

# **QUARTIER ORDONNANCE DU JARDIN EXOTIQUE**

## **REGLEMENT D'URBANISME**

**Annexé à l'Ordonnance Souveraine  
n° 825 du 30 novembre 2006, modifiée**

## **DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME APPLICABLES A LA ZONE N° 3**

### **RU-EXO-Z3-V2D**

**Introduit par l'Ordonnance Souveraine n° 3.486 du 11 octobre 2011**

**ANNEXE AU «JOURNAL DE MONACO» N° 8.039  
DU 21 OCTOBRE 2011**

## CHAPITRE 1

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

## ARTICLE PREMIER.

*Champ d'application territorial  
et documents de référence*

L'îlot n° 1 de la zone n° 3 du quartier ordonnancé du Jardin Exotique, tel que délimité par l'article 4 des dispositions générales de ce quartier ordonnancé, est soumis au règlement d'urbanisme constitué des présentes dispositions particulières, des plans de coordination correspondants et des dispositions générales applicables à l'ensemble du quartier ordonnancé.

Les plans de coordination définissant graphiquement, en appui au règlement, les dispositions des constructions à édifier dans l'îlot n° 1 de la zone n° 3, sont :

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

## ART. 2.

*Affectation des constructions*

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet îlot :

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

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

- les locaux à usage de bureaux, de services et de commerces, à condition de ne pas affecter à ces fonctions plus de 40 % de la surface des planchers de chaque bâtiment édifié dans la zone ;
- les constructions à usage de stationnement, à condition d'être réalisées en infrastructure.

## ART. 3.

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

3.1 - Implantation des bâtiments : cas général :

- Tout bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté sur la limite d'emprise maximale des bâtiments figurant au Plan de Masse ou en retrait de cette limite.
- Toutefois, aucune saillie ne doit empiéter sur le chemin des Révoires.

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

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

- Les limites d'emprise maximale des bâtiments figurant au Plan de Masse deviennent sans objet.
- Implantation des bâtiments par rapport au chemin des Révoires : Tout bâtiment, saillies non comprises, doit être implanté à une distance au moins égale à 5 mètres de l'axe du chemin des Révoires. Toutefois, aucune saillie ne doit empiéter sur le chemin des Révoires.
- Implantation des bâtiments par rapport au boulevard du Jardin Exotique : Tout bâtiment, saillies non comprises, doit être implanté à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

3.3 - Tolérance :

3.3.1 - La tolérance prévue à l'article 12.1 des dispositions générales est portée à un mètre, à condition que l'aménagement proposé ne compromette pas le caractère des voies et emprises publiques.

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

## ART. 4.

*Implantation des constructions  
par rapport aux limites séparatives*

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

- tout bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté, sur la limite d'emprise maximale des bâtiments figurant au Plan de Masse ou en retrait de cette limite ;
- la tolérance prévue à l'article 12.1 des dispositions générales est portée à un mètre, à condition que l'aménagement proposé ne compromette pas le caractère des voies et emprises publiques.

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

Dans le cas où l'ensemble des parcelles situées à l'intérieur des périmètres de parcelles à remembrer de cet îlot, supports des emprises B1 et B2, figurant au Plan Parcellaire, est regroupé en un seul tènement foncier, une implantation des constructions différente de celle prévue au Plan de Masse peut être autorisée, après avis du Comité

Consultatif pour la Construction, afin d'obtenir un agencement des constructions plus abouti. A cet effet et dans ces conditions :

- les limites d'emprise maximale des bâtiments figurant au Plan de Masse deviennent sans objet ;
- tout bâtiment, saillies non comprises, doit être implanté à une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives et à une distance au moins égale à 8 mètres d'une construction existante ;
- aucune tolérance n'est admise.

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

4.3.1 - Cas général :

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

4.3.2 - Constitution d'un seul tènement foncier :

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

- les limites d'emprise maximale des bâtiments figurant au Plan de Masse deviennent sans objet ;
- deux bâtiments au maximum sont admis dans le cadre de l'opération d'ensemble. La distance entre les deux bâtiments, saillies non comprises, ne peut être inférieure à 12 mètres ;
- aucune tolérance n'est admise.

ART. 5.

*Emprise au sol des constructions*

5.1 - Cas général :

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

- 400 m<sup>2</sup> pour le bâtiment édifié à l'intérieur de l'emprise B1 ;
- 350 m<sup>2</sup> pour le bâtiment édifié à l'intérieur de l'emprise B2.

5.2 - Constitution d'un seul tènement foncier :

Dans le cas où l'ensemble des parcelles situées à l'intérieur des périmètres de parcelles à remembrer de cet îlot, supports des emprises B1 et B2, figurant au Plan Parcellaire, est regroupé en un seul tènement foncier, une implantation des constructions différente de celle prévue

au Plan de Masse peut être autorisée, après avis du Comité Consultatif pour la Construction, afin d'obtenir un agencement des constructions plus abouti. A cet effet et dans ces conditions :

- les limites d'emprise maximale des bâtiments figurant au Plan de Masse deviennent sans objet ;
- l'emprise au sol de chacun des deux bâtiments ne peut pas excéder 400 m<sup>2</sup>.

ART. 6.

*Hauteur des constructions*

6.1 - Cas général :

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

6.2 - Constitution d'un seul tènement foncier :

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

- les cotes maximales du niveau supérieur des bâtiments figurant au Plan de Masse deviennent sans objet ;
- les deux bâtiments admis dans le cadre de l'opération d'ensemble ne doivent pas être de hauteur identique ;
- la cote maximale du niveau supérieur du bâtiment le plus élevé ne peut excéder + 165,00 mètres NGM. Une tolérance de 50 centimètres peut être admise sur cette cote ;
- la différence de hauteur entre le point le plus haut du bâtiment le plus élevé et le point le plus haut du bâtiment le plus bas, doit être au minimum de 10 mètres. Une tolérance de 50 centimètres peut être admise sur cette différence de hauteur.

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

ART. 7.

*Indice de construction*

La valeur maximale de l'indice de construction résulte de l'application des articles 3 à 6 et du Plan de Masse, sans toutefois pouvoir excéder 15 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

## ART. 8.

*Aspect extérieur des constructions*8.1 - Aspect général des bâtiments :

- D'une manière générale, les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume et de traitement, sans disparité de style.
- Le style architectural doit être résolument contemporain, la verticalité des volumes doit être pleinement affirmée. L'élégance, l'élancement et la sobriété doivent être fortement inscrits dans l'écriture architecturale des bâtiments.

8.2 - Couverture des bâtiments :

- Pour favoriser l'élancement vers le haut des bâtiments, un prolongement de terminaison de ces derniers peut être réalisé. Il doit être composé architecturalement en harmonie avec la volumétrie d'ensemble et doit intégrer les équipements techniques qui dépasseraient la hauteur maximale des constructions figurant au Plan de Masse.
- Dans tous les cas, les édicules ne doivent pas être apparents en toiture des bâtiments.

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

## ART. 9.

*Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques*9.1 - Jardin à créer :

## 9.1.1 - Cas général :

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

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

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

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

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

## 9.1.2 - Constitution d'un seul tènement foncier :

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

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

9.2 - Accès des véhicules aux parkings :

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

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

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

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

## ART. 10.

*Mutations foncières et servitudes*Périmètres à remembrer :

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

Dans le cas où l'ensemble des parcelles situées à l'intérieur des périmètres de parcelles à remembrer de cet îlot, supports des emprises B1 et B2, figurant au Plan Parcellaire, est regroupé en un seul tènement foncier, ces périmètres deviennent sans objet.

## ART. 11.

*Dispositions diverses*

Néant.

## CHAPITRE 2

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

## ARTICLE PREMIER.

*Champ d'application territorial  
et documents de référence*

L'îlot n° 2 de la zone n° 3 du quartier ordonnancé du Jardin Exotique, tel que délimité par l'article 4 des dispositions générales de ce quartier ordonnancé, est soumis aux dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, concernant l'Urbanisme, la Construction et la Voirie, sauf dispositions contraires au règlement d'urbanisme constitué des présentes dispositions particulières, des plans de coordination correspondants et des dispositions générales applicables à l'ensemble du quartier ordonnancé.

## ART. 2.

*Affectation des constructions*

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet îlot :

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

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

- les locaux à usage de bureaux, de services et de commerces, à condition de ne pas affecter à ces fonctions plus de 40 % de la surface des planchers de chaque bâtiment édifié dans la zone ;
- les constructions à usage de stationnement, à condition d'être réalisées en infrastructure.

## ART. 3.

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

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

## ART. 4.

*Implantation des constructions  
par rapport aux limites séparatives*

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

## ART. 5.

*Emprise au sol des constructions*

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

## ART. 6.

*Hauteur des constructions*

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

## ART. 7.

*Indice de construction*

La valeur maximale de l'indice de construction est fixée à 15 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

## ART. 8.

*Aspect extérieur des constructions*

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

## ART. 9.

*Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques*

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

## ART. 10.

*Mutations foncières et servitudes*

Néant.

## ART. 11.

*Dispositions diverses*

Néant.

## CHAPITRE 3

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

## ARTICLE PREMIER.

*Champ d'application territorial  
et documents de référence*

L'îlot n° 3 de la zone n° 3 du quartier ordonnancé du Jardin Exotique, tel que délimité par l'article 4 des dispositions générales de ce quartier ordonnancé, est soumis aux dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, concernant l'Urbanisme, la Construction et la Voirie, sauf dispositions contraires au

règlement d'urbanisme constitué des présentes dispositions particulières, des plans de coordination correspondants et des dispositions générales applicables à l'ensemble du quartier ordonnancé.

## ART. 2.

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

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

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

- les locaux à usage de bureaux, de services et de commerces, à condition de ne pas affecter à ces fonctions plus de 40 % de la surface des planchers de chaque bâtiment édifié dans la zone ;
- les constructions à usage de stationnement, à condition d'être réalisées en infrastructure.

## ART. 3.

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

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

## ART. 4.

*Implantation des constructions  
par rapport aux limites séparatives*

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

## ART. 5.

*Emprise au sol des constructions*

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

## ART. 6.

*Hauteur des constructions*

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

## Art. 7.

*Indice de construction*

La valeur maximale de l'indice de construction est fixée à 15 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

## ART. 8.

*Aspect extérieur des constructions*

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

## ART. 9.

*Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques*

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

## ART. 10.

*Mutations foncières et servitudes*

Néant.

## ART. 11.

*Dispositions diverses*

Néant.

## CHAPITRE 4

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

## ARTICLE PREMIER.

*Champ d'application territorial  
et documents de référence*

L'îlot n° 4 de la zone n° 3 du quartier ordonnancé du Jardin Exotique, tel que délimité par l'article 4 des dispositions générales de ce quartier ordonnancé, est soumis au règlement d'urbanisme constitué des présentes dispositions particulières, des plans de coordination correspondants et des dispositions générales applicables à l'ensemble du quartier ordonnancé.

Les plans de coordination définissant graphiquement, en appui au règlement, les dispositions des constructions à édifier dans l'îlot n° 4 de la zone n° 3, sont :

- Plan Parcellaire n° PU C1 EXO Z3 I4 D ;
- Plan de Masse n° PU C2 EXO Z3 I4 D.

Secteurs à l'étude : Les constructions comprises dans les secteurs à l'étude sont soumises aux dispositions de l'article 9 des dispositions générales. Les bâtiments présents dans ces secteurs ont le statut de bâtiment existant.



## ART. 2.

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

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

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

- les locaux à usage de bureaux, de services et de commerces, à condition de ne pas affecter à ces fonctions plus de 40 % de la surface des planchers de chaque bâtiment édifié dans la zone ;
- les constructions à usage de stationnement, à condition d'être réalisées en infrastructure.

## ART. 3.

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

Tout bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté sur la limite d'emprise maximale des constructions figurant au Plan de Masse ou en retrait de cette dernière.

## ART. 4.

*Implantation des constructions  
par rapport aux limites séparatives*

Tout bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté sur la limite d'emprise maximale des constructions figurant au Plan de Masse ou en retrait de cette dernière.

## ART. 5.

*Emprise au sol des constructions*

5.1 - L'emprise au sol est libre à l'intérieur des limites d'emprise maximale des constructions figurant au Plan de Masse.

5.2 - L'utilisation des tolérances admises à l'article 12 des dispositions générales ne doit pas donner lieu à une augmentation de plus de 5 % de l'emprise au sol fixée par les limites portées au Plan de Masse.

## ART. 6.

*Hauteur des constructions*

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

## ART. 7.

*Indice de construction*

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

## ART. 8.

*Aspect extérieur des constructions*

8.1 - L'aspect extérieur des constructions nouvelles peut épouser celui des bâtiments existant dans l'îlot. Toutefois, la recherche d'une architecture contemporaine est encouragée.

8.2 - Bâtiments conservés :

8.2.1 - Les bâtiments actuellement cadastrés n° 57 (villa Ispan Danishlah), 59 (villa Alexandre), 61 (la Vieille Maison) et 63 (immeuble l'Observatoire), boulevard du Jardin Exotique, ainsi que n° 3 rue Honoré Labande (Palais Zig-Zag), figurent au titre de bâtiments conservés au Plan Parcellaire.

8.2.2 - La volumétrie générale et les éléments concourant à l'esthétique de ces bâtiments (percements, saillies, socle, décors, pergolas, clôture, toiture, portail, etc.) et en particulier les façades donnant sur les voies et emprises publiques ne peuvent évoluer que dans le cadre d'un projet motivé et argumenté visant à améliorer l'esthétique, les proportions et/ou l'équilibre général du bâtiment et à en gommer les imperfections. Dans tous les cas, les éventuelles interventions sur les façades et les toitures ne peuvent conduire qu'à un enrichissement de la construction et à une extension très limitée de la volumétrie existante. Le bâtiment doit impérativement garder l'esprit architectural d'origine.

8.2.3 - Dans le cadre de modifications de façade sur les façades latérales, la proportion des ouvertures et leur situation, les éventuelles saillies, ainsi que les décors doivent être réalisés dans le même esprit que les façades donnant sur voies et emprises publiques.

8.2.4 - Les opérations de réhabilitation ou de ravalement ne doivent pas remettre en cause les décorations existantes.

8.3 - L'avis du Comité Consultatif pour la Construction doit être sollicité sur la nature de l'architecture envisagée pour les constructions nouvelles et pour l'évolution des bâtiments conservés.

## ART. 9.

*Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques*

9.1 - Les jardins existants doivent être maintenus. Toute modification d'emprise ou de configuration doit être soumise, pour avis, à la Direction de l'Aménagement urbain.

9.2 - Les liaisons piétonnes doivent être maintenues lorsqu'elles existent.

## ART. 10.

*Mutations foncières et servitudes*

Néant.

## ART. 11.

*Dispositions diverses*

Néant.

## CHAPITRE 5

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

## ARTICLE PREMIER.

*Champ d'application territorial  
et documents de référence*

L'îlot n° 5 de la zone n° 3 du quartier ordonnancé du Jardin Exotique, tel que délimité par l'article 4 des dispositions générales de ce quartier ordonnancé, est soumis au règlement d'urbanisme constitué des présentes dispositions particulières, des plans de coordination correspondants et des dispositions générales applicables à l'ensemble du quartier ordonnancé.

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

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

Toutefois, dans l'attente de la mise en œuvre de l'opération d'aménagement rendue possible par le présent règlement, les bâtiments concernés par ladite opération ne sont pas considérés comme étant en saillie sur l'alignement, mais ont le statut de bâtiment existant.

## ART. 2.

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

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

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

- les locaux à usage de bureaux, de services et de commerces, à condition de demeurer minoritaire dans la surface des planchers de chaque bâtiment édifié dans le quartier ;

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

## ART. 3.

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

3.1 - En absence de limite d'emprise obligatoire des bâtiments, tout bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté sur la limite d'emprise maximale des bâtiments, figurant au Plan de Masse, ou en retrait de cette limite.

3.2 - La tolérance prévue à l'article 12.1 des dispositions générales est portée à un mètre, à condition que l'aménagement proposé ne compromette pas le caractère des voies et emprises publiques.

## ART. 4.

*Implantation des constructions  
par rapport aux limites séparatives*

4.1 - Tout bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté, sur la limite d'emprise maximale des bâtiments, figurant au Plan de Masse, ou en retrait de cette limite.

4.2 - La tolérance prévue à l'article 12.1 des dispositions générales est portée à un mètre.

## ART. 5.

*Emprise au sol des constructions*

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

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

5.3 - L'utilisation des tolérances admises à l'article 12 des dispositions générales ne doit pas donner lieu à une augmentation de plus de 5 % de l'emprise au sol fixée par les limites portées au Plan de Masse.

## ART. 6.

*Hauteur des constructions*

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

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



## ART. 7.

*Indice de construction*

La valeur maximale de l'indice de construction résulte de l'application des articles 3 à 6 et du Plan de Masse, sans toutefois pouvoir excéder 20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

## ART. 8.

*Aspect extérieur des constructions*8.1 - Aspect général des bâtiments :

- D'une manière générale, les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume et de traitement, sans disparité de style.
- Le style architectural doit être résolument contemporain, la verticalité des volumes doit être pleinement affirmée. L'élégance, l'élancement et la sobriété doivent être fortement inscrits dans l'écriture architecturale des bâtiments.

8.2. - Couverture des bâtiments :

- Pour favoriser l'élancement vers le haut des bâtiments, un prolongement de terminaison de ces derniers peut être réalisé. Il doit être composé architecturalement en harmonie avec la volumétrie d'ensemble et doit intégrer les équipements techniques qui dépasseraient la hauteur maximale des constructions figurant au Plan de Masse.
- Dans tous les cas, les édifices ne doivent pas être apparents en toiture des bâtiments.

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

## ART. 9.

*Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques*9.1 - Jardin à créer :

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

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

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

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

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

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

## 9.2 - Accès des véhicules aux parkings :

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

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

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

## ART. 10.

*Mutations foncières et servitudes*10.1 - Périmètres à rappeler :

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

10.2 - Servitudes :

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

## ART. 11.

*Dispositions diverses*

Néant.





---

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

---

*imprimé sur papier 100% recyclé*

