

# **SECTEUR DES QUARTIERS ORDONNANCÉS**

- **QUARTIER DE LA CONDAMINE**
- **QUARTIER DE FONTVIEILLE**
- **QUARTIER DU JARDIN EXOTIQUE**
- **QUARTIER DU LARVOTTO**
- **QUARTIER DES MONEGHETTI**
- **QUARTIER DE MONTE-CARLO**
- **QUARTIER DE LA ROUSSE**

## **RÉGLEMENT D'URBANISME**

**Annexe à l'Ordonnance Souveraine n° 7.385  
du 8 mars 2019**

**ANNEXE AU « JOURNAL DE MONACO » N° 8.425  
DU 15 MARS 2019**

**ANNEXE N° 1**

**DISPOSITIONS GÉNÉRALES  
APPLICABLES À L'ENSEMBLE DU  
SECTEUR DES QUARTIERS  
ORDONNANCÉS  
RU-ZQ-GEN-V8D**

*introduite par l'Ordonnance Souveraine n° 4.482  
du 13 septembre 2013, modifiée*

**CHAPITRE PREMIER****CHAMP D'APPLICATION ET DÉFINITIONS****ARTICLE PREMIER.***Champ d'application territorial*

Les présentes dispositions s'appliquent à l'ensemble du secteur des quartiers ordonnancés. Les dispositions particulières et les plans de coordination correspondants, pris pour chaque quartier ordonnancé, visés aux annexes n° 4 et suivantes, peuvent, selon le cas, préciser, compléter ou se substituer aux présentes dispositions générales.

**ART. 2.**

Division des quartiers ordonnancés en zones et, le cas échéant, en îlots

2.1 - Le quartier ordonnancé de la Condamine est divisé en deux zones :

- ✓ le quartier du Port (zone n° 1) qui comprend deux îlots ;
- ✓ le Port Hercule (zone n° 2) qui comprend trois îlots.

2.2 - Le quartier de Fontvieille est divisé en quatre zones :

- ✓ la zone d'activités (zone n° 1) ;
- ✓ la zone d'habitat (zone n° 2) qui comprend deux îlots ;
- ✓ la zone d'équipements (zone n° 3) ;
- ✓ le Port de Fontvieille (zone n° 4).

2.3 - Le quartier du Jardin Exotique est divisé en quatre zones :

- ✓ les Salines (zone n° 1) ;
- ✓ le Parc (zone n° 2) ;
- ✓ les Révoires (zone n° 3) ;
- ✓ la Colle (zone n° 4).

2.4 - Le quartier du Larvotto est divisé en quatre zones :

- ✓ le Portier (zone n° 1) ;
- ✓ les plages (zone n° 2) ;
- ✓ le terre-plein du Larvotto (zone n° 3) ;
- ✓ L'Anse du Portier (zone n° 4).

2.5 - Le quartier des Moneghetti est divisé en deux zones :

- ✓ les Carrières / Malbousquet (zone n° 1) ;
- ✓ les Agaves (zone n° 2).

2.6 - Le quartier de Monte-Carlo est divisé en cinq zones :

- ✓ la Source / Costa (zone n° 1) ;
- ✓ les Fleurs (zone n° 2) qui comprend deux îlots ;
- ✓ l'Hermitage (zone n° 3) ;
- ✓ Casino / Boulingrins (zone n° 4) qui comprend deux îlots ;
- ✓ les Moulins (zone n° 5).

2.7 - Le quartier de la Rousse est divisé en deux zones :

- ✓ l'Annonciade (zone n° 1) ;
- ✓ Saint-Roman (zone n° 2) ;

2.8 - Les limites des zones et îlots des quartiers ordonnancés figurent au plan de zonage du secteur des quartiers ordonnancés visé à l'annexe n° 2.

## ART. 3.

*Définitions*

Au sens du présent règlement, on entend par :

➤ Activités de restauration : Activités consistant à fournir des repas complets ou des boissons pour consommation immédiate, qu'il s'agisse de restaurants traditionnels, de self-services ou d'établissements proposant des plats à emporter, d'établissements permanents ou temporaires, avec ou sans places assises.

➤ Activités de services personnels : Activités de services aux particuliers et aux ménages non considérées comme du commerce de détail, mais qui y sont assimilables telles que salon de coiffure, soins corporels, coaching, services aux animaux de compagnie, blanchisserie, etc., à l'exclusion des activités immobilières, financières et d'assurance.

➤ Alignement : Limite de fait et/ou limite future entre le Domaine Public et les propriétés privées.

➤ 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 obligatoire 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 ou des limites d'emprise de fait des voies privées.

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

➤ Commerces de détail : Commerces de vente ou de fabrication sur place associée à la vente au détail de produits ou biens neufs ou d'occasion destinés à la consommation des particuliers ou des ménages. L'activité de commerce de détail peut aussi recouvrir la livraison et l'installation chez le client.

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

➤ Cote du terrain de référence : Cote à partir de laquelle certaines dispositions réglementaires peuvent être calculées en cas de nécessité : hauteur, indice de construction, etc.

➤ 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 obligatoire de bâtiment, alignement).

➤ Embellissement : Amélioration esthétique d'une façade ou d'une toiture (interventions sur les couleurs, les décors, les aménagements de terrasses ; suppression d'éléments obsolètes en toiture ; recomposition d'une façade ; modification du vocabulaire architectural ; etc.).

➤ 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 voie : parking de surface, place, jardin public, etc.

➤ Indice de construction : Quotient du volume total bâti au-dessus du niveau du terrain naturel ou, lorsqu'une disposition particulière le précise, de la cote du terrain de référence par la surface totale du terrain. Le volume des ouvrages techniques sur terrasse et/ou dans les combles, l'épaisseur de l'isolation thermique par l'extérieur en toiture comme en façade, les volumes autorisés à titre précaire et révocable, ainsi que les loggias, ne sont pas pris en compte pour le calcul de l'indice de construction.

Il est entendu par surface totale de la propriété la superficie du terrain avant déduction des parcelles à incorporer au Domaine de l'État (voie ou emprise publique).

➤ Infrastructure : Partie du volume d'une construction édifiée au-dessous du terrain reconstitué au terme de l'opération.

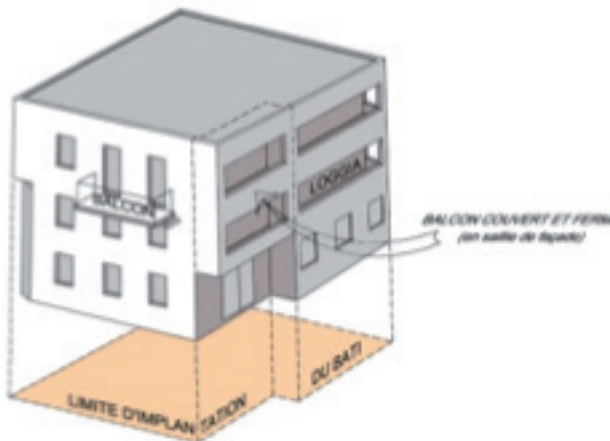
➤ Infrastructures maritimes : Ouvrages maritimes tels que digues, quais, pontons, enrochements, caissons, terre-pleins, etc., destinés à la défense contre la mer, à l'aménagement des littoraux, des ports, du sol et du sous-sol de la mer, ainsi qu'à la réalisation de supports de construction.

➤ 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.

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

➤ Locaux à usage d'équipement collectif : Locaux situés en infrastructure ou superstructure qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises des services collectifs : équipements scolaires ou pré-scolaires, sanitaires et hospitaliers, sportifs ; lieux de culte ; salles d'expositions, de réunions, de spectacles ; locaux associatifs ; bibliothèques, médiathèques ; administrations et services publics, etc. Un équipement collectif peut être privé.

➤ Loggia : Renforcement généralement couvert et fermé sur l'une de ses faces au moins.



➤ Opération d'aménagement : Toute opération (construction, démolition-reconstruction, surélévation, etc.) autorisée en application du règlement d'urbanisme applicable au secteur des quartiers ordonnancés, impliquant un ou plusieurs propriétaires, avec ou sans obligation de regroupement parcellaire.

➤ Opération d'ensemble : Opération d'aménagement impliquant un regroupement parcellaire (remembrement).

➤ Oriel ou Bow-window : Fenêtre en encorbellement faisant saillie par rapport au nu extérieur de la façade.

➤ Réhabilitation : désigne une adaptation aux exigences de confort actuelles ou une adaptation aux normes d'habitabilité, d'accessibilité, sanitaire, environnementales, etc. tout en conservant le bâti (il peut y avoir changement d'affectation).

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

➤ Restauration : désigne la reconstitution de l'architecture dans son aspect d'origine.

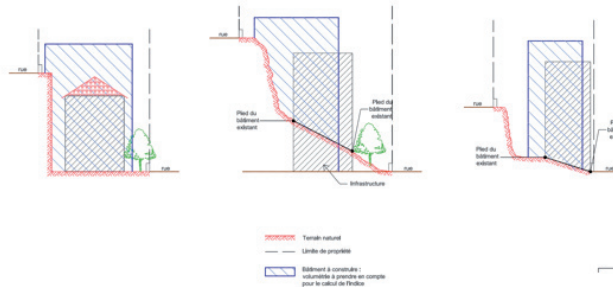
➤ Saillie : Tout élément volumétrique ou architectural dépassant le nu extérieur de la façade (isolation extérieure comprise), notamment les balcons, les oriel ou bow-windows, les marquises, les auvents, les corniches, les avant-toits, etc.

➤ Secteur à l'étude : Secteur d'un quartier ordonnancé dans lequel les orientations futures d'urbanisme n'ont pas été arrêtées.

➤ Surface hors œuvre corrigée (SHOC) : Somme des surfaces de planchers de tous les niveaux d'une construction, épaisseur de tous les murs incluse, dont sont exclus les terrasses, les jardins, les loggias, les prolongements extérieurs de niveaux (coursives, balcons, avancées de toitures, etc.), les vides (gainés techniques, ascenseurs, etc.), les locaux techniques, les infrastructures (caves, parkings, locaux de stockage en infrastructure).

➤ Terrain : Bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

➤ Terrain naturel : Terrain en place à la date de dépôt de la demande d'autorisation de construire ou de l'accord préalable.



➤ Tropézienne : Élément 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 : présence du faitage et des pignons. La toiture tuile en pente doit rester majoritaire sur le pan considéré.



Exemple de tropézienne (quartier de Fontvieille)

➤ 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.

## CHAPITRE II

### ALIGNEMENTS ET REMEMBREMENTS

#### ART. 4.

#### *Remembrements obligatoires*

4.1 - Le plan des alignements et remembrements délimite, lorsqu'il(s) existe(nt), le ou les périmètre(s) des parcelles à remembrer obligatoirement pour réaliser une opération d'ensemble. Dans ce cas, le pétitionnaire doit posséder la maîtrise foncière de la totalité des parcelles comprises dans le périmètre.

4.2 - Dans l'attente de la mise en œuvre de l'opération d'ensemble, les constructions existantes qui y sont incluses sont soumises aux mêmes règles que les constructions en saillie sur l'alignement visées à l'article 36 des présentes dispositions.

#### ART. 5.

#### *Mutations foncières*

5.1 - Le plan des alignements et remembrements délimite, lorsqu'elles existent :

- ✓ les surfaces des propriétés privées, concernées par la mise à l'alignement des voies et/ou emprises publiques, qui doivent être rattachées au Domaine Public ;
- ✓ les surfaces du Domaine Public à intégrer, si nécessaire (remembrement obligatoire, emprise maximale ou obligatoire des bâtiments conduisant à une implantation sur le Domaine Public), aux opérations d'aménagement.

5.2 - Les dispositions particulières d'un quartier ordonnancé peuvent préciser la nature des mutations en altimétrie.

5.3 - Les limites d'emprises de voies et emprises publiques existantes, à créer ou à élargir figurant au plan des alignements et remembrements, représentent les alignements existants ou futurs.

CHAPITRE III  
IMPLANTATION ET HAUTEUR DES  
CONSTRUCTIONS

ART. 6.

*Implantation des niveaux de sous-sol d'une  
construction*

6.1 - Les niveaux de sous-sol associés aux bâtiments peuvent être implantés sur la limite d'emprise maximale des infrastructures ou en retrait de cette dernière.

6.2 - En l'absence de limite d'emprise maximale des infrastructures, 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.

6.3 - 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.

6.4 - Cette hauteur peut être ramenée à 1 mètre après avis de la Direction de l'Aménagement Urbain.

ART. 7.

*Implantation des bâtiments sur une limite d'emprise  
maximale des bâtiments*

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

ART. 8.

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

8.1 - 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 80 % au minimum de la limite d'emprise obligatoire des bâtiments.

8.2 - Toutefois, sur ces 80 %, des décrochements ponctuels, d'une profondeur de 50 centimètres au maximum, sont autorisés pour rythmer la façade et en rompre la linéarité. De même ce pourcentage peut être

réduit dans le cadre d'une impossibilité technique liée, à titre d'exemple, à une entrée d'immeuble, une entrée de parking, etc.

8.3 - Les dispositions particulières d'un quartier ordonnancé peuvent préciser les implantations relatives à une ligne d'accroche des bâtiments.

ART. 9.

*Implantation des bâtiments les uns par rapport aux  
autres à l'intérieur d'une limite d'emprise des  
bâtiments*

Les bâtiments distincts établis à l'intérieur d'une même limite d'emprise des bâtiments doivent être tenus à quatre mètres au minimum, saillies de balcons comprises, les uns des autres.

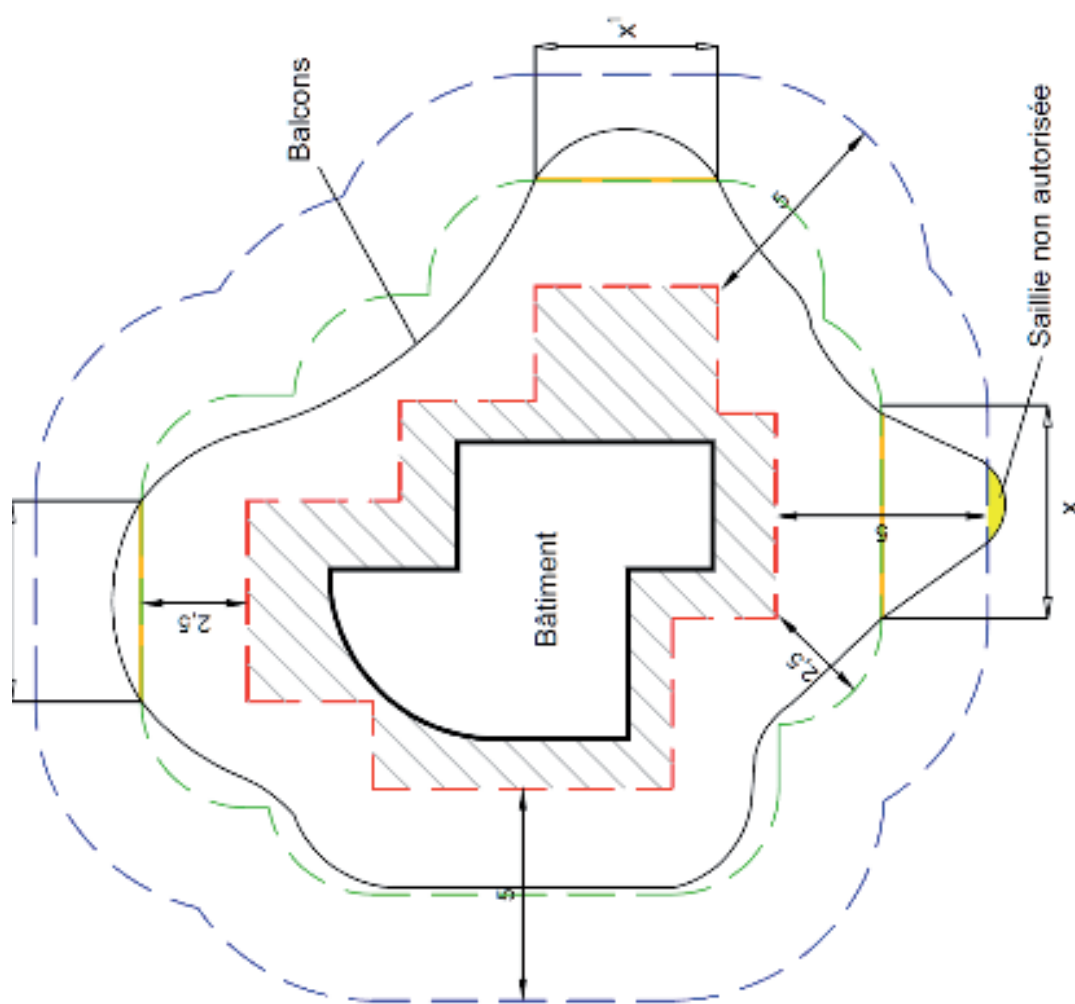
ART. 10.

*Dimensions des saillies*

10.1 - En l'absence de disposition particulière, les dimensions des saillies doivent être conformes aux dispositions des articles 27 et suivants de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, susvisée. Les dimensions des saillies de balcons au-dessus des parties privatives et au-dessus du Domaine Public sont cumulatives dans les conditions suivantes (cf. également croquis pages suivantes) :

- ✓ la dimension de la saillie implantée à la fois hors emprise maximale de bâtiment et au-dessus du Domaine Public ne peut excéder 2,50 mètres (ou 5,00 mètres sur 1/3 du linéaire de la façade) ;
- ✓ dans tous les cas, la dimension de la partie de saillie implantée au-dessus du Domaine Public ne peut excéder 1,50 mètres.

10.2 - Toutefois, à l'intérieur des propriétés privées et dans le cas où le nu extérieur de la façade est établi en retrait de la limite d'emprise maximale des bâtiments, les dimensions des saillies de balcons au-dessus des espaces privatifs peuvent être augmentées de ce retrait.



— Linéaire de la façade du bâtiment (LF)

- - - Limite d'emprise maximale du bâtiment

- - - Projection de la saillie autorisée à 2.50m

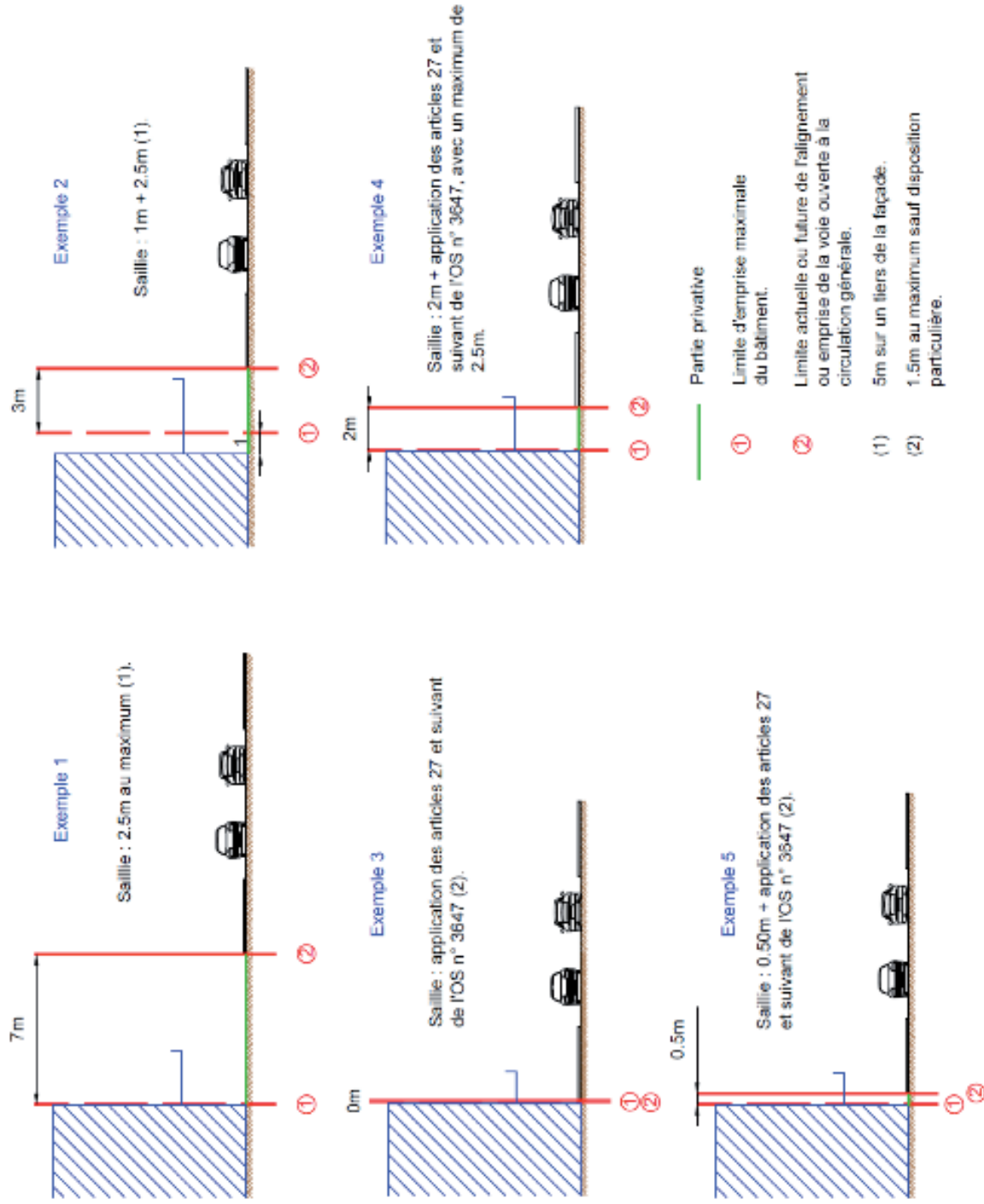
- - - Projection de la saillie à 5m

▨ Saillies libres

— Linéaire des saillies > 2.50m ( $x+x^1+x^2$ )

$$x+x^1+x^2 \leq \frac{1}{3} LF$$

## 1 - Saillies des balcons admissibles au-dessus des parties privatives



## 2 - Saillies des balcons au-dessus des parties privatives et du Domaine Public



## ART. 11.

*Emprise au sol des bâtiments dans les opérations d'aménagement*

11.1 - L'emprise au sol des bâtiments est libre à l'intérieur des limites d'emprise maximale et/ou obligatoire des bâtiments.

11.2 - L'utilisation des tolérances admises à l'article 35 des présentes dispositions ne doit pas donner lieu à une augmentation de plus de 5 % de l'emprise au sol fixée par lesdites limites.

## ART. 12.

*Altimétrie des bâtiments*

12.1 - L'altimétrie du niveau supérieur d'un bâtiment ou d'une surélévation prise en compte dans le règlement d'urbanisme applicable au secteur des quartiers ordonnancés représente, 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.

12.2 - 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) ;
- ✓ l'épaisseur de l'isolation thermique par l'extérieur est retranchée du calcul de la cote supérieure.

12.3 - Cette cote est à comparer, selon la prescription réglementaire illustrée par le plan de masse, 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.

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

12.5 - S'agissant des ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (antenne, poste de transformation, etc.), ces cotes sont sans objet.

12.6 - En l'absence de disposition particulière, dans le cas où la hauteur minimale de l'air libre entre sol fini du niveau N et la sous-face de dalle du niveau N+1 des pièces principales, au sens de l'article 120 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, susvisée, d'un étage composé essentiellement de locaux d'habitation est portée de 2,70 mètres à 3 mètres ou plus, l'altimétrie du niveau supérieur d'un bâtiment autorisée au règlement peut être augmentée de 30 centimètres au maximum. Cette disposition est cumulative dans la limite de 11 niveaux.

12.6.1 - Aucun élément d'équipement technique lié au fonctionnement de l'immeuble ne doit apparaître dans l'emprise de l'air libre.

12.6.2 - Cette disposition est subordonnée à la fourniture, lors du dépôt du dossier de demande d'autorisation de construire, d'une attestation établie par un bureau d'études visée par l'architecte certifiant que les conditions visées aux alinéas précédents sont prises en compte dans le projet.

12.6.3 - Une attestation d'un bureau de contrôle visée par l'architecte doit être fournie au plus tard le jour du récolement certifiant que les conditions visées aux alinéas précédents ont bien été réalisées.

12.6.4 - Dans l'éventualité où la sur hauteur maximale admissible de + 3,50 mètres ne serait pas consommée en totalité pour l'augmentation de l'altimétrie des étages composés essentiellement de locaux d'habitation, le delta peut être affecté à la surélévation du niveau rez-de-chaussée.

Le cas échéant, le rez-de-chaussée du bâtiment devra présenter les caractéristiques cumulatives suivantes :

- un caractère majestueux et soigné, particulièrement dans son rapport à l'espace public (végétalisation, dallage, transparence, retraits éventuels par rapport à l'emprise du bâtiment, etc.) ;

- la façade du niveau rez-de-chaussée devra être traitée visuellement comme un niveau unique, y compris pour les éventuelles devantures commerciales qu'elle pourrait comporter.

## ART. 13.

*Surélévations*

13.1 - Toute surélévation, saillies non comprises, peut être implantée sur la totalité de l'emprise de surélévation autorisée ou en retrait de cette limite.

13.2 - En cas de surélévation, les façades des immeubles doivent être pareillement ordonnées :

- ✓ les dispositions architecturales de la partie surélevée et de la partie existante doivent être harmonisées ;
- ✓ l'immeuble doit être entièrement ravalé.

## ART. 14.

*Édicules*

14.1 - Dans la mesure du possible, aucun édicule, aucune installation telle que machinerie, chaufferie, ventilation, et autre ouvrage nécessaire au fonctionnement des installations, ne doit dépasser la cote maximale du niveau supérieur du bâtiment figurant au plan de masse.

14.2 - Dans le cas contraire, les édicules doivent être conformes aux dispositions de l'article 20 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, susvisée.

14.3 - Des prolongements architecturés décoratifs, ainsi que des équipements de production d'énergie renouvelable et autres dispositifs liés à une démarche à caractère environnemental et ne portant pas atteinte aux paysages, s'élevant au-delà de la hauteur maximale, peuvent être tolérés après avis du Comité Consultatif pour la Construction. Ils ne doivent pas créer de volume utilisable à d'autres fins que l'intégration d'équipements techniques.

14.4 - De même, les édicules participant à l'aménagement des terrasses, du type pergola, peuvent être admis. Ils sont étudiés dans le cadre global du projet d'architecture du bâtiment.

## ART. 15.

*Indice de construction*

15.1 - En l'absence de disposition particulière, l'indice de construction applicable à une opération d'aménagement figure au plan de répartition des indices de construction de référence visé à l'annexe n° 3.

En raison de leur caractère d'intérêt général, les constructions réalisées par ou pour le compte de l'État ou de la Commune et des Établissements Publics au sens de la loi n° 918 du 27 décembre 1971 ne sont jamais soumises à cet indice de construction de référence.

15.2 - Dans le cas où les dispositions particulières d'un quartier ordonnancé prévoient que le plan des indices de construction de référence n'est pas applicable à une opération d'aménagement et en l'absence d'indice de construction, celui-ci résulte des dispositions relatives à la volumétrie des bâtiments (emprise, hauteur, etc.).

15.3 - Dans le cas où il est fait application de l'article 12.6 des présentes dispositions, l'augmentation de l'indice de construction qui en résulte s'ajoute automatiquement à l'indice applicable à une opération. Le volume correspondant à cette augmentation doit figurer dans la demande d'autorisation de construire et n'est pas pris en considération dans le calcul de l'indice de construction.

15.4 - Dans le cadre d'une démolition-reconstruction d'un bâtiment existant ou de son extension limitée, l'indice de construction existant de ce dernier se substitue à l'indice de construction de référence. Dans le cas où l'indice de construction existant est inférieur à l'indice de construction de référence, c'est l'indice de construction de référence qui prévaut.

## CHAPITRE IV

## STATUT DE CERTAINES CONSTRUCTIONS

## ART. 16.

*Secteurs à l'étude*

Dans l'attente de la définition de la réglementation d'urbanisme qui lui sera opposable :

- ✓ une construction comprise dans un secteur à l'étude est soumise à l'article 17 des présentes dispositions. En conséquence, un bâtiment situé dans un secteur à l'étude a le statut de bâtiment existant ;
- ✓ seules des constructions légères ou de caractère provisoire, conformément à l'article 55 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, peuvent être édifiées sur un terrain existant non bâti.

## ART. 17.

*Statut des bâtiments existants*

17.1 - Le plan de masse repère les éventuels éléments de bâti auxquels le règlement confère le statut de bâtiment existant.

17.2 - Un bâtiment existant peut faire l'objet d'une réhabilitation, d'une démolition-reconstruction, d'une restauration ou d'un embellissement dans les conditions suivantes :

17.2.1 - Dans le cadre d'une réhabilitation, d'une restauration ou d'un embellissement :

- ✓ la volumétrie générale et, le cas échéant, les éléments concourant à l'esthétique d'un bâtiment ne peuvent évoluer que dans le cadre d'un projet global, motivé et argumenté visant à améliorer l'esthétique, les proportions et/ou l'équilibre général du bâtiment et à en gommer les imperfections, y compris en toiture (regroupement des émergences par exemple). La part d'espace vert autorisée à l'origine en toiture ne doit pas être diminuée. Dans tous les cas, les interventions ne peuvent conduire qu'à une extension limitée de la volumétrie existante et, s'il le mérite, le bâtiment doit garder ou retrouver l'esprit architectural d'origine ;
- ✓ les travaux confortatifs sont autorisés.

17.2.2 - Dans le cadre d'une démolition-reconstruction :

- ✓ un bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté sur l'emprise existante ou en retrait de cette dernière ;
- ✓ les éléments de composition d'un bâtiment (égout du toit, terrasse, faîtage, etc.) atteignent sensiblement 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 doit tenir compte de l'indice de construction du bâtiment existant. Seule une extension limitée de la volumétrie existante (emprise et hauteur) est autorisée pour adapter le nouveau bâti aux contraintes contemporaines ou lui donner de la cohérence, sous réserve de ne pas compromettre le caractère des voies ou emprises publiques.

17.3 - Les niveaux de sous-sol associés au bâtiment existant peuvent faire l'objet d'une reconstruction, d'une restructuration, ou encore d'une extension. Dans ce dernier cas, ils peuvent être implantés jusqu'en limite d'emprise maximale des infrastructures. En l'absence de ladite limite, les niveaux de sous-sol peuvent être implantés jusqu'en limite de propriété dans les conditions prévues à l'article 6 des présentes dispositions.

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

17.5 - Dans tous les cas, une extension des sous-sols existants ou la création de sous-sol 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.

17.6 - Les dispositions architecturales du bâtiment, les interventions envisagées sur un bâtiment existant, ainsi que les conditions d'extension d'un sous-sol au regard des aménagements de surface sont arrêtées pour chaque opération.

## ART. 18.

*Statut des bâtiments concernés par les opérations d'aménagement*

Dans l'attente de la mise en œuvre d'une opération d'aménagement, un bâtiment concerné par ladite opération a le statut de bâtiment existant s'il n'est pas inclus dans une opération d'ensemble, d'une part, s'il n'est pas considéré comme étant en saillie sur l'alignement en application de l'article 36 des présentes dispositions d'autre part. Des évolutions plus conséquentes d'un bâtiment peuvent être prévues dans les dispositions particulières d'un quartier ordonnancé.

## ART. 19.

*Statut des bâtiments à démolir*

19.1 - Le plan de masse repère les éléments de bâti dont la démolition est nécessaire à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement.

19.2 - Un élément de bâti à démolir doit être démoli à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement concernant le terrain support de l'élément de bâti en question. Dans l'attente de la mise en œuvre de ladite opération et à condition de ne pas être incorporé à une opération d'ensemble, il a le statut de bâtiment existant. Dans le cas contraire, il est soumis aux mêmes règles que les constructions en saillie sur l'alignement.

## ART. 20.

*Statut des bâtiments frontière*

20.1 - Le plan de masse repère certains bâtiments à cheval sur la frontière.

20.2 - Sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas le caractère des voies et emprises publiques, l'augmentation de l'emprise au sol de la partie du bâtiment frontière située en Principauté ne doit pas excéder de plus de 10% l'emprise au sol existante au 1<sup>er</sup> janvier 2012.

20.3 - L'augmentation de la hauteur de la partie du bâtiment frontière située en Principauté ne doit pas excéder la hauteur moyenne du bâtiment présent sur le reste du terrain.

20.4 - Les niveaux de sous-sol peuvent être créés ou étendus jusqu'en limite de propriété dans les conditions prévues à l'article 6 des présentes dispositions.

## ART. 21.

*Statut des éléments bâtis et des éléments de paysage remarquables*

21.1 - Le plan paysager et patrimonial repère les éléments bâtis ou de paysage auxquels le règlement confère le statut de remarquables.

21.2 - Élément bâti remarquable :

21.2.1 - Un élément bâti remarquable peut faire l'objet de dispositions particulières liées à ses qualités esthétiques, patrimoniales ou autres. Elles peuvent autoriser des modifications plus ou moins substantielles, une démolition-reconstruction partielle ou totale ou encore entraîner sa conservation intégrale. Les travaux confortatifs sont autorisés.

21.2.2 - En l'absence de disposition particulière sur ces points :

- ✓ les modifications apportées pour en améliorer l'esthétique ou l'habitabilité ne doivent pas transformer l'aspect général d'un élément bâti remarquable : proportion des percements, saillies, hauteur des étages, décors, traitement des toitures, volumétrie globale, etc. Les interventions diverses sur la façade ou ses décors, l'aménagement des commerces en rez-de-chaussée ainsi que les interventions sur la toiture ne doivent jamais conduire à un appauvrissement de l'élément bâti.

- ✓ une reconstruction à l'identique (implantation, aspect extérieur de l'élément bâti existant et vocabulaire architectural : façades et toitures) comprenant, le cas échéant, des améliorations esthétiques ou normatives peut être autorisée, notamment en cas d'anomalies importantes dans le style, les proportions et l'équilibre général de l'élément bâti existant, d'une part, en cas d'insalubrité, de grave désordre ou de sinistre, d'autre part, après avis du Comité Consultatif pour la Construction.

21.2.3 - Sur le plan volumétrique, la reconstruction à l'identique s'effectue dans les mêmes conditions qu'une démolition-reconstruction de bâtiment existant prévue à l'article 17 des présentes dispositions.

21.2.4 - En l'absence de disposition particulière, la création de sous-sol ou la reconstruction, la restructuration, l'extension de sous-sol existant sont autorisées dans les conditions prévues à l'article 6 des présentes dispositions.

21.3 - Élément de paysage remarquable :

21.3.1 - Un élément de paysage remarquable (falaise, socle, jardin, etc.) peut faire l'objet de dispositions particulières liées à ses qualités esthétiques, patrimoniales ou autres, qui peuvent autoriser des modifications plus ou moins substantielles ou entraîner sa conservation intégrale.

21.3.2 - En l'absence de disposition particulière sur ces points, seuls des améliorations esthétiques ou normatives, ainsi que des travaux confortatifs peuvent être autorisés.

## ART. 22.

*Statut des bâtiments à restaurer ou embellir*

22.1 - Le plan paysager et patrimonial repère les bâtiments à restaurer ou embellir.

22.2 - À l'occasion d'une évolution du bâtiment ou encore d'un ravalement, un projet de restauration ou d'embellissement doit être joint à la demande d'autorisation de travaux.

## ART. 23.

*Statut des façades à conserver, à restaurer ou embellir*

23.1 - Le plan paysager et patrimonial repère les façades à conserver, à restaurer ou embellir.

23.2 - Dans le cadre d'une démolition-reconstruction du bâtiment, d'une réhabilitation, d'un ravalement, d'une modification ou encore d'une surélévation du bâtiment existant, les éléments suivants ne peuvent être ni démolis, ni modifiés, sauf à gommer les imperfections (restauration ou embellissement) :

- ✓ façade sur la totalité de son épaisseur ;
- ✓ aspect extérieur de la façade (percements, saillies, décors, modénatures, ferronneries, volets, éventuellement matériaux, etc.) ;
- ✓ l'ouverture de la totalité des ouvrants doit être conservée ;
- ✓ une surélévation, lorsqu'elle est admise, doit s'harmoniser parfaitement avec l'architecture de la façade existante.

23.3 - Les interventions sur la façade ne peuvent donner lieu en aucun cas à un appauvrissement de cette dernière. À l'occasion d'un ravalement, d'une surélévation, ou d'une démolition-reconstruction du bâtiment, une restauration de la façade peut être exigée.

23.4 - Dans le cadre d'une restauration, les pièces du dossier de demande d'autorisation de construire initial doivent, si possible, être produites en appui de l'argumentation développée pour l'aspect extérieur du bâtiment, notamment les plans de façade.

## CHAPITRE V

## ESPACES LIBRES, PAYSAGERS ET ASPECT EXTÉRIEUR DES BÂTIMENTS

## ART. 24.

*Statut des zones vertes*

Conformément à l'article 8 de l'Ordonnance-loi n° 674 du 3 novembre 1959, concernant l'urbanisme, la construction et la voirie, modifiée, susvisée, le caractère actuel des zones vertes constituées par des parcs ou jardins publics doit être maintenu.

## ART. 25.

*Espaces mixtes, partie dallage, partie verte*

25.1 - Les espaces mixtes doivent recevoir des dallages de qualité ainsi que des plantations d'arbustes, plantes vivaces et plantes annuelles dans des jardinières disposant d'une épaisseur de terre suffisante. Les dallages peuvent y être prépondérants. La répartition entre dallage et plantation peut être imposée dans les dispositions particulières d'un quartier ordonnancé.

25.2 - Ces dernières peuvent également imposer des écrans végétaux ou des plantations d'alignement.

## ART. 26.

*Jardins à créer*

Dans les jardins à créer, l'aspect végétal doit y devenir et y rester prédominant, notamment 70% de la surface doivent être constitués de plantations composées de pelouses, parterres, arbustes et arbres. Il doit être planté 1 arbre de haute tige (2,50 mètres de hauteur au minimum au collet) par 60 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.

## ART. 27.

*Espaces verts ou jardins à protéger ou à reconstituer*

L'aspect végétal doit y rester prédominant. En l'absence de disposition particulière, les parties en pleine-terre doivent être maintenues sans infrastructure. Toute plantation qui viendrait à dépérir ou à mourir doit être remplacée ; en particulier, les sujets de hautes et moyennes tiges dont la suppression ne peut être évitée dans le cadre de travaux doivent être remplacés par des sujets au moins équivalents.

## ART. 28.

*Espaces libres de bâtiment et/ou de construction*

28.1 - Les espaces libres de bâtiment et/ou de construction peuvent être minéraux, végétaux ou mixtes. La réalisation d'une piscine, de fontaines, de bassins, d'aménagements de jardins est autorisée dans ces espaces. Des tentes, pergolas et dispositifs de couverture légers et transparents peuvent y être tolérés.

28.2 - Les bâtiments et/ou constructions, selon le cas, qui y sont implantés sont soumis aux mêmes règles que les constructions en saillie sur l'alignement.

28.3 - Les dispositions particulières d'un quartier ordonnancé peuvent introduire les paramètres d'un axe de trouée de vue.

## ART. 29.

*Arbres préservés*

Sans préjudice des dispositions de l'Ordonnance Souveraine n° 3.197 du 25 mars 2011 fixant les mesures de protection des arbres et de certains végétaux, les arbres préservés, repérés au plan paysager et patrimonial, doivent être conservés et doivent faire l'objet de mesures de protection pendant la durée d'éventuels travaux. Ces mesures doivent figurer sur le plan d'aménagement des espaces extérieurs, détaillé, fourni en application de l'article 3 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, susvisée, et accompagné de descriptifs précis à soumettre à l'approbation de la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité et de la Direction de l'Aménagement Urbain.

## ART. 30.

*Altimétrie des jardins, espaces verts ou espaces mixtes*

L'altimétrie du niveau supérieur d'un jardin, d'un espace vert ou d'un espace mixte représente la cote du niveau fini du dallage, de la pelouse ou du parterre selon le cas.

## ART. 31.

*Aspect extérieur des bâtiments*

31.1 - Sans préjudice des dispositions de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, susvisée, en particulier des articles relatifs à l'aspect extérieur des bâtiments (façades, couleurs, matériaux, saillies, couvertures, etc.), les règles suivantes sont applicables aux opérations d'aménagement :

## 31.2 - Aspect général des bâtiments :

- ✓ d'une manière générale, les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume et de traitement, sans disparité de style ;
- ✓ l'architecture contemporaine est encouragée sans toutefois être trop disparate avec les styles présents dans l'environnement du projet. Dans tous les cas, le pastiche Belle-Époque est à éviter ;
- ✓ les immeubles de facture classique doivent affirmer une structuration en socle, partie courante et attique. Les percements et les balcons sont à l'aplomb les uns des autres ;
- ✓ les volumes doivent être sculptés (saillies, ouvants, retraits, décrochés, pans coupés, alternance de coloris, etc.), en particulier la partie socle, pour éviter l'effet masse. Toutefois, l'élégance et la sobriété doivent être fortement inscrits dans l'écriture architecturale des bâtiments.

## 31.3 - Couverture des bâtiments :

- ✓ les couvertures à pentes traditionnelles doivent être en tuiles rouge brique ; l'emploi de tout autre matériau est interdit. Ces dernières peuvent être imposées au travers du plan paysager et patrimonial. Les pourcentages de pente doivent s'assimiler à ceux utilisés dans le quartier, avec un minimum de 25 % et un maximum de 35 %. Dans le cas de bâtiments accolés, les pentes de leur toiture doivent être identiques. Dans la mesure du possible une pente donne sur chacune des voies qui bordent l'opération. Les édifices nécessaires aux besoins de la construction sont situés sous la toiture et ne doivent, en aucune manière, faire saillie sur celle-ci. Seuls les conduits d'aération et les souches de cheminées peuvent émerger de la toiture. Leur nombre et leurs dimensions doivent être limités au strict minimum ;
- ✓ les toitures-terrasse doivent recevoir des dallages et/ou des plantations dans des jardinières disposant d'une épaisseur de terre suffisante. Les édifices doivent être conformes aux dispositions de l'article 14 des présentes dispositions. Les garde-corps des terrasses accessibles doivent être conçus avec la plus grande transparence possible afin de ne pas faire obstacle aux vues lointaines ;

- ✓ les couvertures d'un bâtiment de facture contemporaine non assimilables aux précédentes doivent faire l'objet d'un descriptif précis.
- ✓ les dispositifs environnementaux (protections solaires, production d'énergie renouvelable, etc.) doivent être étudiés dans le cadre du projet d'architecture du bâtiment afin d'obtenir une cohérence architecturale d'ensemble.

#### 31.4 - Façades :

- ✓ les balcons ne doivent pas être fermés. Les balcons filants sont interdits sauf s'ils s'inscrivent dans un projet architectural argumenté ;
- ✓ les loggias sont autorisées lorsqu'elles participent à l'animation de la façade ;
- ✓ les retours de bâti sur les angles doivent être traités ;
- ✓ aucune modification, transformation ou adjonction ayant pour conséquence la fermeture individuelle en façade des loggias n'est admise.

31.5 - Les dispositions particulières d'un quartier ordonnancé peuvent introduire, le cas échéant, une discipline d'architecture propre à un bâtiment ou à un ensemble de bâtiments.

#### ART. 32.

##### *Aspect des circulations et autres espaces*

32.1 - Les circulations piétonnes, les escaliers ouverts à la circulation publique, les voies et emprises publiques, les espaces libres de bâtiment et/ou de construction, les jardins, espaces verts et espaces mixtes, ainsi que les terrasses doivent être en permanence maintenus en parfait état d'entretien et de propreté.

32.2 - Toute dégradation de revêtement doit être réparée dans les délais les plus brefs ; toute plantation qui viendrait à dépérir ou à mourir doit être remplacée par un sujet de même origine ou de même essence ; en cas de changement, une autorisation nouvelle doit être sollicitée auprès de la Direction de l'Aménagement Urbain.

#### CHAPITRE VI

#### SERVITUDES ET OBLIGATIONS

#### ART. 33.

##### *Liaisons publiques*

33.1 - Le plan des servitudes et obligations définit :

- ✓ les emprises grevées d'une servitude de passage ou d'usage public ;
- ✓ les passages publics ou à usage public et leur emprise ;
- ✓ les emplacements de principe des liaisons mécanisées piétonnes publiques, des ascenseurs publics et des liaisons piétonnes (publiques ou introduites au travers d'une servitude) ;
- ✓ les accès aux parkings.

33.2 - Les dispositions particulières d'un quartier ordonnancé peuvent préciser l'emplacement et la destination d'une construction à usage d'équipement collectif.

33.3 - Les aménagements réalisés sur ou dans les parties d'un bâtiment concerné par une servitude de passage ou d'usage public ou d'un passage public doivent prévoir, dans les emprises figurées au plan, une circulation piétonne publique, utilisable 24 h/24. Ces passages doivent être éclairés, les plus aisés possibles et praticables par les personnes à mobilité réduite.

33.4 - Des liaisons piétonnes de principe, mécanisées ou non, ainsi que des ascenseurs publics sont également prévus. Les liaisons piétonnes existantes peuvent être reconfigurées dans le cadre d'une opération d'aménagement ; cependant, elles doivent être maintenues. Les emplacements de ces liaisons étant de principe, leur localisation exacte doit être définie dans la demande d'autorisation de construire.

#### ART. 34.

##### *Accès aux parkings*

Dans le cas où un accès (ou des accès) aux parkings pour une opération d'aménagement donnée figure(nt) au plan des servitudes et obligations, aucun accès direct aux parkings, depuis les voies publiques existantes ou à créer, autre que celui ou ceux prévu(s), n'est autorisé.

CHAPITRE VII  
DISPOSITIONS DIVERSES

ART. 35.

*Tolérances*

35.1 - Implantation des constructions :

35.1.1 - 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 des infrastructures ;
- ✓ des limites d'emprise maximale des bâtiments ;
- ✓ des limites d'ensemble bâti de même hauteur ;
- ✓ d'une emprise de surélévation autorisée ;
- ✓ d'une emprise de bâtiment existant ;
- ✓ d'une emprise d'un élément bâti remarquable dans le cadre d'une reconstruction à l'identique.

Cette tolérance est portée à un mètre pour les locaux à usage d'équipement collectif.

35.1.2 - Toutefois et sous réserve d'impératifs techniques avérés, une tolérance supplémentaire peut être admise, après avis du Comité Consultatif pour la Construction, notamment pour améliorer l'habitabilité de la construction, pour obtenir des performances énergétiques ou réaliser des équipements de production d'énergie renouvelable.

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

35.2 - Hauteur des constructions :

35.2.1 - Sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas le caractère des voies et emprises publiques, une tolérance de cinquante centimètres est admise sur les cotes maximales, minimales et obligatoires du niveau supérieur des bâtiments, ainsi que sur les cotes maximales ou obligatoires du niveau fini des jardins, des espaces verts ou des espaces mixtes.

Cette tolérance est portée à un mètre pour les locaux à usage d'équipement collectif.

35.2.2 - Toutefois et sous réserve d'impératifs techniques avérés, une tolérance supplémentaire peut être admise, après avis du Comité Consultatif pour la Construction sur la hauteur des constructions, ainsi que dans le cadre de l'application des dispositions de l'article 12.6.

35.3 - S'agissant des opérations d'aménagement de l'État ou réalisées pour son compte, sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas le caractère des voies et emprises publiques et dans le but d'améliorer et/ou de compléter la programmation desdites opérations, des tolérances supplémentaires aux implantations et aux hauteurs des constructions peuvent être admises, après avis du Comité Consultatif pour la Construction, dans les conditions suivantes :

- ✓ Rester compatibles avec le grand paysage de la Principauté et les principes fondamentaux d'ordonnement du quartier. À titre d'exemples : respect, dans les grandes lignes, de l'épannelage d'une rue ou d'un îlot, de l'alignement futur des constructions lorsqu'il est défini pour la parcelle en question, en cohérence avec les constructions avoisinantes, des disciplines architecturales lorsqu'elles existent et du rapport à la rue (largeur de rue / hauteur de construction) ;
- ✓ ne pas porter atteinte aux nécessaires respirations d'un îlot urbain, en particulier dans le rapport aux constructions avoisinantes (prospects, hauteur, effet de masque, etc.) ;
- ✓ privilégier, au travers de l'utilisation de cette tolérance, des volumes sculptés et des combinaisons « hauteur x emprise » judicieuses pour éviter les effets de masse et apporter des configurations esthétiques et plus attractives en termes d'habitabilité et de fonctionnalités ;
- ✓ des orientations complémentaires peuvent être introduites dans les dispositions particulières.



## ART. 36.

*Application des règles régissant les constructions en saillie sur l'alignement*

36.1 - Les éléments bâtis concernés en totalité ou en partie par une opération d'ensemble, les bâtiments et/ou constructions compris dans les espaces libres de bâtiment et/ou de construction, sont soumis 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, susvisée.

36.2 - En revanche, s'agissant des éléments bâtis ou de paysage remarquables et des façades à conserver, restaurer ou embellir, des bâtiments à restaurer ou embellir, des bâtiments existants et des sous-sols associés, ainsi que les bâtiments ayant le même statut que les bâtiments existants, par dérogation à l'article 104 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, susvisée, 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.

## ART. 37.

*Nivellement et dégagement des voies existantes ou à créer*

37.1 - Le nivellement des voies et emprises publiques figurant aux plans de coordination au droit des emprises constructibles est indicatif et doit être arrêté, si nécessaire, lors de l'examen de la demande d'autorisation de construire.

37.2 - De même, le dégagement des voies et emprises publiques (largeur et hauteur libre) doit être arrêté, si nécessaire, lors de l'examen de la demande d'autorisation de construire.

37.3 - Les bâtiments implantés au-dessus des voies et/ou emprises publiques doivent comprendre un volume non bâti d'une largeur au moins égale à l'emprise de la voie ou emprise en question, existante, à élargir ou à créer, et dégageant une hauteur libre arrêtée lors de l'examen de la demande d'autorisation de construire.

## ART. 38.

*Stationnement*

38.1 - L'article 15 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, susvisée, est applicable.

38.2 - Hormis les accès, les ouvrages dédiés au stationnement doivent être réalisés en infrastructure. Toutefois, lorsque le terrain présente une déclivité trop importante, notamment supérieure à 25 %, ou lorsque des difficultés techniques empêchent la réalisation de ces ouvrages en infrastructure, une implantation de tout ou partie du stationnement en superstructure peut être tolérée, après avis du Comité Consultatif pour la Construction. Dans ce dernier cas, un soin particulier doit être apporté au traitement des façades.

## ART. 39.

*Analyse des effets d'un projet sur l'environnement marin*

39.1 - Pour tout projet d'ouvrage, de construction, d'équipement et d'aménagement, l'administration peut, après avis de la Commission Technique d'Hygiène, de Sécurité et de Protection de l'Environnement, exiger du pétitionnaire qu'il dépose, en complément de la demande d'autorisation de construire, une étude des incidences sur l'environnement marin lui permettant de s'assurer, dans la mesure du possible, que ce projet répond aux dispositions des articles L. 224-1 et L. 230-1 du Code de la Mer.

L'étude des incidences sur l'environnement marin telle que visée à l'alinéa 1<sup>er</sup> est obligatoire lorsque les projets d'ouvrage, de construction, d'équipement et d'aménagement sont en contiguïté avec le milieu marin ou nécessitent la réalisation d'ouvrages contigus à la mer, tels que, notamment, pompes ou rejets en mer, ouvrages de défense contre la mer.

La délivrance de l'autorisation d'urbanisme est subordonnée à l'avis de la Direction de l'Environnement sur l'étude des incidences sur l'environnement marin lorsqu'elle est requise.

39.2 - Les tolérances énoncées aux articles 2 des dispositions particulières s'exercent dans le respect des termes du présent article.

39.3 - Cette étude des incidences sur l'environnement marin, lorsqu'elle est requise, doit notamment s'assurer, dans la mesure du possible, que ledit projet répond aux engagements internationaux de la Principauté en matière de protection de l'environnement marin.

## ART. 40.

*Servitude de protection des linéaires commerciaux*

40.1 - Les bâtiments donnant sur le boulevard des Moulins, entre le carrefour de la Madone et la place des Moulins, sur la rue Grimaldi, sur la rue Princesse Caroline, sur l'avenue Princesse Alice ainsi que sur une partie de l'avenue de la Costa sont grevés par une servitude de protection des linéaires commerciaux figurant aux plans des servitudes et obligations des quartiers ordonnancés correspondants.

40.2 - Sous réserve du paragraphe 40.3 ci-après, les locaux de rez-de-chaussée donnant sur voie doivent être affectés à des commerces de détail, à des activités de restauration, à des services personnels ou à des locaux à usage d'équipement collectif tels que définis à l'article 3 sans préjudice des aménagements nécessaires au bon fonctionnement du bâtiment concerné.

40.3 - Dans un bâtiment grevé par une servitude de protection des linéaires commerciaux, une nouvelle agence bancaire ou immobilière ne peut être admise qu'en remplacement d'une agence bancaire ou immobilière existante.

40.4 - Cet article est applicable à toute nouvelle construction, ainsi que dans le cadre d'un changement d'affectation ou de dénomination commerciale.

## ART. 41.

*Autorisation relative à la construction d'une infrastructure maritime*

La construction d'une infrastructure maritime est soumise à l'obtention d'une autorisation dont le contenu et la procédure sont décrits ci-après :

41.1 - Pièces exigées pour la constitution de la demande d'autorisation susvisée :

- ✓ un courrier de demande précisant les noms et domiciliation du demandeur ainsi que sa qualité à agir ;
- ✓ un plan de situation ;
- ✓ un plan de masse ;
- ✓ des coupes ;
- ✓ des élévations ;
- ✓ une note de présentation générale du projet comportant :
  - la description du projet et des choix et méthodes de conception ;

- l'organisation environnementale du projet ;
- une note d'hypothèses sismiques ;
- une synthèse sur les données du site (géotechnique, géologie, courantologie, sollicitations hydrodynamiques, agitation, franchissement, etc.) mentionnant également si les travaux à faire peuvent affecter les ouvrages et installations existants ;
- ✓ la modélisation 3D de l'enveloppe de l'infrastructure maritime ;
- ✓ l'étude des incidences sur l'environnement marin, telle que visée à l'article 39 des présentes dispositions doit comprendre :
  0. un résumé non technique ;
  1. le cadrage de l'étude ;
  2. une description du projet comportant des informations relatives à sa conception et ses dimensions ;
  3. l'analyse de l'état initial de la zone et des milieux susceptibles d'être affectés par le projet ;
  4. l'esquisse des principales solutions de substitution examinées par le Maître d'ouvrage et raisons pour lesquelles, eu égard aux effets sur l'environnement, le projet présenté a été retenu ;
  5. l'analyse des effets directs et indirects, temporaires et permanents du projet sur l'environnement et plus particulièrement les éléments suivants : (i) l'homme, la faune et la flore, (ii) le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, (iii) les biens matériels et le patrimoine culturel, (iv) l'interaction entre les éléments visés aux points (i), (ii) et (iii) ;
  6. l'analyse des effets cumulés avec d'autres projets connus ;
  7. les mesures envisagées pour supprimer, réduire et, le cas échéant, compenser les conséquences dommageables du projet sur l'environnement ;
  8. la présentation des méthodes utilisées pour établir l'état initial et évaluer les effets du projet sur l'environnement ;

9. la description des difficultés éventuelles de nature technique et scientifique rencontrées par le Maître d'ouvrage pour réaliser cette étude ;

10. les noms et qualités précises et complètes des auteurs de l'étude et des études qui ont contribué à sa réalisation.

✓ une note méthodologique d'exécution comprenant une description des matériels et matériaux utilisés, un phasage des travaux ainsi qu'une description des méthodes de réalisation et de protections proposées.

La demande d'autorisation doit être signée par le pétitionnaire.

Les plans doivent être signés par le pétitionnaire ou le propriétaire ou son représentant.

Les autres pièces sont signées par le pétitionnaire.

Un bordereau daté et signé par le pétitionnaire doit les accompagner.

Tous les plans et toutes les pièces annexés à la demande d'autorisation doivent être déposés à la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité en 6 exemplaires.

Le pétitionnaire doit déposer un exemplaire supplémentaire du dossier en version numérique incluant des plans au format dwg.

Au vu de la production par le pétitionnaire de l'étude des incidences sur l'environnement marin visée à l'alinéa précédent, la Direction de l'Environnement peut demander au pétitionnaire de présenter des informations complémentaires dans un délai déterminé.

41.2 - L'autorisation de construction de l'infrastructure maritime est délivrée dans les conditions des articles 7 à 9 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée.

Cette autorisation est soumise aux conditions d'affichage et de recours des articles 10 et 11 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée.

La totalité des pièces du dossier est consultable.

41.3 - Conformité :

Une attestation de conformité de la construction de l'infrastructure maritime avec le dossier de construction de ladite infrastructure doit être fournie selon les modalités définies le cas échéant dans les dispositions particulières ou dans l'autorisation de construction de l'infrastructure maritime.

**ANNEXE N° 2****PLAN DE ZONAGE DU SECTEUR DES QUARTIERS ORDONNANCÉS****PU-ZQ-PTE-D9**

*introduite par l'Ordonnance Souveraine n° 4.482 du 13 septembre 2013, modifiée*

---

**ANNEXE N° 4****DISPOSITIONS PARTICULIÈRES  
D'URBANISME APPLICABLES  
AU QUARTIER ORDONNANCÉ  
DE LA CONDAMINE****RU-CND-DP-V8D**

*introduite par l'Ordonnance Souveraine n° 4.482 du  
13 septembre 2013, modifiée*

**CHAPITRE PREMIER****DISPOSITIONS PARTICULIÈRES D'URBANISME  
APPLICABLES À L'ENSEMBLE DU QUARTIER****ARTICLE PREMIER.***Champ d'application territorial et documents de  
référence*

Le quartier ordonnancé de La Condamine 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 secteur des quartiers ordonnancés visés à l'annexe n° 1. Les présentes dispositions particulières peuvent, selon le cas, préciser, compléter ou se substituer aux dispositions générales.

Les plans de coordination définissant graphiquement, en appui au règlement, les dispositions des constructions à édifier dans le quartier, sont :

- Zone n° 1 - Le quartier du Port - îlot n° 1 :
  - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1 CDN Z1-I1-D1 ;
  - ✓ Plan de masse n° PU-C2 CDN Z1-I1-D3 ;
  - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3 CDN Z1-I1-D1 ;
  - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4 CDN Z1-I1-D2.
- Zone n° 1 - le quartier du Port - îlot n° 2 :
  - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1 CDN Z1-I2-D1 ;
  - ✓ Plan de masse n° PU-C2 CDN Z1-I2-D4 ;
  - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3 CDN Z1-I2-D2 ;

- ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4 CDN Z1-I2-D1.
- Zone n° 2 - Port Hercule - îlot n° 1 :
  - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1 CDN Z2-I1-D ;
  - ✓ Plan de masse n° PU-C2 CDN Z2-I1-D1 ;
  - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3 CDN Z2-I1-D ;
  - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4 CDN Z2-I1-D.
- Zone n° 2 - Port Hercule - îlot n° 2 :
  - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1 CDN Z2-I2-D ;
  - ✓ Plan de masse n° PU-C2 CDN Z2-I2-D ;
  - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3 CDN Z2-I2-D ;
  - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4 CDN Z2-I2-D.
- Zone n° 2 - Port Hercule - îlot n° 3 :
  - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1 CDN Z2-I3-D2 ;
  - ✓ Plan de masse n° PU-C2 CDN Z2-I3-D2 ;
  - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3 CDN Z2-I3-D2 ;
  - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4 CDN Z2-I3-D2.

**ART. 2.***Affectation des constructions*

- 2.1 - Seuls peuvent être édifiés :
- les locaux à usage d'équipements collectifs ;
  - les locaux à usage d'habitation ;
  - les locaux à usages de bureaux, de services et de commerces,
  - les locaux à usage hôtelier ;
  - les infrastructures maritimes ;
  - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
  - les constructions à usage de stationnement.

2.2 - Toutefois et sous condition, peuvent également être admis : Les locaux à usage d'activités autres que bureaux, services et commerces sont tolérés, à condition que l'activité exercée ne présente pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ; en outre, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes.

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES D'URBANISME APPLICABLES AUX ZONES ET ÎLOTS

#### ART. 3.

*Dispositions particulières applicables à l'îlot n° 1 de la zone n° 1 (Le quartier du Port)*

3.1 - L'indice de construction de référence est applicable au présent îlot, à l'exception :

- ✓ des bâtiments scolaires, pour lesquels l'indice de construction ne doit pas excéder 20 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup> ;
- ✓ des emprises bâties EB19 et EB23 pour lesquelles l'indice de construction résulte des dispositions relatives à la volumétrie.

3.2 - La façade à embellir donnant sur la rue de la Colle doit faire l'objet d'une amélioration de son esthétique (végétalisation, percements en trompe l'œil, etc.) à l'occasion d'une modification du bâtiment ou d'un ravalement.

3.3 - Dispositions particulières applicables aux emprises bâties :

3.3.1 - EB1 et EB2 (les Jardins d'Apolline) : L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 80 % de la superficie du terrain comprise dans les emprises bâties en question.

3.3.2 - EB3 : Le linéaire de la façade du bâtiment donnant sur la rue de La Colle doit être rectiligne.

3.3.3- EB4 : Un élément bâti peut s'inscrire au-dessus de la placette à créer, matérialisée par l'emprise publique E5. Il ne peut être constitué que d'une simple couverture sans création de volume. Le dégagement comprend une hauteur libre de 5,50 mètres au minimum au-dessus de la cote de nivellement de la placette.

3.3.4 - EB5 :

- ✓ un retrait est autorisé au dernier étage d'un bâtiment implanté sur la limite d'emprise obligatoire des bâtiments. Il ne doit pas être inférieur à 2 mètres ;
- ✓ l'aspect extérieur des bâtiments doit s'inspirer du vocabulaire majoritairement employé pour les constructions existantes ;
- ✓ les loggias sont interdites.

3.3.5 - EB6 : La construction est implantée en sous-œuvre des voies publiques.

3.3.6 - EB7 (a et b) (les Bougainvilliers) : Discipline d'architecture :

- ✓ création d'une corniche, tout le long de la façade, au niveau du plancher haut du 5<sup>ème</sup> niveau (4<sup>ème</sup> étage) ; la saillie de cette corniche doit être comprise entre 20 et 40 centimètres et son épaisseur doit être comprise entre 40 et 90 centimètres ;
- ✓ pour la partie inférieure des bâtiments, entre la corniche et le pied du bâtiment :
  - les saillies supérieures à 40 centimètres sont interdites ;
  - à l'exception des rez-de-chaussée, le rapport hauteur / largeur des percements des façades doit être supérieur à 1 ;
  - à l'exception des rez-de-chaussée, sauf au droit des portions de bâtiments présentant des percements transversaux (hauteur maximale +43,10 m NGM inscrite au plan de masse), les trumeaux pleins exprimant les descentes de charges doivent être à l'aplomb les uns des autres ;
- ✓ les saillies sont obligatoires, sous forme d'oriels largement vitrés à chaque extrémité des emprises bâties EB7 (côté allée Lazare Sauvaigo). Elles doivent être réalisées au-dessus de la corniche ;

3.3.7 - EB23 :

- ✓ Discipline d'architecture : l'immeuble doit être couronné d'un dôme sur l'angle formé par l'avenue Prince Pierre et la rue de la Turbie ;
- ✓ les dispositions de l'article 15 (stationnement) de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, ne s'appliquent pas.

### 3.4 - Emprises publiques :

L'emprise E4 doit faire l'objet d'un réinvestissement qualitatif destiné à améliorer la convivialité du lieu. Le traitement au sol doit permettre de différencier clairement cet espace des voies de circulation automobile (piéton en sécurité et prioritaire, traitement végétal d'accompagnement, éléments d'animation, stationnement permanent interdit).

3.5 - Servitudes d'usage public figurant entre l'avenue Lazare Sauvaigo, la rue de la Turbie et la rue Grimaldi : Le nivellement définitif doit s'inscrire dans le prolongement de celui du trottoir de la voie limitrophe la plus haute.

3.6 - La voie publique V1 est une voie réservée, de desserte et de sécurité, susceptible d'être affectée à la circulation d'un transport en commun en site propre (TCSP).

## ART. 4.

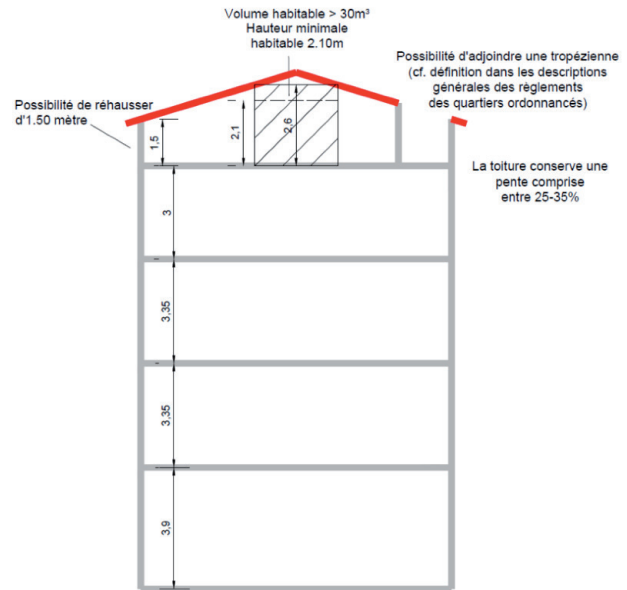
*Dispositions particulières applicables à l'îlot n° 2 de la zone n° 1 (Le quartier du Port)*

4.1 - L'indice de construction de référence est applicable au présent îlot, à l'exception :

- ✓ des emprises bâties EB8 (a à e) (Jacarandas), pour lesquelles l'indice de construction ne doit pas excéder  $15 \text{ m}^3/\text{m}^2$  ;
- ✓ des emprises bâties EB9d, EB16 et EB17 pour lesquelles l'indice de construction résulte des dispositions relatives à la volumétrie ;
- ✓ de l'emprise bâtie EB21 pour laquelle l'indice de construction ne doit pas excéder  $18,30 \text{ m}^3/\text{m}^2$ .
- ✓ des aménagements ou créations de combles prévus à l'article 4.3 ci-après.

4.2 - Discipline d'architecture : La continuité des façades implantées à l'alignement doit être privilégiée. L'architecture doit être compatible avec celle présente traditionnellement dans le quartier de la Condamine et ne doit pas différer trop sensiblement des immeubles voisins. La structuration en socle, partie courante et attique doit être maintenue. Des ouvertures sur la partie centrale de l'îlot sont encouragées (passages piétons). La couverture doit être majoritairement en tuiles ; cependant, les tropéziennes sont admises.

4.3 - Aménagement ou création de combles des immeubles en R+3 implantés rue de Millo (côté sud), rue Terrazzani, rue des Açores et rue Saige (côté ouest), ainsi que ceux cadastrés n° 9, 11 et 13 place d'Armes : Les bâtiments composés d'un rez-de-chaussée surmonté de trois étages peuvent faire l'objet d'un aménagement de combles sous toiture en pente couverte de tuiles aux conditions suivantes :



Exemple d'une construction en R+3 + combles

- ✓ la pente de la toiture doit être comprise entre 25 % et 35 % ;
- ✓ la toiture doit être couverte majoritairement de tuiles ; toutefois, les tropéziennes sont admises ;
- ✓ pour être considéré comme habitable, le volume en combles de l'ensemble des pièces principales au sens de l'article 120 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, susvisée, doit avoir une hauteur minimale de 2,10 mètres et doit représenter  $30 \text{ m}^3$  au minimum ;
- ✓ les articles 25, ainsi que 122 à 124 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, susvisée, ne sont pas applicables dans le cas présent.

4.4 - Les éléments bâtis remarquables doivent être conservés dans les termes figurant à l'article 21.2.2 des dispositions générales. La reconstruction à l'identique n'est autorisée qu'en cas d'insalubrité, de grave désordre ou de sinistre.

#### 4.5 - Dispositions particulières applicables aux emprises bâties :

##### 4.5.1 - EB8 (a à e) (les Jacarandas) :

- ✓ l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 85 % de la superficie du socle comprise dans les emprises bâties EB8b et EB8e, 75 % en EB8c et 80 % en EB8d ;
- ✓ un retrait est autorisé au dernier étage du bâtiment implanté en EB8a ;
- ✓ les espaces sur socle non-occupés par les bâtiments doivent être traités comme les toitures terrasses.

##### 4.5.2 - EB9 (a à d) à EB10 :

- ✓ l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 80 % de la superficie du terrain comprise dans les emprises bâties EB9b et EB10 ;
- ✓ l'aspect extérieur des bâtiments doit être de facture classique (aplomb de la façade et des percements, rapport hauteur largeur des percements supérieur à 1, sauf pour les rez-de-chaussée), les loggias sont interdites ;
- ✓ aucun accès direct aux parkings ne peut être créé depuis la rue Grimaldi ;
- ✓ le bâtiment implanté en EB9c, en surplomb de la voie publique, doit comprendre un volume non bâti de la largeur de la voie et dégageant une hauteur libre de 4,50 mètres au minimum.

##### 4.5.3 - EB11 (A Qietüdine) :

- ✓ le bâtiment doit être implanté, pour tous ses niveaux, sur l'alignement, à l'exception du dernier niveau qui doit être implanté en retrait de 2 mètres au minimum sur toutes ses façades qui ne sont pas mitoyennes. Des décrochements ponctuels, d'une profondeur de 50 centimètres au maximum sont admis pour rythmer la façade ;
- ✓ il doit être implanté sur la limite séparative aboutissant aux voies sur une profondeur de 4 mètres, comptée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée ;

- ✓ le vocabulaire architectural doit s'inspirer de celui employé à la Belle Époque pour conserver au quartier une image cohérente. Les façades sont travaillées et en relief. La couverture du bâtiment doit être traitée en toiture à pente recouverte de tuiles plates rouge brique. Elle peut être également traitée dans un matériau et une forme qui restent dans l'esprit Belle Époque. La hauteur des étages doit être sensiblement identique à celle des bâtiments environnants. À l'intersection des rues, les angles du bâtiment doivent être traités en pans coupés de 1,50 mètre de côté ou en rotonde enfermée dans le gabarit du pan coupé.

4.5.4 - EB12 (École de la Condamine) : Afin de corriger l'implantation en biais du corps de bâtiment Nord-Est, comprenant le groupe scolaire, par rapport au boulevard Albert 1<sup>er</sup>, une structure vide, formée d'un entrelacement ordonné de poutres et de poteaux, doit être réalisée sur les toitures terrasses du corps de bâtiment correspondant. Cette structure doit représenter un volume complémentaire du corps de bâtiment qui prolonge ce dernier jusqu'à une parallèle au boulevard Albert 1<sup>er</sup>. Pour chacun des niveaux, la cote supérieure de cette structure est égale à la cote de fait de la toiture terrasse du niveau supérieur.

4.5.5 - EB13 : La surélévation du bâtiment doit être accompagnée d'un réinvestissement qualitatif et fonctionnel (ouvertures par exemple) sur l'ensemble de la façade donnant sur la rue Princesse Antoinette. Un retour de la galerie piétonne sur cette dernière doit être proposé sur une longueur pouvant atteindre 7 mètres comptés à partir de l'alignement actuel du rez-de-chaussée du bâtiment d'angle sur le boulevard Albert 1<sup>er</sup> et sur une largeur à déterminer en fonction des disponibilités offertes par le Domaine Public.

4.5.6 - EB17 : Dans la mesure du possible et sauf impératif technique lié à la configuration ou à la nature des voies, l'accès aux parkings ne doit pas être créé directement depuis la rue Grimaldi.

#### 4.6 - Stationnement :

4.6.1 - Sauf impératif technique, l'aménagement interne des parkings situés en infrastructure des bâtiments implantés dans les emprises bâties EB8 doit permettre de créer des liaisons entre ces derniers et les parkings situés en infrastructure des bâtiments implantés en EB9 et EB10.

4.6.2 - La réalisation du stationnement sur la propriété n'est pas obligatoire.



#### 4.7 - Galerie piétonne couverte P5 :

4.7.1 - La galerie piétonne couverte en pied de bâtiment boulevard Albert 1<sup>er</sup> doit être réalisée dans le prolongement de la galerie existante jusqu'à son intersection avec la rue Princesse Antoinette, ainsi qu'en retour sur cette dernière sur une longueur de 7 mètres comptés à partir de l'alignement actuel du rez-de-chaussée du bâtiment d'angle sur le boulevard Albert 1<sup>er</sup>.

4.7.2 - Au droit de la galerie piétonne publique, la cote du plancher du 1<sup>er</sup> étage d'un bâtiment doit atteindre +8,50 m NGM et le rez-de-chaussée doit être réalisé sur l'alignement futur.

4.7.3 - La hauteur libre de la galerie est de 4,60 mètres et sa largeur sur le boulevard Albert 1<sup>er</sup> doit être égale à celle de la galerie existante. La mutation foncière au droit de la galerie ne concerne que le volume correspondant à la hauteur libre de la galerie à laquelle il faut ajouter l'épaisseur de la couverture. En situation provisoire, l'espace de recul du rez-de-chaussée ainsi créé peut être fermé et utilisé à titre précaire et révoquant.

4.7.4 - Au-dessus de la couverture de la galerie, le bâtiment peut être implanté à l'alignement actuel.

#### ART. 5.

#### *Dispositions particulières applicables à l'îlot n° 1 de la zone n° 2 (Port Hercule)*

5.1 - L'indice de construction de référence est applicable au présent îlot.

5.2 - La partie courante du bâtiment implanté sur l'ancienne digue sud peut recevoir en façade des éléments d'architecture de type protection solaire. Sa partie implantée en extrémité doit permettre aux véhicules d'effectuer des manœuvres nécessaires à son contournement.

#### ART. 6.

#### *Dispositions particulières applicables à l'îlot n° 2 de la zone n° 2 (Port Hercule)*

6.1 - L'indice de construction de référence est applicable au présent îlot.

6.2 - Discipline d'architecture : L'aspect extérieur de la façade du bâtiment soumis à discipline d'architecture doit s'inscrire dans la continuité de celui existant au sud du Stade Nautique Rainier III.

#### ART. 7.

#### *Dispositions particulières applicables à l'îlot n° 3 de la zone n° 2 (Port Hercule)*

7.1 - L'indice de construction de référence est applicable au présent îlot.

7.2 - Dispositions relatives aux bâtiments compris entre l'avenue d'Ostende et l'avenue J. F. Kennedy :

- ✓ les terrasses de couverture des bâtiments doivent être réalisées jusqu'en limite d'emprise des bâtiments, ainsi que sur les limites séparatives menant aux voies ;
- ✓ des saillies de façade sur le domaine public sont autorisées à partir du 2<sup>ème</sup> étage. Les saillies de toiture sont interdites ;
- ✓ en tout point de la partie d'un bâtiment situé à moins de 3 mètres de l'alignement de l'avenue d'Ostende, à l'exception des volumes dont l'emprise est repérée au plan de masse, la cote supérieure des édifices techniques, ainsi que celle du sommet des acrotères, doivent être inférieures à la cote du pied du parapet de l'avenue d'Ostende, prise au droit du bâtiment ;
- ✓ les aménagements paysagers réalisés en terrasse doivent garantir des transparences sur le Port Hercule depuis l'avenue d'Ostende. De plus, dans le but d'assurer la continuité piétonne en terrasse, les différences de niveau entre les constructions doivent être traitées en conséquence (artifices architecturaux ou paysagers, pentes, etc.) ;
- ✓ le passage public P6 peut être traité en arcades ou en galerie et doit avoir une hauteur libre de 5 mètres au minimum ;
- ✓ de manière à garantir des transparences sur le Port Hercule depuis l'avenue d'Ostende, l'article 12.6 des dispositions générales n'est pas applicable.

### 7.3 - Dispositions particulières applicables aux emprises bâties :

#### 7.3.1 - EB14 (Quai Kennedy) :

- ✓ l'immeuble doit affirmer une structuration en socle, partie courante et attique : Le socle ne doit pas être hermétique, mais doit afficher une certaine porosité. Les matériaux doivent être nobles et avoir une certaine qualité tactile. Le rythme de la façade de la partie courante doit être à dominante verticale. L'attique comprend au moins la hauteur du dernier niveau ; il est à traiter de manière distincte de la partie courante ;
- ✓ le retour du bâti sur les angles doit être traité ;
- ✓ des éléments architecturaux, s'inscrivant en prolongement de la façade, sans création de volume, peuvent émerger au-dessus de la cote maximale ;
- ✓ l'expression architecturale doit être en adéquation avec la fonction principale de l'immeuble. Cette cohérence doit se retrouver dans le style et le choix des matériaux. Le panachage aléatoire de styles et matériaux contradictoire est à éviter ;
- ✓ les protections solaires doivent être étudiées dans le cadre du projet d'architecture du bâtiment afin d'obtenir une cohérence architecturale ;
- ✓ des saillies de façade sur le domaine public sont autorisées à partir du 2<sup>ème</sup> étage, sous réserve de respecter un tirant d'air de 4,50 mètres au minimum au-dessus de la chaussée et du trottoir adjacent ;
- ✓ la toiture terrasse est accessible à raison de deux accès (trémies d'escalier) au maximum. Cette accessibilité ne doit pas entraîner la réalisation d'un édicule ou d'un garde-corps permanent associé à l'accès ;
- ✓ la dalle de couverture du bâtiment doit supporter une surcharge de trois tonnes et demi par m<sup>2</sup> ;
- ✓ le passage public doit avoir une largeur minimale de 3 mètres hors tout et 2,50 mètres de passage libre au minimum. La cote de la sous-face de la couverture doit être à +10,30 m NGM au minimum, éventuellement minorée de l'épaisseur correspondant à l'installation des éléments de décors, d'éclairage et d'isolation, ainsi qu'à la pose d'un faux-plafond.

#### 7.3.2 - EB15 (Yacht Club) :

- ✓ des éléments architecturaux (pergolas, mâts, couvertures de terrasses, saillies de toiture et façade, etc.), sans création de volume, peuvent émerger au-dessus de la cote maximale. De plus, sous réserve de rester à l'intérieur de la limite d'emprise maximale des constructions, une tolérance supérieure à cinquante centimètres aux implantations des constructions en débord des limites d'ensemble bâti de même hauteur peut être admise pour améliorer l'écriture architecturale de l'édifice ;
- ✓ la partie du bâtiment implanté sous le Monte-Carlo Star dont la cote maximale est fixée à +9,70 m NGM, doit comprendre une surface de transition avec le boulevard Louis II dont la cote s'établira entre celle de la voie au droit du projet, soit +7,60 m NGM environ, et +9,70 m NGM. Cette surface de transition peut être, à titre d'exemples, une pente ou un emmarchement.

#### 7.3.3 - EB20 (3 et 5 avenue J.F. Kennedy)

- ✓ conformément à l'article 7.2, les aménagements paysagers réalisés en toiture terrasse doivent garantir des transparences sur le Port Hercule depuis l'avenue d'Ostende. Toutefois, au droit des parties privatives, les vis-à-vis peuvent être préservés par des aménagements paysagers ;
- ✓ traitement du passage public P6 au droit de l'emprise bâtie EB 20 : il doit présenter un passage libre de 3 mètres au minimum. La cote de la sous-face de la couverture doit être à + 7m NGM au minimum, éventuellement minorée de l'épaisseur correspondant à l'installation des éléments de décors, d'éclairage et d'isolation, ainsi qu'à la pose d'un faux-plafond.

7.4 - La partie courante du bâtiment implanté sur l'ancienne digue nord peut recevoir en façade des éléments d'architecture de type protection solaire. Sa partie implantée en extrémité doit permettre aux véhicules d'effectuer des manœuvres nécessaires à son contournement.

**ANNEXE N° 6****DISPOSITIONS PARTICULIÈRES  
D'URBANISME APPLICABLES  
AU QUARTIER ORDONNANCÉ  
DU JARDIN EXOTIQUE  
RU-EXO-DP-V7D**

*introduite par l'Ordonnance Souveraine n° 4.482 du  
13 septembre 2013, modifiée*

**CHAPITRE PREMIER****DISPOSITIONS PARTICULIÈRES D'URBANISME  
APPLICABLES À L'ENSEMBLE DU QUARTIER****ARTICLE PREMIER.***Champ d'application territorial et documents de  
référence*

Le quartier ordonnancé du Jardin Exotique 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 secteur des quartiers ordonnancés visés à l'annexe n° 1. Les présentes dispositions particulières peuvent, selon le cas, préciser, compléter ou se substituer aux dispositions générales.

Les plans de coordination définissant graphiquement, en appui au règlement, les dispositions des constructions à édifier dans le quartier, sont :

- Zone n° 1 - Les Salines :
  - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1 EXO Z1-D3 ;
  - ✓ Plan de masse n° PU-C2 EXO Z1-D3 ;
  - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3 EXO Z1-D3 ;
  - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4 EXO Z1-D2.
- Zone n° 2 - Le Parc :
  - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1 EXO Z2-D2 ;
  - ✓ Plan de masse n° PU-C2 EXO Z2-D3 ;
  - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3 EXO Z2-D3 ;
  - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4 EXO Z2-D1.

- Zone n° 3 - Les Révoires :
  - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1 EXO Z3-D1 ;
  - ✓ Plan de masse n° PU-C2 EXO Z3-D2 ;
  - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3 EXO Z3-D2 ;
  - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4 EXO Z3-D3.
- Zone n° 4 - La Colle :
  - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1 EXO Z4-D2 ;
  - ✓ Plan de masse n° PU-C2 EXO Z4-D2 ;
  - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3 EXO Z4-D2 ;
  - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4 EXO Z4-D2.

**ART. 2.***Affectation des constructions*

2.1 - Zones n° 1 (Les Salines), n° 3 (Les Révoires) et n° 4 (La Colle) :

2.1.1 - Seuls peuvent être édifiés :

- les locaux à usage d'équipements collectifs ;
- les locaux à usage d'habitation ;
- les locaux à usages de bureaux, de services et de commerces ;
- les locaux à usage hôtelier ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les constructions à usage de stationnement.

2.1.2 - Toutefois et sous condition, peuvent également être admis : Les locaux à usage d'activités autres que bureaux, services et commerces sont tolérés, à condition que l'activité exercée ne présente pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ; en outre, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes.

2.1.3 - En zone n° 4, l'église paroissiale peut être transférée au niveau de l'emprise de construction à usage d'équipement collectif figurant au plan des servitudes et obligations.

## 2.2 - Zone n° 2 (Le Parc) :

Seuls peuvent être édifiés :

- les locaux à usage d'équipements collectifs ;
- les locaux à usage d'habitation dans l'emprise EB12 ;
- les locaux à usages de bureaux, de services et de commerce ;
- les logements de fonction et de gardiennage ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les constructions à usage de stationnement et de logistique.

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES D'URBANISME APPLICABLES AUX ZONES ET ILOTS

#### ART. 3.

#### *Dispositions particulières applicables à la zone n° 1 (Les Salines)*

3.1 - L'indice de construction de référence est applicable à la présente zone, à l'exception des emprises bâties EB1 (les Tamaris) et EB11 (nouveau CHPG) pour lesquelles l'indice de construction résulte des dispositions relatives à la volumétrie.

#### 3.2 - Dispositions particulières applicables aux emprises bâties :

##### 3.2.1 - EB1 (les Tamaris) :

- ✓ Le style architectural doit être résolument contemporain ;
- ✓ Les articles 15 (stationnement), 27 et 30 (saillies) de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, susvisée, ne s'appliquent pas.

3.2.2 - EB11 (nouveau CHPG) : Le style architectural doit être résolument contemporain ;

- ✓ l'article 15 (stationnement) de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, susvisée, ne s'applique pas. De plus, une implantation de tout ou partie du stationnement en superstructure est admise ;
- ✓ discipline d'architecture : Les façades concernées par la discipline d'architecture peuvent présenter des saillies, tant sur le Domaine Public que sur le domaine privé, dont les dimensions peuvent être supérieures à celles fixées par les articles 27 et suivants (saillies) de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, susvisée, ainsi que par l'article 10 des dispositions générales ;
- ✓ édicules : L'article 14 des dispositions générales n'est pas applicable à la présente emprise bâtie. De plus, en application de l'article 12.5 desdites dispositions, les ouvrages techniques qui peuvent comprendre, dans le cas présent, une hélisation, sont autorisés au-delà de la cote maximale du niveau supérieur du bâtiment ;
- ✓ les liaisons piétonnes L1 et L2, à usage public, peuvent ne pas être ouvertes 24h/24h au public. Elles sont liées au fonctionnement de l'établissement hospitalier.

3.2.3 - EB14 (couverture du boulevard du Jardin Exotique) : Tout ou partie du boulevard du Jardin Exotique et de ses abords peuvent être couverts par une dalle support d'un espace vert à créer, dans l'emprise bâtie EB14. Cette couverture doit laisser un dégagement de 6,20 mètres de hauteur au-dessus de la voie pour le passage des véhicules. En conséquence, le bâtiment à réaliser au droit de la dalle de couverture peut bénéficier d'une tolérance supplémentaire à la hauteur sans que cette dernière n'excède 2,50 mètres. Dans le cas où il est fait usage de la tolérance supplémentaire, l'augmentation de l'indice de construction qui en résulte s'ajoute automatiquement à l'indice applicable à l'opération. Le volume correspondant à cette augmentation doit figurer dans la demande d'autorisation de construire et n'est pas pris en considération dans le calcul de l'indice de construction.

## ART. 4.

*Dispositions particulières applicables à la zone n° 2  
(Le Parc)*

4.1 - L'indice de construction de référence n'est pas applicable à la présente zone.

4.2 - Dispositions particulières applicables aux emprises bâties :

4.2.1- EB12 (Villa Engelin) :

- ✓ le style architectural doit être résolument contemporain ;
- ✓ le bâtiment est composé d'un socle et d'une émergence. L'altimétrie du socle ne doit pas excéder +124,00 m NGM et l'emprise au sol de l'émergence ne doit pas excéder 75% de l'emprise bâtie EB12. L'émergence doit être réalisée en recul par rapport à l'alignement du boulevard du Jardin Exotique. En revanche, une partie du socle peut être réalisé en surplomb de la voie conformément au plan de masse.

4.2.2- EB13 :

- ✓ le volume bâti compris dans l'emprise EB13 est inséré en infrastructure du jardin à reconstituer J3. Les fonctions doivent être réalisées en gradins. L'insertion des volumes et des édifices éventuels dans le jardin à reconstituer doit être particulièrement soignée ;
- ✓ les terrasses de couverture des constructions servent de support au jardin à reconstituer J3. Elles doivent être en mesure de supporter une épaisseur de terre importante (environ 1,50 mètres) ;
- ✓ au contact du boulevard du Jardin Exotique, la falaise existante, classée en élément de paysage remarquable, doit être intégralement conservée et ne doit en aucun cas être détériorée dans le cadre de travaux ou de modifications (ouvertures de jours par exemple).

4.3 - Dans le cadre d'une recherche optimale d'intégration des aménagements dans le Parc, les couvertures des autres bâtiments doivent faire l'objet d'un traitement végétal de grande qualité et généreux, dans l'esprit des autres composantes paysagères du Parc. À ce titre, les plantations doivent représenter 50 % au minimum de la surface totale des espaces mixtes, partie dallage / partie verte.

## ART. 5.

*Dispositions particulières applicables à la zone n° 3  
(Les Révoires)*

5.1 - L'indice de construction de référence est applicable à la présente zone, à l'exception de l'emprise bâtie EB6 (Teotista I), pour laquelle l'indice de construction ne doit pas excéder 20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> et de l'emprise bâtie EB20, pour laquelle l'indice de construction résulte des dispositions relatives à la volumétrie.

5.2 - Dispositions particulières applicables aux emprises bâties EB2, EB3, EB4, EB5, EB6, EB16, EB17, EB18 et EB19 :

5.2.1 - Pour les emprises bâties EB2, EB3, EB4, EB5, EB6 et EB18 :

- ✓ le style architectural doit être résolument contemporain, la verticalité des volumes doit être pleinement affirmée.
- ✓ 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 des bâtiments. Elle doit être composée architecturalement en harmonie avec la volumétrie d'ensemble et doit intégrer les équipements techniques qui dépasseraient la hauteur maximale figurant au plan de masse. Dans tous les cas, les édifices ne doivent pas être apparents en toiture des bâtiments.

5.2.2 - Pour l'emprise bâtie EB18 :

- ✓ une servitude de passage public grève partiellement cette emprise bâtie pour permettre d'améliorer et d'élargir la liaison piétonne reliant le boulevard de Belgique avec le boulevard du Jardin Exotique (passage couvert) ;
- ✓ l'emprise au sol du bâtiment ne doit pas excéder 350 m<sup>2</sup> à l'intérieur de cette emprise bâtie ;

5.2.3 - Pour les emprises bâties EB16, EB17 et EB19 :

- ✓ le style architectural doit être de type « Villa de Maître ». Des émergences architecturales peuvent être réalisées en toiture, au-delà de la hauteur maximale figurant au plan de masse, afin de créer, par exemple, des « pigeonniers ».
- ✓ autour de chacune des constructions, les espaces extérieurs peuvent comporter des terrasses dallées et un aménagement à caractère minéral d'une partie du jardin ; toutefois, l'aspect végétal doit rester largement dominant.

5.3 - Dispositions particulières complémentaires au paragraphe 5.2 applicables aux emprises bâties EB2 et EB3 (Simona I et II) :

5.3.1 - Aucune saillie ne doit empiéter sur le chemin des Révoires.

5.3.2 - L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder :

- ✓ 400 m<sup>2</sup> pour le bâtiment édifié à l'intérieur de l'emprise bâtie EB2 ;
- ✓ 350 m<sup>2</sup> pour le bâtiment édifié à l'intérieur de l'emprise bâtie EB3.

5.3.3 - Constitution d'un seul tènement foncier : Dans le cas où l'ensemble des parcelles situées à l'intérieur des périmètres de parcelles à remembrer obligatoirement, supports des emprises bâties EB2 et EB3, est regroupé en un seul terrain, une implantation des bâtiments différente de celle prévue au plan de masse peut être autorisée afin d'obtenir un agencement des bâtiments plus abouti. À cet effet et dans ces conditions :

- ✓ les limites d'emprise maximale des bâtiments deviennent sans objet ;
- ✓ tout bâtiment, saillies non comprises, doit être implanté à une distance au moins égale :
  - à 5 mètres de l'axe du chemin des Révoires ;
  - à 5 mètres de l'alignement du boulevard du Jardin Exotique ;
  - à 4 mètres des limites séparatives et à une distance au moins égale à 8 mètres d'une construction existante ;

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

- ✓ l'emprise au sol de chacun des deux bâtiments ne peut excéder 400 m<sup>2</sup> ;

- ✓ les cotes maximales du niveau supérieur des bâtiments deviennent sans objet ;

- ✓ les deux bâtiments admis dans le cadre de l'opération d'aménagement ne doivent pas être de hauteur identique ;

- ✓ la cote maximale du niveau supérieur du bâtiment le plus élevé ne peut excéder +165,10 m NGM ;

- ✓ 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 ;

- ✓ l'emprise du jardin à créer n'est pas opposable ; toutefois, l'ensemble des espaces libres de construction doit être aménagé en jardin dont la superficie est au moins égale à celle du jardin à créer ;

- ✓ une seule entrée/sortie pour l'ensemble de l'opération d'aménagement doit être recherchée.

5.4 - Dispositions particulières complémentaires au paragraphe 5.2 applicables aux emprises bâties EB4, EB5 et EB6 (Teotista I, II et III) :

5.4.1 - Des modulations de terrain (création de banquettes ou de déclivités) sont autorisées dans le jardin à créer, 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 cyclopiens 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. La cote finie des terres ne doit pas faire obstacle aux transparences entre bâtiments.

5.4.2 - Le revêtement de surface ne doit pas dénaturer le jardin ; toute surface goudronnée ou assimilée est donc à proscrire.

5.4.3 - Dispositions particulières transitoires applicables à l'emprise bâtie EB4 : Dans l'attente de la mise en œuvre de l'opération d'aménagement rendue possible par le présent règlement, l'évolution des bâtiments existants concernés par le remembrement obligatoire peut conduire, après une démolition ou une extension desdits bâtiments, à la réalisation d'une construction qui pourra occuper l'intégralité de la parcelle.

Les bâtiments doivent être de facture classique.

S'agissant de la hauteur de la construction et/ou de la surélévation du bâtiment existant, celle-ci pourra conduire à une augmentation de la cote maximale du niveau supérieur des bâtiments de 7 mètres par rapport à la cote indicative du bâtiment existant figurant au plan de masse.

Des niveaux de sous-sols peuvent être réalisés dans chacune des parcelles. Le regroupement des accès entrée/sortie des sous-sols est à privilégier.

5.5 - Dispositions particulières applicables à l'emprise bâtie EB20 :

Les éventuels espaces non bâtis dans l'emprise EB20 doivent être traités en espaces mixtes.

#### ART. 6.

##### *Dispositions particulières applicables à la zone n° 4 (La Colle)*

6.1 - L'indice de construction de référence est applicable à la présente zone, à l'exception des emprises bâties EB7 (Résidence Athéna) et de l'immeuble situé n° 23 boulevard de Belgique (Oiseau Bleu), pour lesquels l'indice de construction résulte des dispositions relatives à la volumétrie.

6.2 - Éléments bâtis et éléments de paysage remarquables :

6.2.1 - L'esprit de la configuration globale de ces éléments existants, constitué d'une association socle surélevé par rapport à la voie / émergence bâtie en léger

retrait, ou encore villas accrochées à la falaise, doit impérativement être conservé dans le cadre des opérations.

6.2.2 - Les éléments de paysage remarquables - falaises, rochers, murs de soutènement et socles - ne doivent en aucun cas être détériorés dans le cadre de travaux ou de modifications (ouvertures de baies par exemple).

6.2.3 - Les modifications apportées aux éléments bâtis remarquables ne doivent pas en transformer l'aspect général : proportion des percements, saillies, hauteur des étages, décors, traitement des toitures, volumétrie globale, etc. Dans le cadre d'une démolition - reconstruction, l'esprit architectural de l'environnement - lecture de la façade et du volume, rapport au socle - doit être respecté, la couverture est majoritairement en tuiles, les hauteurs de niveaux sont sensiblement identiques à celles existantes, les loggias sont interdites.

6.3 - Les aménagements réalisés dans le jardin J1 ne doivent en aucun cas obstruer les vues sur le lointain depuis l'escalier public dit des Révoires (hauteur des végétaux par exemple).

6.4 - Dispositions particulières applicables aux emprises bâties :

6.4.1 - EB7 (Résidence Athéna) :

- ✓ tout bâtiment, saillies non comprises, doit être implanté sur 50 % au minimum et 75 % au maximum de la limite d'emprise obligatoire des bâtiments ;
- ✓ toutefois, des décrochements ponctuels, d'une profondeur de 50 centimètres au maximum, sont autorisés pour rythmer la façade et en rompre la linéarité.

6.4.2 - EB10 : Dans l'attente de la mise en œuvre de l'opération d'aménagement rendue possible par le présent règlement, l'évolution des bâtiments existants peut conduire à la réalisation d'un seul niveau supplémentaire.

## ANNEXE N° 10

**DISPOSITIONS PARTICULIÈRES  
D'URBANISME APPLICABLES  
AU QUARTIER ORDONNANCÉ  
DE LA ROUSSE  
RU-LRS-DP-V7D**

*introduite par l'Ordonnance Souveraine n° 4.482 du  
13 septembre 2013, modifiée*

## CHAPITRE PREMIER

**DISPOSITIONS PARTICULIÈRES D'URBANISME  
APPLICABLES À L'ENSEMBLE DU QUARTIER**

## ARTICLE PREMIER.

*Champ d'application territorial et documents de  
référence*

Le quartier ordonnancé de La Rousse 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 secteur des quartiers ordonnancés visées à l'annexe n° 1. Les présentes dispositions particulières peuvent, selon le cas, préciser, compléter ou se substituer aux dispositions générales.

Les plans de coordination définissant graphiquement, en appui au règlement, les dispositions des constructions à édifier dans le quartier, sont :

- Zone n° 1 - L'Annonciade :
  - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1 LRS Z1-D3 ;
  - ✓ Plan de masse n° PU-C2 LRS Z1-D4 ;
  - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3 LRS Z1-D3 ;
  - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4 LRS Z1-D3.
- Zone n° 2 - Saint-Roman :
  - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1 LRS Z2-D2 ;
  - ✓ Plan de masse n° PU-C2 LRS Z2-D4 ;
  - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3 LRS Z2-D4 ;
  - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4 LRS Z2-D3.

## ART. 2.

*Affectation des constructions*2.1 - Seuls peuvent être édifiés :

- les locaux à usage d'équipements collectifs ;
- les locaux à usage d'habitation ;
- les locaux à usages de bureaux, de services et de commerces,
- les locaux à usage hôtelier ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les constructions à usage de stationnement.

2.2 - Toutefois et sous condition, peuvent également être admis : Les locaux à usage d'activités autres que bureaux, services et commerces sont tolérés, à condition que l'activité exercée ne présente pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ; en outre, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes.

## CHAPITRE II

**DISPOSITIONS PARTICULIÈRES D'URBANISME  
APPLICABLES AUX ZONES ET ÎLOTS**

## ART. 3.

*Dispositions particulières applicables à la zone n° 1  
(L'Annonciade)*

3.1 - L'indice de construction de référence est applicable à la présente zone, à l'exception des emprises bâties EB1 et EB2 (Odéon), EB3, EB11 ainsi que EB12, pour lesquelles l'indice de construction résulte des dispositions relatives à la volumétrie.

3.2 - Dispositions particulières applicables aux emprises bâties :

3.2.1 - EB1 et EB2 (Odéon) :

- ✓ l'émergence comprise entre la cote +88,60 m NGM et l'altimétrie maximale du bâtiment, ne doit pas excéder 60 % de EB1 ;



✓ le style architectural doit être résolument contemporain. Le (ou les) bâtiment(s) édifié(s) à l'intérieur de l'emprise EB1 doit (doivent) présenter un élancement certain vers le haut ; le prolongement de terminaison du bâtiment doit être composé architecturalement en harmonie avec la volumétrie d'ensemble. Le linéaire total de façade à l'intérieur de l'emprise EB1 est à minimiser afin de minorer la section efficace des bâtiments. Un prolongement du (ou des) bâtiment(s) 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 25 % de l'emprise du (ou des) bâtiment(s) édifié(s) au-dessus de la cote +88,60 m NGM, et ne pas créer de volume utilisable à d'autres fins que l'intégration d'équipements techniques ;

✓ un traitement paysager doit être appliqué à la couverture du bâtiment réalisé dans l'emprise EB2, ainsi que dans l'emprise EB1 dépourvue d'émergence ;

✓ l'accès aux parkings de l'opération d'aménagement à réaliser sur les emprises bâties EB1 et EB2 figurant au plan des servitudes et obligations est suggéré mais n'est pas obligatoire.

### 3.2.2 - EB4 et EB11 :

✓ seule l'assise de bâtiments édifiée à l'intérieur des emprises EB4 et EB11 et comprise entre la cote de l'avenue de l'Annonciade et la cote +67,10 m NGM, doit être implantée sur la limite d'emprise obligatoire des constructions ;

✓ l'emprise au sol des émergences, comprises entre la cote + 67,10 m NGM et l'altimétrie maximale des bâtiments, ne doit pas excéder 90 % des emprises EB4 et EB11 ;

✓ un traitement paysager doit être appliqué à la couverture des assises des bâtiments édifiés à l'intérieur des emprises EB4 et EB11 dépourvues d'émergence sans faire totalement obstacle aux transparences amont / aval.

### 3.2.3 - EB14 et EB15 :

Dans le cas d'une opération d'aménagement unique regroupant les fonciers au droit des emprises bâties EB14 et EB15, des dispositions différentes de celles prévues au plan de masse peuvent être autorisées afin d'obtenir un agencement plus abouti :

✓ les limites d'emprise maximale du bâtiment peuvent correspondre aux limites parcellaires sur l'ensemble de la construction ;

✓ la cote maximale du bâtiment peut être portée à + 73 m NGM sur l'ensemble de la construction.

Dans le cas d'une opération d'aménagement unique regroupant les fonciers au droit des emprises bâties EB14 et EB15, les dispositions particulières suivantes sont également applicables :

✓ les dispositions de l'article 15 (stationnement) de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, ne s'appliquent pas ;

✓ les dimensions des saillies peuvent être supérieures à celles fixées par les articles 27 et suivants (saillies) de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, ainsi que par l'article 10 des dispositions générales, sous réserve de ne pas compromettre le caractère des voies et emprises publiques.

### ART. 4.

#### *Dispositions particulières applicables à la zone n° 2 (Saint-Roman)*

4.1 - L'indice de construction de référence est applicable à la présente zone, à l'exception :

✓ des emprises bâties EB5 (Giroflées) et EB6 (Testimonio I), pour lesquelles l'indice de construction ne doit pas excéder 15 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> ;

✓ des emprises bâties EB8 a à f (Testimonio II), EB10 (poste de police de Saint Roman), EB12 (Villa Del Sol) ainsi que EB13 (Villa Carmelha) pour lesquelles l'indice de construction résulte des dispositions relatives à la volumétrie.

#### 4.2 - Dispositions particulières applicables aux emprises bâties :

##### 4.2.1 - EB5 (Giroflées) :

- ✓ tout bâtiment, saillies non comprises, doit être implanté à 6 mètres au minimum de l'alignement actuel ou futur, ainsi que des limites séparatives ;
- ✓ un seul bâtiment est admis dans l'emprise bâtie et l'emprise au sol de ce dernier ne doit pas excéder 30% de la surface totale de ladite emprise bâtie ;
- ✓ le style architectural peut être résolument contemporain. La simplicité de volume et de traitement doit être privilégiée. La conception éco-durable du bâtiment peut porter l'architecture ;
- ✓ les dimensions des saillies sur les espaces privatifs peuvent atteindre 2,20 mètres ; toutefois, des dépassements ponctuels peuvent être tolérés jusqu'à 2,60 mètres.

4.2.2 - EB6 (Testimonio I) : L'emprise au sol du bâtiment ne doit pas excéder 80 % de l'emprise bâtie.

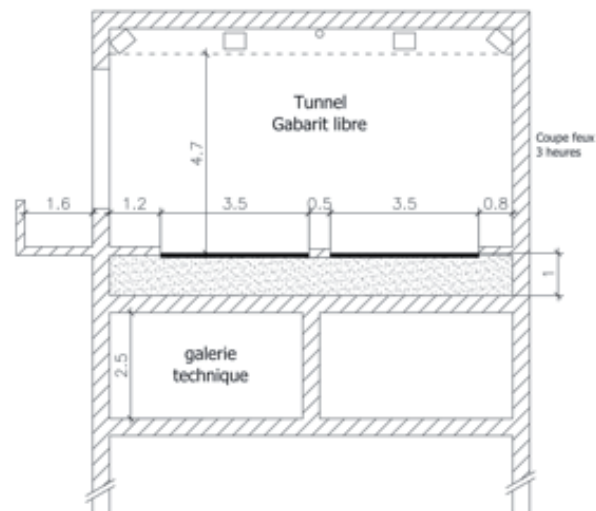
##### 4.2.3 - EB7 :

- ✓ l'emprise au sol du bâtiment réalisé dans l'emprise EB7 au-dessus de la cote +42,60 m NGM, ne doit pas excéder 85 % de cette dernière ;
- ✓ les loggias représentent 25 % au maximum du linéaire des façades.

##### 4.2.4 - EB8 a à f (Testimonio II) :

- ✓ en aucun cas, les niveaux de sous-sol ne peuvent être réalisés sous les voies publiques suivantes : boulevard d'Italie et avenue Princesse Grace. De plus les niveaux de sous-sol ne peuvent pas atteindre une cote inférieure à celle de l'avenue Princesse Grace, soit +6,40 m NGM ;

- ✓ s'agissant des emprises bâties EB8c et EB8e, dans leur portion située à l'aplomb du boulevard du Larvotto, les corps de bâtiment ne peuvent être réalisés qu'au-dessus de la cote +26,35 m NGM correspondant à la sous-face d'une éventuelle dalle de couverture du boulevard du Larvotto et, s'agissant également de EB8d, sous une cote tenant compte de la présence du boulevard du Larvotto restitué et de la galerie technique sous-jacente telle que figurée sur le croquis ci-après ;



- ✓ l'article 35.2 des dispositions générales relatif aux tolérances admises sur les cotes maximales du niveau supérieur des bâtiments, des jardins et des espaces mixtes n'est pas applicable aux emprises bâties EB8c et EB8e ;
- ✓ s'agissant de l'application de l'article 12 des dispositions générales, l'altimétrie du niveau supérieur des emprises bâties EB8 a à f représente la cote du niveau de la terrasse de couverture qui correspond à la dalle brute hors aménagements de toitures telles qu'étanchéité, protection de l'étanchéité courante, isolation thermique par l'extérieur. De même, l'épaisseur de la terre végétale, les aménagements paysagers et la hauteur des plantations ne sont pas pris en compte ;
- ✓ dans le jardin à reconstituer en couverture de l'emprise bâtie EB8f, l'aspect végétal doit y devenir et y rester prédominant, notamment 70 % de la surface doivent être constitués de plantations composées

de pelouses, parterres, arbustes et arbres. Des circulations piétonnes, des espaces minéraux, des équipements tels un bloc sanitaire, ainsi que l'implantation d'éléments d'agrément (fontaine, etc.) peuvent être aménagés dans ce jardin ;

- ✓ sans préjudice des dispositions de l'Ordonnance Souveraine n° 3.197 du 25 mars 2011 fixant les mesures de protection des arbres et de certains végétaux, les arbres préservés, repérés dans l'emprise bâtie EB8f, doivent faire l'objet de mesures de protection et seront maintenus sur site (ensemble des emprises bâties EB8) pendant la durée d'éventuels travaux. Ces mesures doivent figurer sur le plan d'aménagement des espaces extérieurs, détaillé, fourni lors du dépôt du dossier de demande d'autorisation de construire ;
- ✓ sans préjudice des dispositions de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, en particulier des articles relatifs à l'aspect extérieur des bâtiments (façades, couleurs, matériaux, saillies, couvertures, etc.), les orientations suivantes sont applicables à l'emprise bâtie EB8 :

#### aspect général des bâtiments :

- d'une manière générale, il serait préférable que les bâtiments présentent une simplicité de volume et de traitement, sans disparité de style,
- l'architecture contemporaine est encouragée sans toutefois être trop disparate avec les styles présents dans l'environnement du projet,
- les volumes sont de préférence sculptés (saillies, ouvrants, avant-corps, renforcements, pans coupés, alternance de coloris, etc.) pour éviter l'effet masse. L'élégance et la sobriété sont fortement inscrits dans l'écriture architecturale des bâtiments ;

#### couverture des bâtiments :

- les toitures-terrasse reçoivent des dallages et/ou des plantations disposant d'une épaisseur de terre suffisante. Les garde-corps des terrasses accessibles sont conçus avec la plus grande transparence possible afin de ne pas

faire obstacle aux vues lointaines,

- les couvertures d'un bâtiment de facture contemporaine non assimilables aux toitures-terrasse font l'objet d'un descriptif précis,
- les dispositifs environnementaux (protections solaires, production d'énergie renouvelable, etc.) sont étudiés dans le cadre du projet d'architecture du bâtiment afin d'obtenir une cohérence architecturale d'ensemble ;

#### façades :

- en principe, les balcons ne doivent pas être fermés. Les balcons filants sont interdits sauf s'ils s'inscrivent dans un projet architectural argumenté,
- les loggias sont autorisées lorsqu'elles participent à l'animation de la façade,
- les retours de bâti sur les angles sont traités ;

#### disciplines d'architecture :

- DA(1) : les baies et saillies de type balcons doivent respecter un recul par rapport aux limites séparatives (1,90 m). Cette composante doit être intégrée pour optimiser le traitement de la façade sud-ouest de l'emprise bâtie EB8e (perspective depuis le boulevard du Larvotto),
- DA(2) : il n'est pas souhaitable de créer, le long de la façade en question de l'emprise bâtie EB8d, un accès principal au bâtiment,
- DA(3) : la façade en question (emprises bâties EB8a et EB8b), côté vallon, comprise en dessous de la cote +47,50 m NGM peut être conçue de manière à ouvrir des jours pour des locaux à usage autre que de l'habitation. Une telle configuration peut être accompagnée d'un aménagement paysager en « restanques » permettant d'améliorer la lecture du vallon et d'accéder aux locaux par un cheminement piéton prenant naissance sur les boulevards d'Italie et/ou du Larvotto ;

- ✓ deux accès aux parkings de l'emprise bâtie EB8 sont prévus (emplacements de principe) : l'un sur l'avenue Princesse Grace, l'autre boulevard du Larvotto. Pour ce dernier, un carrefour giratoire peut être créé en employant une partie de la couverture de l'emprise bâtie EB8d ;
- ✓ l'emplacement de la construction à usage d'équipement collectif (crèche) est un emplacement de principe, figuré au pied de l'emprise bâtie EB8a, en lien avec le square. Une autre implantation peut être proposée en tenant compte des impératifs exigés pour ce type d'équipement ;
- ✓ la localisation exacte de la liaison piétonne publique doit être définie lors du dépôt du dossier d'autorisation de construire et doit permettre notamment de relier le boulevard d'Italie et l'avenue Princesse Grace au travers de l'emprise bâtie. Elle doit être mécanisée, utilisable 24 h/24, éclairée, la plus aisée possible et praticable par les personnes à mobilité réduite ;
- ✓ la couverture des emprises bâties EB8c et EB8d est grevée d'une servitude d'usage public. De fait, l'accessibilité à la couverture de l'emprise bâtie EB8c nécessite une continuité de l'espace public au travers de l'emprise bâtie EB8b qui pourrait prendre la forme d'un volume transparent demeurant libre et ouvert, dégagé et accessible au public ;
- ✓ aucun accès direct aux parkings pour les véhicules n'est autorisé depuis le boulevard d'Italie ;
- ✓ stationnement :
  - logements non domaniaux : les ratios relatifs aux places de stationnement figurant à l'article 15 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, sont multipliés par 1,5,
  - autres affectations : l'article 15 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, est applicable.

4.2.5 - EB10 (poste de police de Saint Roman) : Le bâtiment est implanté sur un bâtiment existant.

4.2.6 - EB12 (Villa Del Sol) :

- ✓ un alignement d'arbre doit être aménagé en contrebas du socle de sorte à agrémenter les entrées de l'opération ;

- ✓ stationnement : pour les logements de plus de 150 m<sup>2</sup>, seules 2 places de stationnement sont exigées ;
- ✓ l'architecture contemporaine est encouragée sans toutefois être trop disparate avec les styles présents dans l'environnement du projet ;
- ✓ un espace mixte donnant un aspect de jardin suspendu pourrait être privilégié dans la création du socle de deux niveaux défini au plan de masse ;
- ✓ pour permettre de sculpter la façade de l'immeuble, des saillies peuvent être envisagées au-delà de cette limite (au-dessus de la cote + 61,50 m NGM) sans toutefois dépasser la limite d'emprise maximale des bâtiments. Les bow windows compris entre ces deux limites ne sont pas soumis aux dispositions de l'article 30 l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée ;
- ✓ des liaisons peuvent être réalisées avec les infrastructures de la Villa Roma ;
- ✓ le virage de l'avenue Saint Roman peut être dégagé au moyen de l'aménagement d'espaces verts ;

4.2.7 - EB13 (Villa Carmelha) :

- ✓ les dispositions de l'article 15 (stationnement) de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, ne s'appliquent pas. De plus, une implantation de tout ou partie du stationnement en superstructure est admise ;
- ✓ les façades au droit du boulevard d'Italie et de l'avenue Saint Roman peuvent présenter des saillies, tant sur le Domaine Public que sur le domaine privé, dont les dimensions peuvent être supérieures à celles fixées par les articles 27 et suivants (saillies) de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, susvisée, ainsi que par l'article 10 des dispositions générales, sous réserve de ne pas compromettre le caractère des voies et emprises publiques ;

✓ la recherche d'un bâtiment à très haute performance énergétique est encouragée ; Dans cette perspective :

- les tolérances admises à l'article 35.3 des dispositions générales, dans le but d'améliorer et/ou de compléter la programmation d'une opération d'aménagement de l'État ou réalisée pour son compte, peuvent également s'appliquer au cas d'espèce lorsqu'elles visent à conférer au bâtiment un niveau de performance énergétique exemplaire. Elles sont soumises aux mêmes conditions que celles énoncées à l'article 35.3 susvisé ;

- un ouvrage léger de type serre est autorisé au-delà de la cote maximale inscrite au plan de masse, sous réserve que cet aménagement participe à la performance énergétique du bâtiment et qu'il reste mesuré, proportionnel et en cohérence avec les hauteurs des avoisinants.

#### 4.3 - Espace vert J1 à protéger ou à reconstituer :

Le jardin identifié J1 peut comprendre des constructions en infrastructure au droit de la villa « Farniente », permettant d'aménager une liaison avec les villas situées en amont, à condition que ces constructions en infrastructure restent mesurées d'une part, et que l'aspect végétal du jardin reste prédominant et conserve une qualité équivalente, d'autre part.







*imprimé sur papier PEFC*

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

