

QUARTIER ORDONNANCE DE FONTVIEILLE

**REGLEMENT D'URBANISME
ANNEXÉ À L'ORDONNANCE SOUVERAINE
N° 16.313 DU 6 MAI 2004, MODIFIÉE**

**DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME APPLICABLES
A LA ZONE N° 1**

**RU-FON-Z1-V2D
introduit par l'ordonnance souveraine n° 2.180 du 7 mai 2009**

**ANNEXE AU "JOURNAL DE MONACO" N° 7.913
DU 22 MAI 2009**

CHAPITRE 1

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

ARTICLE PREMIER.

*Champ d'application territorial et documents de
référence*

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

Les plans de coordination définissant graphiquement, en appui au règlement, les dispositions des nouvelles constructions (au-dessus de la partie socle des bâtiments : cote + 7,80 m NGM) à édifier dans l'îlot n° 1 de la zone n° 1, sont :

- Plan de Masse n° PU-C2-FON-Z1-I1-D2 ;
- Plan paysager et d'aménagement des voies et emprises publiques n° PU-C3-FON-Z1-I1-D1 ;
- Plan de répartition du sol n° PU-C4-FON-Z1-I1-D2.

S'agissant des bâtiments existants au 1^{er} juillet 2003, seuls les paragraphes 1 et 2 de l'article 9 des dispositions générales sont applicables. En sus, des dispositions particulières figurent dans le présent règlement.

ART. 2.

Affectation des constructions

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet îlot :

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

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

- les locaux à usage de bureaux, de services et de commerces, à condition de demeurer minoritaire dans

la surface des planchers de chaque bâtiment édifié dans l'îlot ;

- les constructions à usage de stationnement, à condition d'être réalisées sous la cote maximale de la partie socle existante des bâtiments.

ART. 3.

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

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

3.2 - Tolérance :

Une tolérance de plus ou moins un mètre aux dimensions des emprises mesurées aux plans peut être admise, à condition que l'aménagement proposé ne compromette pas le caractère des voies et emprises publiques.

ART. 4.

*Implantation des constructions par rapport
aux limites séparatives*

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

4.2 - L'avis du Comité Consultatif pour la Construction sera sollicité sur les implantations des constructions au regard du confort que ces dernières procurent aux appartements et locaux aménagés (éclairage, gestion des vis à vis, etc.).

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

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

ART. 6.

Hauteur des constructions

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

ART. 7.

Indice de construction

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

ART. 8.

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

Les constructions doivent conserver un caractère méditerranéen marqué (couleurs, modénatures, ouvrants, association toiture pente, toiture-terrasse). Les façades nues ne sont pas admises ; la mise en place de motifs décoratifs sur les parties pleines palliant éventuellement à l'insuffisance des ouvertures. Des volets de bois peuvent partiellement occulter les balcons couverts et fermés sur le côté, ainsi que les loggias.

8.2 - Nouvelles constructions autres que le Centre de la Jeunesse :

8.2.1 - Les constructions doivent présenter une architecture respectant le style des constructions avoisinantes.

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

8.2.3 - La couverture des bâtiments doit être traitée en partie en terrasse, partie en toiture. La partie en terrasse doit être traitée en espace mixte, partie dallage / partie verte ; elle doit recevoir des dallages de qualité ainsi que des plantations d'arbustes. Les édicules ne sont pas acceptés sur les toitures-terrasses.

8.3 - Centre de la Jeunesse :

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

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

8.4 - Le traitement de l'édicule de protection de l'escalier d'accès au Centre de la Jeunesse sera arrêté en accord avec le service administratif compétent, après avis du Comité Consultatif pour la Construction.

8.5 - Fermeture des balcons couverts et fermés sur les côtés, ainsi que des loggias existantes en façades repérées au Plan de Masse :

Les modifications, transformations ou adjonctions ayant pour conséquence la fermeture de balcons couverts et fermés sur les côtés ou de loggias ne sont admises que dans le cadre d'une opération coordonnée intéressant la totalité d'une façade appartenant à une même copropriété, dans le cadre d'un projet architectural d'ensemble visant à proposer une composition de façade satisfaisante du point de vue esthétique et après avis du Comité Consultatif pour la Construction.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

9.1 - Aménagement des toitures :

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

Toute modification de l'aménagement des toitures doit faire l'objet d'une autorisation, étant précisé que cette modification ne doit pas avoir pour effet de diminuer la part d'espaces verts autorisée à l'origine.

De plus, dans le cadre d'une modification des aménagements de toiture ou de l'aspect extérieur d'un bâtiment, les améliorations suivantes doivent être opérées :

- déploiement de plantations grimpantes sur le périmètre des édicules ;

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

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

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

Les terrasses de couverture des bâtiments doivent recevoir un aménagement mixte avec des espaces dallés et des plantations, ces dernières représentant 50 % au minimum de la surface totale de la terrasse.

9.2 - Espaces libres existant, ainsi que ceux réalisés en couverture de la partie socle et du Centre de la Jeunesse :

- les espaces figurant en espace mixte, partie dallage / partie verte au Plan paysager et d'aména-

gement des voies et emprises publiques doivent recevoir un aménagement mixte comportant :

- des espaces dallés et des circulations ;
- des plantations d'arbres, d'arbustes, de plantes vivaces et annuelles d'espèces méditerranéennes. La densité des arbres doit être, en moyenne, de 10 pour 1000 m² ;

- toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables aux espaces extérieurs de la crèche ;

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

9.3 - Voies et emprises :

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

9.4 - Continuité piétonne :

9.4.1 - Comme portées au Plan de répartition du sol, des liaisons piétonnes de principe :

- doivent être maintenues lorsqu'elles existent. Aussi, les galeries piétonnières existantes doivent présenter en façade une hauteur limitée ou être recouvertes horizontalement pour en diminuer la hauteur. Aucune occupation de ces galeries n'est admise, à l'exception de la mise en place d'éléments mobilier après accord du service administratif compétent ;

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

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

9.5 - L'avis du Comité Consultatif pour la Construction doit être sollicité sur la nature des traitements envisagés pour les liaisons piétonnes,

l'agencement des couvertures de bâtiments, en particulier pour la partie en terrasse.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

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

Une servitude d'usage public en vue de permettre l'établissement, le passage et l'entretien des canalisations est portée au plan de répartition du sol.

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

Néant.

ART. 11.

Dispositions diverses

Les cuisines existantes situées en position centrale (bâtiments réalisés avant le 1^{er} juillet 2003) peuvent être maintenues, à condition d'être équipées d'un système de ventilation mécanique assurant le renouvellement satisfaisant du volume d'air.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME APPLICABLES À L'ÎLOT N° 2 DE LA ZONE N° 1

ARTICLE PREMIER.

Champ d'application territorial et documents de référence

L'îlot n° 2 de la zone n° 1 du quartier ordonnancé de Fontvieille, tel que délimité par l'article 4 des dispositions générales de ce quartier ordonnancé, est soumis au règlement d'urbanisme constitué des présentes dispositions particulières et des dispositions générales applicables à l'ensemble du quartier ordonnancé.

Plus précisément, l'ensemble des constructions de cet îlot a le statut de bâtiment existant et est soumis aux dispositions de l'article 9 des dispositions générales. En sus, des dispositions particulières figurent dans le présent règlement.

ART. 2.

Affectation des constructions

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet îlot :

- les constructions à usage d'équipements collectifs ;
- les constructions à usage d'habitations ;

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

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

- les constructions à usage de stationnement, à condition d'être réalisées sous la cote maximale de la partie socle existante des bâtiments.

ART. 3.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de l'article 9 des dispositions générales sont applicables.

ART. 4.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de l'article 9 des dispositions générales sont applicables.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

Les dispositions de l'article 9 des dispositions générales sont applicables.

ART. 6.

Hauteur des constructions

Les dispositions de l'article 9 des dispositions générales sont applicables.

ART. 7.

Indice de construction

Les dispositions de l'article 9 des dispositions générales sont applicables.

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent conserver un caractère méditerranéen marqué (couleurs, modénatures, ouvrants, association toiture pente, toiture-terrasse). Les façades nues ne sont pas admises ; la mise en place de motifs décoratifs sur les parties pleines palliant éventuellement à l'insuffisance des ouvertures. Des volets de bois peuvent partiellement occulter les balcons couverts et fermés sur le côté, ainsi que les loggias.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

9.1 - Aménagement des toitures :

Toute modification de l'aménagement des toitures doit faire l'objet d'une autorisation, étant précisé que cette modification ne doit pas avoir pour effet de diminuer la part d'espaces verts autorisée à l'origine.

De plus, dans le cadre d'une modification des aménagements de toiture ou de l'aspect extérieur d'un bâtiment, les améliorations suivantes doivent être opérées :

- déploiement de plantations grimpantes sur le périmètre des édicules ;

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

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

9.2 - Espaces libres existant : Les espaces libres existant doivent recevoir un aménagement mixte comportant :

- des espaces dallés et des circulations ;

- des plantations d'arbres, d'arbustes, de plantes vivaces et annuelles d'espèces méditerranéennes. La densité des arbres doit être, en moyenne, de 10 pour 1000 m² ;

- la place dite des Oliviers doit être complantée.

9.3 - Continuité piétonne :

Les liaisons piétonnes doivent être maintenues lorsqu'elles existent. Aussi, les galeries piétonnières existantes doivent présenter en façade une hauteur limitée ou être recoupées horizontalement pour en diminuer la hauteur. Aucune occupation de ces galeries n'est admise, à l'exception de la mise en place d'éléments mobilier après accord du service administratif compétent.

9.4 - L'avis du Comité Consultatif pour la Construction doit être sollicité sur la nature des traitements envisagés pour les liaisons piétonnes, l'agencement des couvertures de bâtiments, en particulier pour la partie en terrasse.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

Néant.

ART. 11.

Dispositions diverses

Les cuisines existantes situées en position centrale peuvent être maintenues, à condition d'être équipées d'un système de ventilation mécanique assurant le renouvellement satisfaisant du volume d'air.

CHAPITRE 3

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

ARTICLE PREMIER.

*Champ d'application territorial et documents de
référence*

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

Plus précisément, l'ensemble des constructions de cet îlot a le statut de bâtiment existant et est soumis aux dispositions de l'article 9 des dispositions générales. En sus, des dispositions particulières figurent dans le présent règlement.

ART. 2.

Affectation des constructions

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet îlot :

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

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

- les locaux à usage de bureaux, de services et de commerces, à condition de demeurer minoritaire dans la surface des planchers de chaque bâtiment édifié dans l'îlot ;
- les constructions à usage de stationnement, à condition d'être réalisées en infrastructure.

ART. 3.

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

Les dispositions de l'article 9 des dispositions générales sont applicables.

ART. 4.

*Implantation des constructions par rapport aux limites
séparatives*

Les dispositions de l'article 9 des dispositions générales sont applicables.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

Les dispositions de l'article 9 des dispositions générales sont applicables.

ART. 6.

Hauteur des constructions

Les dispositions de l'article 9 des dispositions générales sont applicables.

ART. 7.

Indice de construction

Les dispositions de l'article 9 des dispositions générales sont applicables.

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent conserver un caractère méditerranéen marqué (couleurs, modénatures, ouvrants, association toiture pente, toiture-terrasse). Les façades nues ne sont pas admises ; la mise en place de motifs décoratifs sur les parties pleines palliant éventuellement à l'insuffisance des ouvertures. Des volets de bois peuvent partiellement occulter les balcons couverts et fermés sur le côté, ainsi que les loggias.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

9.1 - Aménagement des toitures :

Toute modification de l'aménagement des toitures doit faire l'objet d'une autorisation, étant précisé que cette modification ne doit pas avoir pour effet de diminuer la part d'espaces verts autorisée à l'origine.

De plus, dans le cadre d'une modification des aménagements de toiture ou de l'aspect extérieur d'un bâtiment, les améliorations suivantes doivent être opérées :

- déploiement de plantations grimpantes sur le périmètre des édicules ;

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

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

9.2 - Espaces libres existant :

Les espaces libres existant doivent recevoir un aménagement mixte comportant :

- des espaces dallés et des circulations ;

- des plantations d'arbres, d'arbustes, de plantes vivaces et annuelles d'espèces méditerranéennes. La densité des arbres doit être, en moyenne, de 10 pour 1000 m².

9.3 - Continuité piétonne : Les liaisons piétonnes doivent être maintenues lorsqu'elles existent.

9.4 - L'avis du Comité Consultatif pour la Construction doit être sollicité sur la nature des traitements envisagés pour les liaisons piétonnes,

l'agencement des couvertures de bâtiments, en particulier pour la partie en terrasse.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

Néant.

ART. 11.

Dispositions diverses

Les cuisines existantes situées en position centrale peuvent être maintenues, à condition d'être équipées d'un système de ventilation mécanique assurant le renouvellement satisfaisant du volume d'air.

CHAPITRE 4

*DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME
APPLICABLES À L'ÎLOT N° 4 DE LA ZONE N° 1*

ARTICLE PREMIER.

*Champ d'application territorial et documents de
référence*

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

Le plan de coordination définissant graphiquement, en appui au règlement, les dispositions des constructions à édifier dans l'îlot n° 4 de la zone n° 1, est :

- Plan de Masse n° PU-C2-FON-Z1-I4-D1.

ART. 2.

Affectation des constructions

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet îlot :

- les constructions à usage d'équipements collectifs ;

- les constructions à usage d'habitations ;

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

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

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

ART. 3.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

ART. 4.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est libre à l'intérieur des limites d'emprise maximale des constructions ou de la limite d'emprise de surélévation autorisée figurant au Plan de Masse.

ART. 6.

Hauteur des constructions

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

ART. 7.

Indice de construction

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

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

L'ensemble d'un bâtiment résultant d'une opération de démolition-reconstruction et / ou d'une surélévation doit présenter une unité architecturale et une cohérence avec le style des constructions avoisinantes.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

Les aménagements qui ont été réalisés sur les espaces libres doivent être maintenus. Il s'agit des espaces dallés et des circulations piétonnes ainsi que des plantations d'arbres dont la densité, dans les espaces verts doit être en moyenne de 10 pour 1 000 m².

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

Néant.

ART. 11.

Dispositions diverses

Néant.

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME APPLICABLES À L'ÎLOT N° 5 DE LA ZONE N° 1

ARTICLE PREMIER.

Champ d'application territorial et documents de référence

L'îlot n° 5 de la zone n° 1 du quartier ordonnancé de Fontvieille, tel que délimité par l'article 4 des dispositions générales de ce quartier ordonnancé, est soumis au règlement d'urbanisme constitué des présentes dispositions particulières et des dispositions générales applicables à l'ensemble du quartier ordonnancé.

Plus précisément, l'ensemble des constructions de cet îlot a le statut de bâtiment existant et est soumis aux dispositions de l'article 9 des dispositions générales. En sus, des dispositions particulières figurent dans le présent règlement.

ART. 2.

Affectation des constructions

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet îlot :

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

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

- les locaux à usage de bureaux, de services et de commerces, à condition de demeurer minoritaire dans la surface des planchers de chaque bâtiment édifié dans l'îlot ;
- les constructions à usage de stationnement, à condition d'être réalisées en infrastructure.

ART. 3.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de l'article 9 des dispositions générales sont applicables.

ART. 4.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de l'article 9 des dispositions générales sont applicables.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

Les dispositions de l'article 9 des dispositions générales sont applicables.

ART. 6.

Hauteur des constructions

Les dispositions de l'article 9 des dispositions générales sont applicables.

ART. 7.

Indice de construction

Les dispositions de l'article 9 des dispositions générales sont applicables.

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent conserver un caractère méditerranéen marqué (couleurs, modénatures, ouvrants, association toiture pente, toiture-terrasse). Les façades nues ne sont pas admises ; la mise en place de motifs décoratifs sur les parties pleines palliant éventuellement à l'insuffisance des ouvertures. Des volets de bois peuvent partiellement occulter les balcons couverts et fermés sur le côté, ainsi que les loggias.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

9.1 - Aménagement des toitures :

Toute modification de l'aménagement des toitures doit faire l'objet d'une autorisation, étant précisé que cette modification ne doit pas avoir pour effet de diminuer la part d'espaces verts autorisée à l'origine.

De plus, dans le cadre d'une modification des aménagements de toiture ou de l'aspect extérieur d'un bâtiment, les améliorations suivantes doivent être opérées :

- déploiement de plantations grimpantes sur le périmètre des édicules ;

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

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

9.2 - Espaces libres existant :

Les espaces libres existant doivent recevoir un aménagement mixte comportant :

- des espaces dallés et des circulations ;

- des plantations d'arbres, d'arbustes, de plantes vivaces et annuelles d'espèces méditerranéennes. La densité des arbres doit être, en moyenne, de 10 pour 1000 m².

9.3 - Continuité piétonne : Les liaisons piétonnes doivent être maintenues lorsqu'elles existent.

9.4 - L'avis du Comité Consultatif pour la Construction doit être sollicité sur la nature des traitements envisagés pour les liaisons piétonnes,

l'agencement des couvertures de bâtiments, en particulier pour la partie en terrasse.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

Néant.

ART. 11.

Dispositions diverses

Les cuisines existantes situées en position centrale peuvent être maintenues, à condition d'être équipées d'un système de ventilation mécanique assurant le renouvellement satisfaisant du volume d'air.

CHAPITRE 6

*DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME
APPLICABLES À L'ÎLOT N° 6 DE LA ZONE N° 1*

ARTICLE PREMIER.

Champ d'application territorial et documents de référence

L'îlot n° 6 de la zone n° 1 du quartier ordonnancé de Fontvieille, tel que délimité par l'article 4 des dispositions générales de ce quartier ordonnancé, est soumis au règlement d'urbanisme constitué des présentes dispositions particulières et des dispositions générales applicables à l'ensemble du quartier ordonnancé.

Plus précisément, l'ensemble des constructions de cet îlot a le statut de bâtiment existant et est soumis aux dispositions de l'article 9 des dispositions générales. En sus, des dispositions particulières figurent dans le présent règlement.

Le plan de coordination définissant graphiquement, en appui au règlement, les dispositions des constructions à édifier dans l'îlot n° 4 de la zone n° 1, est :

- Plan de Masse n° PU-C2-FON-Z1-I6-D.

ART. 2.

Affectation des constructions

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet îlot :

- les constructions à usage d'équipements collectifs ;
- les constructions à usage d'habitations ;

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

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

- les constructions à usage de stationnement, à condition d'être réalisées sous la cote maximale de la partie socle existante des bâtiments.

ART. 3.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions l'article 9 des dispositions générales sont applicables.

ART. 4.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de l'article 9 des dispositions générales sont applicables.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

Les dispositions de l'article 9 des dispositions générales sont applicables.

ART. 6.

Hauteur des constructions

Les dispositions de l'article 9 des dispositions générales sont applicables.

ART. 7.

Indice de construction

Les dispositions de l'article 9 des dispositions générales sont applicables.

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

8.1 - Les constructions doivent conserver un caractère méditerranéen marqué (couleurs, modénatures, ouvrants, association toiture pente,

toiture-terrasse). Les façades nues ne sont pas admises ; la mise en place de motifs décoratifs sur les parties pleines palliant éventuellement à l'insuffisance des ouvertures.

8.2 - Fermeture des balcons couverts et fermés sur les côtés, ainsi que des loggias existantes en façades repérées au Plan de Masse :

Les modifications, transformations ou adjonctions ayant pour conséquence la fermeture de balcons couverts et fermés sur les côtés ou de loggias ne sont admises que dans le cadre d'une opération coordonnée intéressant la totalité d'une façade appartenant à une même copropriété, dans le cadre d'un projet architectural d'ensemble visant à proposer une composition de façade satisfaisante du point de vue esthétique et après avis du Comité Consultatif pour la Construction.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

9.1 - Aménagement des toitures :

Toute modification de l'aménagement des toitures doit faire l'objet d'une autorisation, étant précisé que cette modification ne doit pas avoir pour effet de diminuer la part d'espaces verts autorisée à l'origine.

De plus, dans le cadre d'une modification des aménagements de toiture ou de l'aspect extérieur d'un bâtiment, les améliorations suivantes doivent être opérées :

- déploiement de plantations grimpantes sur le périmètre des édicules ;

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

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

9.2 - Espaces libres existant :

Les espaces libres existant doivent recevoir un aménagement mixte comportant :

- des espaces dallés et des circulations ;

- des plantations d'arbres, d'arbustes, de plantes vivaces et annuelles d'espèces méditerranéennes. La densité des arbres doit être, en moyenne, de 10 pour 1000 m².

9.3 - Continuité piétonne : Les liaisons piétonnes doivent être maintenues lorsqu'elles existent.

9.4 - L'avis du Comité Consultatif pour la Construction doit être sollicité sur la nature des traitements envisagés pour les liaisons piétonnes, l'agencement des couvertures de bâtiments, en particulier pour la partie en terrasse.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

Néant.

ART. 11.

Dispositions diverses

Les cuisines existantes situées en position centrale peuvent être maintenues, à condition d'être équipées d'un système de ventilation mécanique assurant le renouvellement satisfaisant du volume d'air.

IMPRIMERIE
MULTIPRINT - MONACO +377 97 98 40 00