersection avec la rue Louis Aurégia, la limite de fond de parcelle des immeubles cadastrés sur la rue Louis Aurégia et compris dans l'îlot n° 3 jusqu'au droit de l'angle Nord-Est du bâtiment cadastré n° 6 rue Louis Aurégia, une droite joignant ce point à l'angle Sud-

Ouest du bâtiment cadastré n° 39 rue Grimaldi, la limite de fond des parcelles des immeubles cadastrés n° 39 à n° 19 sur la rue Grimaldi prolongée par la limite parcellaire marquant l'alignement du n° 19 de la rue Grimaldi sur la rue Louis Aurégia, enfin, par l'axe de la rue Grimaldi jusqu'à la limite avec la zone n° 4 ;

c) **l'îlot n° 3**, délimité par l'axe de la rue Louis Aurégia, au droit des parcelles cadastrées n° 16 à n° 6 de cette rue, la limite de fond de parcelle de ces mêmes immeubles cadastrés sur la rue Louis Aurégia jusqu'au droit de l'angle Nord-Est du bâtiment cadastré n° 6 rue Louis Aurégia, une droite ayant pour origine ce point et rejoignant l'axe de la rue Louis Aurégia perpendiculairement à ce dernier ;

d) **l'îlot n° 4**, délimité par la limite parcellaire comprise entre le n° 37 rue Grimaldi, d'une part, les n° 39 et 41 de la même rue, d'autre part, la limite de fond de parcelle du bâtiment cadastré n° 39 rue Grimaldi jusqu'à l'angle Sud-Ouest de ce bâtiment, une droite ayant pour origine ce point et rejoignant l'axe de la rue Louis Aurégia perpendiculairement à ce dernier, l'axe de la rue Louis Aurégia jusqu'au droit de l'escalier Sainte-Dévote, une ligne joignant perpendiculairement cette voie à l'axe de la bretelle Aurégia, l'axe de la bretelle elle-même jusqu'à l'angle Nord du Panorama, une droite, parallèle à la façade du Panorama, joignant ce dernier point à l'axe de la rue Grimaldi, l'axe de la rue Grimaldi jusqu'à la frontière avec l'îlot n°1.

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) édifée 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, oriel, 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 représenté, 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 conservés

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, faîtage, etc.) atteignent les hauteurs existantes. La cote figurant au Plan de Masse (plan de coordination C2) 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.

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.