

# Ordonnance-Loi n° 674 du 3 novembre 1959 concernant l'urbanisme, la construction et la voirie

---

<i>Type</i>	Texte législatif
<i>Nature</i>	Ordonnance-loi
<i>Date du texte</i>	3 novembre 1959
<i>Publication</i>	<a href="#">Journal de Monaco du 9 novembre 1959</a> <sup>[1 p.7]</sup>
<i>Thématique</i>	Règles d'urbanisme

---

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/tnc/ordonnance-loi/1959/11-03-674@2017.12.23>

**LEGIMONACO**

[www.legimonaco.mc](http://www.legimonaco.mc)

Vu l'Ordonnance Constitutionnelle du 5 janvier 1911, modifiée par les Ordonnances des 18 novembre 1917, 12 juillet 1922, 17 octobre 1944 et 16 janvier 1946 ;

Vu Notre Ordonnance n° 1.933 du 28 janvier 1959, qui suspend temporairement les Ordonnances susvisées en tant qu'elles concernent le Pouvoir Législatif et la Commune et qui transfère au Conseil d'État, à titre consultatif, les attributions conférées au Conseil National ;

### **Article 1er**

Aucune construction, démolition ou modification des aménagements intérieurs ou extérieurs d'un immeuble, aucun terrassement ou travail quelconque sur ou dans le sol des voies publiques ou privées, ne peut être entrepris, sur quelque emplacement que ce soit, sans une autorisation préalable du Gouvernement.

Un projet autorisé ne peut faire l'objet d'aucun changement sans une nouvelle autorisation.

### **Article 2**

En cas de construction d'un immeuble neuf ou clôture d'un terrain à la limite de la voie publique existante ou projetée, le propriétaire doit, avant de solliciter l'autorisation prévue à l'article précédent, demander l'alignement et le nivellement de la voie publique devant sa propriété.

Ces alignement et nivellement lui sont donnés dans les formes et les délais prévus par Ordonnance Souveraine, sauf s'il y a lieu de surseoir à statuer dans le cas prévu au troisième alinéa de l'article 3 ci-après.

### **Article 3**

*Modifié à compter du 23 décembre 2017 par la loi n° 1.446 du 12 juin 2017*

Les demandes d'autorisation sont examinées par un comité consultatif se prononçant au vu des lois et règlements, des conditions esthétiques du travail projeté et de l'intérêt général, ainsi que de la représentativité au regard de l'histoire de Monaco. L'appellation, la composition et les missions dudit comité sont déterminées par ordonnance souveraine.

L'observation des conditions visées à l'alinéa précédent, s'impose aussi bien au pétitionnaire qu'à ses ayants droit, même en cas de cession d'une parcelle non bâtie.

Pour les projets dont l'importance ou la difficulté exige une étude particulièrement soignée et notamment pour ceux à exécuter dans des quartiers faisant l'objet de plans de coordination partiels, le Gouvernement dispose, après avis du Comité pour la Construction, l'Urbanisme et la Protection des Sites, d'un sursis à statuer dont la durée ne pourra excéder un an ; toutefois, ce délai pourra faire l'objet de prorogations par Ordonnances Souveraines prises après consultation dudit Comité.

### **Article 3 bis**

*Créé par la loi n° 718 du 27 décembre 1961 <sup>[1]</sup> ; modifié à compter du 23 décembre 2017 par la loi n° 1.446 du 12 juin 2017*

Lorsqu'une construction rend nécessaire des dépenses d'exécution d'équipements publics, la délivrance de l'autorisation prévue à l'article premier ci-dessus peut être subordonnée, après avis du comité consultatif, à la participation du constructeur à ces dépenses.

Il peut également être exigé le remboursement des dépenses dûment constatées et appréciées de remise en état des voies publiques, à la suite des dégradations qui auraient été subies par ces voies du fait des charrois effectués pour les travaux de construction.

### **Article 4**

L'autorisation délivrée deviendra caduque si les travaux auxquels elle s'applique ne sont pas commencés dans le délai d'un an à compter de sa délivrance. Elle pourra être révoquée si les travaux sont interrompus pendant plus d'un an et l'administration pourra faire prendre, aux frais du propriétaire, toutes les dispositions qu'elle jugera utiles pour assurer la sécurité, l'hygiène publique ou le respect de l'esthétique.

L'autorisation est toujours accordée sous réserve des droits des tiers et aux risques et périls de tous les intéressés.

### **Article 5**

*Modifié par la loi n° 718 du 27 décembre 1961 <sup>[1]</sup> ; modifié à compter du 23 décembre 2017 par la loi n° 1.446 du 12 juin 2017*

Le territoire de la Principauté est divisé en trois secteurs :

- 1) Le quartier de Monaco-Ville et le ravin de Sainte-Dévote dont le caractère actuel doit être conservé.

2) Le secteur des ensembles ordonnancés, comprenant les quartiers délimités par ordonnance souveraine, prise après avis du comité consultatif, qui feront l'objet de plans de coordination, Ces plans définissent les dispositions générales et particulières de constructions et notamment l'indice de construction, l'orientation et, si possible, l'implantation et les gabarits des bâtiments à édifier dans chaque ensemble ordonnancé.

Toutefois, pendant un délai de deux ans, le gouvernement pourra autoriser jusqu'à la publication des plans ci-dessus prévus les constructions qui, sans préjudicier à l'établissement desdits plans, pourront s'insérer dans un plan de coordination partiel, prescrit par l'administration ou accepté par elle, après avis du comité supérieur d'urbanisme prévu à l'article 12 ci-après.

3) Le secteur des opérations urbanisées qui comporte :

- une zone à gabarit moyen ;
- une zone à gabarit élevé ;
- une zone frontière.

Une ordonnance souveraine en fixe les limites. Dans ce secteur, les constructions doivent être établies en conformité des règles ci-après et de celles qui font l'objet d'une ordonnance souveraine.

### **Article 5 bis**

*Créé à compter du 23 décembre 2017 par la loi n° 1.446 du 12 juin 2017*

Le patrimoine culturel immobilier comprend :

Les monuments : œuvres architecturales, de sculpture ou de peinture monumentales, éléments ou structures de caractère archéologique, inscriptions, grottes et groupes d'éléments, qui ont une valeur exceptionnelle universelle ou nationale du point de vue de l'histoire, de l'art ou de la science ;

Les ensembles : groupes de constructions isolées ou réunies, qui, en raison de leur architecture, de leur unité, ou de leur intégration dans le paysage, ont une valeur exceptionnelle universelle ou nationale du point de vue de l'histoire, de l'art ou de la science ;

Les sites : œuvres de l'homme ou œuvres conjuguées de l'homme et de la nature, ainsi que les zones, y compris les sites archéologiques, qui ont une valeur exceptionnelle universelle ou nationale du point de vue historique, esthétique, ethnologique ou anthropologique.

Les éléments du patrimoine culturel et historique identifiés et localisés dans les plans de coordination du secteur des ensembles ordonnancés font l'objet, s'il y a lieu, de prescriptions au titre du règlement d'un quartier ordonnancé en vue d'assurer leur protection, leur évolution possible ou leur mise en valeur.

Lorsque les constructions ou les travaux sont de nature à compromettre les dispositions visées au précédent alinéa, les autorisations d'urbanisme sont soit refusées, soit accordées sous réserve du respect des prescriptions particulières déterminées dans l'autorisation.

### **Article 5 ter**

*Créé à compter du 23 décembre 2017 par la loi n° 1.446 du 12 juin 2017*

Les ordonnances souveraines portant règlement particulier d'urbanisme, de construction et de voirie des quartiers ordonnancés déterminent les éléments bâtis et de paysage remarquables à conserver ou à valoriser, ainsi que les conditions générales et éventuellement particulières qui leur sont attachées, dans la mesure où la conservation est justifiée par un impératif de sauvegarde du patrimoine culturel immobilier, notamment le patrimoine architectural et paysager, représentatif de l'histoire de Monaco.

Peuvent être notamment concernés des bâtiments conservés, des surélévations autorisées, des bâtiments à recomposer, des façades à conserver, des éléments de paysage.

La conservation des biens immobiliers n'exclut pas la possibilité de réaliser des travaux d'entretien, de restauration, de réhabilitation, d'aménagement intérieur, des modifications de façades ou de toiture, des surélévations. Les autorisations préalables à la réalisation des travaux indiquent les prescriptions afférentes à ces travaux.

En l'absence de disposition générale ou particulière dans les ordonnances souveraines portant règlement particulier d'urbanisme, seuls sont autorisés les travaux d'entretien, de restauration et de réhabilitation, ainsi que ceux d'aménagement intérieur.

Lors de leur élaboration, les dispositions générales ou particulières, propres aux éléments bâtis et de paysage remarquables figurant aux ordonnances souveraines portant règlement particulier d'urbanisme, de construction et de voirie des quartiers ordonnancés, sont communiquées pour avis au Conseil du patrimoine.

### **Article 5 quater**

*Créé à compter du 23 décembre 2017 par la loi n° 1.446 du 12 juin 2017*

La démolition d'éléments bâtis remarquables et l'altération d'éléments de paysage remarquables peuvent être autorisées, à titre exceptionnel et après avis du Conseil du patrimoine, en cas d'insalubrité, de grave désordre ou de sinistre, ou pour permettre la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre de laquelle figurerait l'immeuble concerné ; la reconstruction peut être en ces cas simultanément imposée au propriétaire.

### **Article 5 quinquies**

*Créé à compter du 23 décembre 2017 par la loi n° 1.446 du 12 juin 2017*

L'édition de mesures de préservation affectant les éléments bâtis visés aux articles 5 bis et 5 ter n'entraîne pas de droit à indemnisation au bénéfice des propriétaires concernés.

Néanmoins, une aide de l'État peut être octroyée aux propriétaires qui en font la demande, dans les conditions définies par ordonnance souveraine.

### **Article 5 sexies**

*Créé à compter du 23 décembre 2017 par la loi n° 1.446 du 12 juin 2017*

Les conditions de mise en œuvre des articles 5 bis, 5 ter, 5 quater et 5 quinquies sont déterminées par ordonnance souveraine.

### **Article 6**

Les constructions ou les surélévations sont autorisées à la condition que le hors-ligne bordant la voie publique au droit des propriétés intéressées soit aménagé en voie à usage public (trottoir, chaussée, parking).

Les travaux d'aménagement et d'entretien sont réalisés par les soins et aux frais de l'administration.

En outre, le pétitionnaire est tenu d'aménager et de mettre à la disposition des occupants de l'immeuble, une surface permettant de garer un nombre de voitures égal au nombre des appartements nouveaux.

### **Article 7**

*Modifié par la loi n° 718 du 27 décembre 1961 <sup>[1]</sup>*

Aucune surélévation n'est admise si l'immeuble à surélever n'est pas, dans toutes ses parties en conformité avec les prescriptions légales et réglementaires.

Toutefois, dans les secteurs visés aux chiffres 2 et 3 de l'article 5, des dérogations à la règle ci-dessus pourront être accordées en faveur d'immeubles à usage d'hôtel. Une ordonnance souveraine fixera les conditions auxquelles devront se soumettre les pétitionnaires pour obtenir le bénéfice des dites dérogations ; la même ordonnance déterminera les catégories d'hôtels auxquelles ces dérogations pourront être accordées.

En cas de cessation de l'exploitation hôtelière, l'immeuble ou la partie d'immeuble antérieurement affectée à cet usage sera soumis aux dispositions de l'ordonnance-loi n° 669, du 17 septembre 1959, modifiant et codifiant la législation relative aux conditions de location de locaux à usage d'habitation et ce, nonobstant les dispositions de l'article 55 de ladite ordonnance-loi.

### **Article 8**

*Remplacé par la loi n° 718 du 27 décembre 1961 <sup>[1]</sup>*

Le caractère actuel des zones vertes constituées par des parcs ou jardins publics devra être maintenu.

En dehors de ces zones et dans les secteurs visés aux chiffres, 2 et 3 de l'article 5 ci-dessus, une superficie non bâtie devra subsister ou être créée, lors de toute opération de construction, dans des conditions qui seront fixées par ordonnance souveraine.

Cette superficie non bâtie devra comporter une partie complantée qui sera déterminée de la même manière.

### **Article 9**

*Modifié à compter du 23 décembre 2017 par la loi n° 1.446 du 12 juin 2017*

Tout morcellement de propriété doit faire l'objet d'un plan de lotissement.

Les plans de lotissement, approuvés par le Gouvernement ne peuvent être modifiés sans son autorisation.

Les autres règles applicables aux propriétés loties, seront fixées par une Ordonnance Souveraine prise sur avis du comité consultatif.

## Article 10

Toutes les constructions ou ouvrages existants, non conformes aux dispositions légales ou réglementaires sur la sécurité, l'hygiène et l'esthétique, sont frappés d'alignement. Ils ne peuvent subir de réparations et doivent disparaître au fur et à mesure que leur démolition devient nécessaire par suite de leur dégradation, à moins qu'ils ne soient compris au nombre de ceux pour la suppression desquels un délai a été fixé.

## Article 11

*Remplacé par la loi n° 718 du 27 décembre 1961 <sup>[1]</sup> ; modifié à compter du 23 décembre 2017 par la loi n° 1.446 du 12 juin 2017*

Lorsque les immeubles sont en retrait de la voie publique à un alignement déterminé, l'espace compris entre la clôture bordant la voie publique et l'immeuble est frappé d'une servitude de non bâtir en élévation et ne peut être aménagé qu'en jardin ou terrasse.

Toutefois, des ouvrages intéressant la circulation, l'hygiène ou la sécurité pourront y être autorisés par le gouvernement, après avis du comité consultatif.

## Article 12

*Modifié par la loi n° 718 du 27 décembre 1961 <sup>[1]</sup>*

Il est donné délégation à l'Autorité Souveraine pour prendre, par voie d'ordonnance et après avis du comité visé à l'article 3, toutes les mesures complémentaires applicables à la construction, à l'urbanisme et à la voirie.

Il ne pourra être dérogé par décision du gouvernement aux dispositions de l'article 5, chiffres 2 et 3, et des alinéas 2 et 3 de l'article 8 ci-dessus, ainsi qu'à celles des ordonnances fixant les modalités d'application desdits articles que sur avis conforme d'un comité supérieur d'urbanisme placé sous la présidence du Président du Conseil d'État, et qui comprendra en nombre égal, d'une part, des membres présentés par le Conseil National et par le Conseil Communal et, d'autre part, des membres présentés par le gouvernement. Ils seront nommés par une ordonnance souveraine qui désignera également deux experts pour participer avec voix consultative aux travaux du comité supérieur.

## Article 12 bis

*Créé par la loi n° 718 du 27 décembre 1961 <sup>[1]</sup>*

Les demandes d'autorisation de construire formulées en suite à une autorisation sous réserve non caduque, notifiée antérieurement à la date de la présente ordonnance-loi, sont instruites selon les dispositions antérieurement en vigueur.

## Article 13

*Modifié par la loi n° 1.229 du 6 juillet 2000*

Les infractions aux prescriptions de la présente ordonnance-loi et à celles des ordonnances souveraines prises en vertu des dispositions qui précèdent sont constatées par les ingénieurs et agents assermentés du service des travaux publics ainsi que par tous les autres agents ayant qualité pour dresser des procès-verbaux.

Le fait de mettre obstacle au droit de visite desdits fonctionnaires et agents est puni d'un emprisonnement de six jours à un mois et de l'amende prévue au chiffre 2 de l'article 26 du Code pénal ou de l'une de ces deux peines seulement.

Les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution des travaux qui ne se conforment pas aux dispositions de la présente ordonnance-loi ou à celles des ordonnances souveraines qu'elle prévoit ou aux prescriptions des autorisations délivrées en conformité avec lesdites dispositions, sont punis de l'amende prévue au chiffre 4 de l'article 26 du Code pénal.

Le tribunal ordonne, soit la démolition des constructions irrégulières en vue du rétablissement des lieux dans leur état antérieur, soit l'exécution des prescriptions édictées par la loi, soit la mise en conformité des constructions avec les conditions de l'arrêté d'autorisation. Il impartit au contrevenant, sous peine d'une astreinte de 5000 à 50 000 francs par jour de retard, un délai pour l'exécution des mesures ordonnées. Au cas où ce délai n'est pas observé, l'astreinte prononcée court à partir de l'expiration dudit délai jusqu'au jour où la situation est effectivement régularisée.

En outre, si, à l'expiration du délai fixé par le jugement, la situation n'est pas régularisée, le Ministre d'État peut faire effectuer d'office, aux frais et risques des contrevenants, les travaux ordonnés par le tribunal.

Le tout sans préjudice des sanctions administratives ou professionnelles.

Lorsqu'une personne, condamnée par application du présent article, commet à nouveau une des infractions qu'il prévoit, l'amende est portée au double.

## Article 14

Quiconque aura, de mauvaise foi, cédé ou échangé, tenté de céder ou d'échanger une parcelle de terrain pour laquelle il a sollicité une autorisation de construire, sans faire porter mention, dans l'acte notarié, de la connaissance par

l'acquéreur ou l'échangiste, soit des conditions fixées par l'autorisation obtenue, soit des motifs du refus d'autorisation, sera puni des peines prévues à l'article 403 du Code pénal.

**Article 15**

Toutes dispositions contraires à la présente Ordonnance-Loi sont et demeurent abrogées pour l'avenir.

## Notes

### Notes de la rédaction

1. <sup>^</sup> [p.2] [p.2] [p.4] [p.4] [p.5] [p.5] Dispositions applicables aux immeubles en construction ainsi qu'aux projets bénéficiant d'une autorisation de principe préalable délivrée en application de l'article 3 de l'Ordonnance Souveraine n° 2.120 du 16 novembre 1959, article 8 de la loi n° 718 du 27 décembre 1961.

### Liens

1. Journal de Monaco du 9 novembre 1959  
<sup>^</sup> [p.1] <https://journaldemonaco.gouv.mc/Journaux/1959/Journal-5327>