Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966 concernant l'urbanisme, la construction et la voirie

Type	Texte réglementaire
Nature	Ordonnance Souveraine
Date du texte	9 septembre 1966
Publication	Journal de Monaco du 16 septembre 1966[1 p.58]
Thématique	Normes techniques et de sécurité de construction

Lien vers le document : https://legimonaco.mc/tnc/ordonnance/1966/09-09-3.647@2023.03.25

Notes

[1]

Table des matières

Chapitre premier - Des travaux soumis à autorisation et de la délivrance des autorisations 3
Chapitre II - Des conditions auxquelles est subordonnée la délivrance des autorisations 7
Paragraphe 1er - De la hauteur et de l'implantation des constructions 7
Paragraphe 2 - Des toitures 11
Paragraphe 3 - Des façades 12
Paragraphe 4 - De la hauteur des étages 13
Paragraphe 5 - Des saillies 13
Paragraphe 6 - Des évacuations 16
Paragraphe 7 - Constructions légères ou de caractère provisoire 20
Paragraphe 8 - Des plantations 20
Paragraphe 9 - De la qualité des matériaux 20
Paragraphe 10 - Des garanties financières 20
Chapitre III - De la surveillance et de l'exécution des travaux 20
Chapitre IV - Des voies publiques et privées Dépendances et servitudes 24
Paragraphe 1 - Des trottoirs 24
Paragraphe 2 - Des lotissements et voies nouvelles 25
Paragraphe 3 - Des tranchées 26
Paragraphe 4 - De l'alignement, des servitudes de ne pas bâtir et des clôtures 26
Paragraphe 5 - Des constructions existantes non conformes aux dispositions réglementaires 28
Paragraphe 6 - Des édifices menaçant ruine et des talus et rochers dangereux 28
Paragraphe 7 - Dispositions diverses 29
Chapitre V - Des mesures de sécurité et d'hygiène 32
Chapitre VI - Des sanctions 37
Annexe 37
Annexe n° 1 37
Annexe n° 2 - Modèle de garantie à première demande 47
Annexe n° 3 48
Annexe 4 - Liste des pièces du dossier de demande d'autorisation de construire et/ou de démolir ou d'accord préalable 55
Notes 58
Notes de la rédaction 58
Liens 58

Vu l'ordonnance-loi n° 674 du 3 novembre 1959 concernant l'urbanisme, la construction et la voirie, modifiée par la loi n° 718 du 27 décembre 1961 ;

Vu Notre ordonnance n° 2.120 du 16 novembre 1959 concernant l'urbanisme, la construction et la voirie, modifiée par Nos ordonnances n° 2.364 du 16 novembre 1960, n° 2.783 du 17 mars 1962, n° 2.821 du 8 mai 1962, n° 3.002 du 25 juin 1963 et n° 3478 du 20 janvier 1966 ;

Vu Notre ordonnance n° 3.387 du 25 septembre 1965 instituant un comité consultatif pour la construction.

Chapitre premier - Des travaux soumis à autorisation et de la délivrance des autorisations

Article 1er

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012[2]; par l'Ordonnance Souveraine n° 7.005 du 20 juillet 2018

Aucune construction, aucun travail de terrassement ou de démolition ne peuvent 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 ; en cas de refus, et si l'intéressé se trouve pour une raison quelconque dans l'impossibilité de mettre en œuvre le projet précédemment autorisé, les parties déjà construites devront être démolies et les terrains remis en état aux frais du propriétaire sur simple sommation administrative, après avis du comité consultatif, l'intéressé ou son représentant entendu.

Aucune modification ne peut être apportée sans autorisation préalable dans les aménagements intérieurs ou les dispositions extérieures de constructions existantes.

Il est également interdit d'entreprendre une démolition ou un travail quelconque sur ou dans le sol des voies publiques et de leurs dépendances ou des voies privées sans autorisation préalable du gouvernement.

Une injonction motivée de la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité ordonnant à un propriétaire de faire des travaux à son immeuble, de le réparer ou de le démolir, ne dispense pas l'intéressé de remplir, avant le commencement des travaux, les formalités prescrites pour la délivrance de l'autorisation prévue ci-dessus.

Article 2

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 15.623 du 27 décembre 2002 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

Toute demande tendant soit à l'autorisation de construire et/ou de démolir, soit à l'obtention d'un accord préalable, doit être établie conformément au modèle annexé à la présente Ordonnance (annexe n° 1).

Dans le cas d'une société en cours d'autorisation, l'autorisation ne peut être délivrée qu'à la société immatriculée.

En fait l'objet, dans un délai maximum de 2 mois à partir de la date de ce dépôt, soit d'un récépissé dont la date est le point de départ du délai fixé à l'article 8 ci-après, soit, si le dossier est irrecevable (incomplet, erroné, etc.) d'une lettre recommandée avec avis de réception motivée invitant le pétitionnaire à fournir les pièces complémentaires ou rectifiées.

Dans ce dernier cas, le délai fixé à l'article 8 est suspendu jusqu'au dépôt des documents réclamés.

Si le pétitionnaire n'a pas reçu le récépissé dans ledit délai, il peut le solliciter auprès du Directeur de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, cette demande étant assimilée au récépissé et faisant courir le délai fixé à l'article 8 à compter de la date de réception dudit courrier.

Article 3

Remplacé par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012[3] ; modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 4.652 du 20 décembre 2013 ; remplacé par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

Les demandes d'autorisation de construire et/ou de démolir ainsi que la demande d'accord préalable doivent mentionner le nom (ou nom de jeune fille pour les dames), le nom d'usage, prénom(s) pour les personnes physiques ou la raison sociale pour les personnes morales ainsi que le domicile de l'intéressé, la justification de sa qualité et l'engagement du pétitionnaire.

À chaque demande doivent être jointes, en fonction de la nature des travaux projetés, tout ou partie des pièces nécessaires à son instruction, prévues par les tableaux joints au formulaire de la demande d'autorisation de construire et /ou de démolir ou d'accord préalable (annexe n° 1).

La liste et le contenu détaillé des pièces sont définis en annexe de la présente Ordonnance (annexe n° 4).

Les demandes d'autorisation de construire portant sur des modifications à apporter à une construction existante ou à un projet déjà autorisé doivent mentionner, de façon précise au moyen des couleurs conventionnelles, lesdites modifications, sur deux plans en regard l'un de l'autre. L'un sur lequel sont figurées les parties supprimées en jaune, et l'autre sur lequel sont figurées les parties nouvellement projetées en rouge.

Article 4

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 903 du 8 janvier 2007 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

La demande d'accord préalable permet de fixer préalablement au dépôt du dossier de demande d'autorisation de construire, l'implantation, la nature, le volume et l'importance des constructions.

La demande d'accord préalable est facultative.

La demande d'accord préalable doit être présentée dans les formes prévues à l'article 3 - 1er alinéa - et assortie d'un dossier sommaire comprenant les pièces prévues par les tableaux joints au formulaire de la demande d'autorisation de construire et/ou de démolir ou d'accord préalable (annexe n° 1).

Si la demande d'accord préalable est accueillie favorablement, le pétitionnaire dispose d'un délai d'un an à partir de la délivrance dudit accord pour demander l'autorisation de construire correspondante et produire les pièces prévues par les tableaux joints au formulaire de la demande d'autorisation de construire et/ou de démolir ou d'accord préalable (annexe n° 1) à l'exception de celles déjà produites à l'appui de la demande d'accord préalable, sous réserve qu'aucune modification n'ait été apportée auxdites pièces depuis leur dépôt.

Si la demande d'autorisation de construire correspondante est présentée et si lesdites pièces sont fournies dans le délai ci-dessus, l'autorisation définitive qui sera donnée ne pourra remettre en cause ledit accord préalable en ce qui concerne l'implantation, la nature, le volume et l'importance des constructions.

Si ces pièces n'ont pas été fournies dans le délai ci-dessus, l'accord préalable sera réputé nul et non avenu.

Article 5

Remplacé par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012[3] ; modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 9.827 du 15 mars 2023

La demande et les pièces jointes doivent être rédigées en langue française. Dans le cas de documents en langue étrangère, ceux-ci doivent faire l'objet d'une traduction officielle en langue française qui doit être jointe à l'appui de la demande. Chaque pièce porte un titre bien détaillé.

La demande (annexe n° 1) doit être datée. Elle est signée par le propriétaire, le locataire agissant avec l'autorisation dudit propriétaire, leur représentant et par l'architecte pour sa seconde partie.

Dans le cas d'une société en cours d'autorisation et dès lors qu'elle a acquis la personnalité morale lors de la signature des statuts, elle est signée par le propriétaire et par les associés ou leur représentant agissant pour le compte et au nom de la société en cours d'autorisation, sur justification du dépôt du dossier de demande d'immatriculation complet auprès de la Direction du Développement Économique.

Les plans doivent être signés par un architecte autorisé à exercer dans la Principauté, le pétitionnaire, le propriétaire lorsque le pétitionnaire est un locataire, leur représentant et pour les cas prévus par la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée, par le syndic.

Les autres pièces sont signées par le pétitionnaire et l'architecte, à l'exception de la pièce n° 1 de l'annexe n° 4.

La formalité de recours à l'architecte n'est pas systématiquement exigée pour les demandes de travaux de démolition à exécuter sur un immeuble relevant du domaine de l'État, déposées par l'Administrateur des Domaines, dans les cas où notamment ces travaux ne dépendent pas d'un projet de construction et/ou ils ne risquent pas de porter atteinte à la stabilité des terres ou aux constructions avoisinantes.

Tous les plans et toutes les pièces annexés à la demande doivent être présentés et déposés selon un nombre d'exemplaires fixé dans l'annexe n° 1. Un exemplaire supplémentaire du dossier en version numérique réservé exclusivement à l'usage interne de l'Administration doit être fourni.

Dans le cas d'un dossier particulièrement complexe dont l'instruction exige diverses consultations, la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité peut inviter le pétitionnaire, en tant que de besoin, à lui faire parvenir un ou plusieurs exemplaires supplémentaires des pièces.

Outre la maquette numérique 3D, une maquette volumétrique simple peut être demandée par la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité, en plus, au pétitionnaire, lorsqu'elle s'avère nécessaire pour apprécier le projet de construction.

Article 6

Remplacé par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012 ; modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

En cas de construction d'un immeuble ou de clôture d'un terrain à la limite d'une voie publique existante ou projetée, le propriétaire doit demander les alignements existants et futurs devant sa propriété avant le dépôt de la demande visée à l'article 3 ainsi que la cote moyenne du terrain naturel à prendre en compte dans le calcul de l'indice de construction.

À l'appui de sa demande, le propriétaire fournit à la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité un plan topographique tel que visé aux annexes n° 1 et n° 4. Les alignements sont reportés sur ce plan topographique qui est retourné au propriétaire sous forme numérique.

Article 7

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 7.005 du 20 juillet 2018

Les demandes d'autorisation de construire et d'accord préalable 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.

En particulier, les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le Comité Consultatif peut être sollicité par l'Administration sur toute autre demande lorsque celle-ci estime nécessaire de recueillir son avis.

Article 8

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 15.623 du 27 décembre 2002 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 7.005 du 20 juillet 2018

L'instruction des demandes, visées à l'article premier de la présente Ordonnance, est conduite par la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité, laquelle est habilitée à consulter tous les services administratifs ou experts dont l'avis technique est nécessaire.

L'Administration dispose d'un délai de quatre mois, à compter de la délivrance du récépissé visé à l'article 2 ci-dessus, pour faire part de sa décision au pétitionnaire, qu'il s'agisse d'une demande d'accord préalable ou d'une demande d'autorisation de construire et/ou de démolir.

Dans le cas d'une demande d'autorisation de construire portant sur une nouvelle construction, si la décision est favorable, l'administration en informe, à titre provisoire, le pétitionnaire et l'invite à déposer dans un délai de deux mois les documents constituant effectivement ses garanties financières dans les formes et selon le modèle de garantie à première demande annexé à la présente ordonnance (annexe n° 2).

Si le pétitionnaire fournit dans le délai ci-dessus lesdits documents et si ceux-ci sont reconnus valables, l'autorisation est accordée ; s'ils ne sont pas reconnus valables, le délai ci-dessus peut être prorogé pour une nouvelle période de deux mois sur demande justifiée du pétitionnaire.

Si à l'expiration de ces délais, des garanties financières valables n'ont pas été fournies, la décision provisoire favorable sera caduque.

L'Administration dispose, pour apprécier la validité des documents constituant les garanties financières, d'un délai qui ne pourra dépasser trente jours.

Par dérogation aux dispositions de l'article 7 ci-dessus, si le projet établi en conformité du présent règlement ne concerne que des aménagements intérieurs, il ne nécessite pas l'avis du comité consultatif ; l'autorisation est alors donnée directement dans le délai de quarante-cinq (45) jours par lettre recommandée avec accusé de réception par le Directeur de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité.

Le Directeur de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité donne également l'autorisation dans le même délai, en ce qui concerne les dispositions extérieures qui ne modifient pas fondamentalement l'aspect des immeubles y compris les aménagements et modifications des devantures des locaux quelle que soit leur destination. Le délai d'instruction est, en tout état de cause, porté à quatre mois si l'Administration estime nécessaire de solliciter l'avis du Comité Consultatif et s'il y a lieu celui du Conseil Communal ; le pétitionnaire en est informé par le Directeur de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité avant l'expiration du délai de quarante-cinq jours visé aux alinéas précédents.

Pour tous les travaux soumis à autorisation de construire et/ ou de démolir autres que ceux énumérés aux deux alinéas qui précédent, l'autorisation correspondante est délivrée sous forme d'Arrêté par le Ministre d'État ; l'accord préalable fera l'objet d'une lettre ministérielle, qui sont adressés sous pli recommandé avec accusé de réception. Pour les travaux à exécuter sur un terrain ou sur un immeuble relevant du domaine de l'État et lorsque la demande d'autorisation de construire et/ou de démolir est déposée par l'Administrateur des Domaines l'autorisation correspondante est délivrée sous forme d'Avis par le Ministre d'État.

L'observation de ces conditions s'impose aussi bien au pétitionnaire qu'à ses ayants droits, même en cas de cession d'une parcelle non bâtie.

Pour les projets dont l'importance ou la difficulté exige de la part de l'Administration une étude particulièrement délicate ou qui nécessitent la consultation du Conseil communal ou l'avis conforme du Comité supérieur d'urbanisme ainsi que pour ceux à exécuter dans les quartiers faisant l'objet d'études d'urbanisme, le Gouvernement peut décider, après avis du Comité consultatif, qu'il sera sursis à statuer : cette décision qui est notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception doit intervenir avant l'expiration du délai de un mois prévu au 3e alinéa de l'article 9 ci-dessous.

La durée du sursis à statuer ne pourra excéder un an à dater du jour de sa notification au pétitionnaire ; cette durée pourra, toutefois, faire l'objet, après avis du comité consultatif, de prorogations par ordonnances souveraines.

En aucun cas, le sursis à statuer ne pourra excéder une durée totale de deux ans.

Article 9

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

I. Passés les délais de quarante cinq (45) jours et de quatre (4) mois, fixés à l'article 8, le pétitionnaire qui n'a reçu notification d'aucune décision peut informer le ministre d'État, par pli recommandé avec avis de réception, de son intention de bénéficier de l'autorisation prévue au 3e alinéa du présent article.

Le ministre d'État peut, dans le délai de un mois à compter de la réception de ladite lettre, soit accorder l'autorisation, soit la refuser, soit décider de surseoir à statuer.

Si aucune réponse ne lui est parvenue à l'expiration de ce délai de un mois, le pétitionnaire est réputé détenir une autorisation en bonne et due forme. Le ministre d'État est tenu, dans ce cas, et si le pétitionnaire le désire expressément, d'attester, en application du présent article, dans le mois qui suit la réception de ladite demande, que l'autorisation est réputée accordée conformément à la demande et aux derniers plans présentés par l'intéressé.

II. - Les autorisations accordées en vertu des dispositions de l'article 8 ci-dessus ne seront valables que pour les personnes qu'elles désignent nominativement.

En cas de transfert du droit de propriété pendant la période de validité de l'autorisation, le nouveau propriétaire doit solliciter le transfert de l'autorisation précédemment accordée après accord du bénéficiaire de l'autorisation initiale, en précisant qu'il fait siens le dossier et les plans précédemment déposés. Ce transfert ne pourra être refusé que dans les cas où les garanties financières présentées par le cessionnaire ne sont pas reconnues valables. L'examen de ces garanties et la décision devront intervenir dans un délai de trente (30) jours à compter du dépôt des documents constituant ces garanties.

La nouvelle autorisation qui sera accordée par l'autorité qui a délivré la précédente sera assortie des mêmes obligations, notamment en ce qui concerne les conditions d'esthétique et d'intérêt général ; elle prendre effet à partir de la date de la délivrance de l'autorisation initiale.

III. - L'autorisation de construire et/ou de démolir est toujours accordée sous réserve des droits des tiers et aux risques et périls de tous les intéressés.

IV. - En cas de refus de l'autorisation ou de l'accord préalable, il est donné connaissance au pétitionnaire, dans les délais fixés à l'article 8 ci-dessus, des motifs qui l'ont provoqué.

Article 10

Remplacé par l'Ordonnance Souveraine n° 16.585 du 22 décembre 2004 ; modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

Une ampliation de l'arrêté d'autorisation ou de l'avis d'autorisation doit être affichée au Ministère d'État pendant une durée de deux mois.

Mention de l'autorisation doit être affichée sur le terrain ou aux entrées du chantier, du bâtiment ou du local par les soins du permissionnaire dès notification de la décision d'octroi et pendant toute la durée des travaux. Cette mention doit comporter le nom, nom d'usage ou la raison sociale du permissionnaire et de l'architecte, la date et le numéro de l'autorisation ainsi que la nature des travaux.

Il en est de même de l'attestation délivrée dans les conditions prévues par l'alinéa 3 de l'article 9 ci-dessus.

L'accomplissement de cette formalité est constaté par huissier à la demande du permissionnaire, et une copie dudit constat doit être adressée à la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité.

Pendant un délai de un an et un mois à dater de l'affichage ou du dernier des deux affichages, le Ministre d'État autorise toute personne justifiant d'un intérêt qui lui en aura présenté la demande, à consulter à la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité les pièces suivantes du dossier :

1.- l'autorisation de construire et/ou de démolir,

2. - la note descriptive donnant toutes les indications et précisions utiles sur les travaux projetés,

3. - les plans visés aux points 4 à 8 de l'annexe n° 4,

4. - le ou les photomontages.

Article 11

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

L'autorisation de construire et/ou de démolir est périmée si les travaux auxquels elle s'applique ne sont pas commencés dans un délai d'un an à compter de sa délivrance.

Lorsque le commencement des travaux est subordonné à une autorisation ou une procédure prévue par une autre législation, le délai d'un an mentionné à l'alinéa premier court à compter de la date à laquelle les travaux peuvent commencer en application de cette législation si cette date est postérieure à la date de délivrance de l'autorisation de construire et/ou de démolir.

L'autorisation de construire et/ou de démolir pourra être révoquée si un retard de plus d'un an est constaté dans la poursuite des travaux par rapport aux indications portées au planning joint au dossier de la demande d'autorisation.

Il en est de même si les travaux sont interrompus pendant douze mois consécutifs ou non.

L'Administration pourra alors faire prendre, aux frais du permissionnaire, à l'expiration du délai de un mois après une mise en demeure infructueuse, toutes mesures qu'elle jugera utiles pour assurer la sécurité, l'hygiène publique ou le respect de l'esthétique.

Avant l'expiration de son délai de validité, l'autorisation de construire et/ou de démolir peut être prorogée, sur décision du Directeur de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité, deux fois pour une durée d'un an, sur demande justifiée du permissionnaire, si les prescriptions d'urbanisme et les conditions auxquelles l'octroi de l'autorisation avait été subordonné n'ont pas évolué de façon défavorable à l'égard du projet précédemment autorisé depuis la date de délivrance de ladite autorisation.

Chapitre II - Des conditions auxquelles est subordonnée la délivrance des autorisations

Paragraphe 1er - De la hauteur et de l'implantation des constructions

Article 12

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 5.881 du 21 septembre 1976 ; remplacé par l'Ordonnance Souveraine n° 15.626 du 13 janvier 2003[4] ; par l'Ordonnance Souveraine n° 15.954 du 16 septembre 2003[5] ; par l'Ordonnance Souveraine n° 37 du 12 mai 2005[6] ; par l'Ordonnance Souveraine n° 551 du 29 juin 2006 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 824 du 30 novembre 2006 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 830 du 14 décembre 2006 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 2.286 du 27 juillet 2009[7]; par l'Ordonnance Souveraine n° 4.481 du 13 septembre 2013 ; modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 5.427 du 20 juillet 2015 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 5.448 du 6 août 2015 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 5.856 du 30 mai 2016; par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

12.1 - Le territoire de la Principauté est divisé en trois secteurs :

A - Le secteur réservé, dont le caractère actuel doit être conservé, qui comprend le quartier de Monaco-Ville et le ravin de Sainte-Dévote.

B - Le secteur des quartiers ordonnancés qui comprend les quartiers suivants, dont la destination ou le caractère justifie un règlement d'urbanisme :

- 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.

Une ordonnance souveraine[8]portant délimitation et règlement d'urbanisme du secteur des quartiers ordonnancés définit :

- les dispositions générales applicables à l'ensemble du secteur des quartiers ordonnancés ;
- un plan de zonage du secteur des quartiers ordonnancés fixant les limites des zones de chacun des quartiers ordonnancés et, le cas échéant, la subdivision en îlots de ces zones ;
- un plan de répartition des indices de construction de référence ;
- les dispositions particulières et les plans de coordination correspondants applicables à chacun des quartiers.

Dès sa publication, cette ordonnance ainsi que ses annexes peuvent être consultées par tous les intéressés à la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité.

C - Le secteur des opérations urbanisées qui comporte :

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

12.2 - Le plan de zonage PU-ZG-PTE-D12, annexé à la présente Ordonnance (annexe n° 3), en fixe les limites.

12.3 - Toutes les constructions à édifier sur le territoire de la Principauté doivent être établies en conformité des dispositions définies par les articles ci-après, sauf dispositions contraires du règlement d'urbanisme et des plans de coordination relatifs aux quartiers compris dans le secteur des quartiers ordonnancés.

Article 13

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 9.527 du 21 juillet 1989[9] ; par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 7.005 du 20 juillet 2018

1° *Du gabarit :*

Le volume construit doit rester enfermé dans une enveloppe définie en chaque point des limites bâtissables (telles que décrites au 4° du présent article) par un gabarit composé d'une verticale et d'une oblique.

La hauteur de la verticale du gabarit ne peut dépasser 25 m. Les étages établis au-dessus de 25 m doivent rester enfermés dans l'oblique faisant avec l'horizontale dans le plan perpendiculaire à la limite du bâtissable un angle de 60°.

Pour la *« façade préjudiciable »*, la hauteur de la verticale du gabarit ne peut dépasser 18,60 m. Les étages établis au-dessus de 18,60 m doivent rester enfermés dans l'oblique faisant avec l'horizontale dans le plan perpendiculaire à l'alignement un angle de 50°.

La *« façade préjudiciable »* est la façade qui impose au voisinage ou à la voie publique les moins bonnes conditions d'ensoleillement, d'éclairement et d'aération.

En cas de difficulté dans la détermination de la *« façade préjudiciable »*, la décision sera prise après avis du comité consultatif.

2° De la hauteur :

La hauteur totale des constructions est limitée à :

- 35 m dans la zone à gabarit moyen ;
- 50 mètres dans la zone à gabarit élevé et dans la zone frontière.

3° De l'indice de construction :

Dans la zone à gabarit moyen, l'indice de construction, tel qu'il est défini ci-après, n'excédera pas 15 m^3 par mètre carré.

Dans la zone à gabarit élevé et dans la zone frontière, l'indice n'excédera pas 12 m^3 par mètre carré.

L'indice de construction est le 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).

4° *Des limites bâtissables :*

a) Par rapport à la voie publique

Sur toute voie publique, les constructions doivent être établies à 7 mètres au moins de l'axe de la voie publique définie par ses alignements.

Cette obligation peut également être imposée aux constructions édifiées en bordure d'une voie privée, si l'importance et le nombre de constructions y prenant accès la justifient.

b) Par rapport aux autres limites de propriété

Dans la zone à gabarit moyen, les constructions doivent être tenues à 4 mètres au moins des limites de propriétés.

Dans la zone à gabarit élevé, les constructions doivent être tenues à 6 mètres au moins des limites de propriété.

Dans la zone frontière, les constructions doivent être tenues à 8 mètres au moins des limites de propriété.

Des constructions établies sur une même propriété doivent être tenues à 8 mètres, 12 mètres et 16 mètres au moins les unes des autres, respectivement dans les zones à gabarit moyen, élevé et frontière.

Des constructions dans ces espaces de recul pourront être admises après avis du comité consultatif.

Les limites bâtissables ci-dessus définies ne s'appliquent pas toutefois aux constructions en sous-sol qui pourront être réalisées jusqu'en limite de propriété.

Le niveau supérieur de ces ouvrages doit se tenir à un mètre cinquante au moins sous le niveau de la voie publique la plus basse bordant l'opération pour permettre l'aménagement d'espaces plantés, conformément à l'article 56 ci-après et pour permettre le passage de réseaux publics.

5° De l'occupation au sol :

Toutes les constructions doivent permettre la conservation ou la création d'une superficie non bâtie, d'importance variable, selon la zone dans laquelle l'immeuble est situé et dont une partie devra être complantée, conformément aux dispositions de l'article 56 ci-après.

En conséquence, par rapport à la surface totale de la propriété, la surface bâtie au-dessus du niveau de la voie publique la plus basse bordant l'opération ne devra pas excéder :

- 45 % dans la zone à gabarit moyen ;
- 30 % dans la zone à gabarit élevé ;
- 25 % dans la zone frontière.

Article 14

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012

Les constructions 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 (trottoirs, chaussées, parkings, jardins, espaces paysagers, etc.). Cette disposition est également applicable aux surélévations lorsque le hors-ligne n'empiète pas sur la construction existante.

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

Article 15

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 4.788 du 8 septembre 1971 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 9.527 du 21 juillet 1989[9] ; par l' Ordonnance Souveraine n° 9.542 du 10 août 1989 ; remplacé par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012[3]; modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 7.005 du 20 juillet 2018

Lors de toute opération de construction, des emplacements de stationnement pour véhicules doivent être aménagés selon les prescriptions énoncées ci-dessous.

Parmi les véhicules à faire stationner, on distingue les vélos, les deux ou trois roues motorisés, les voitures.

Chaque emplacement de stationnement pour voitures, y compris les deux ou trois roues, doit être pré-équipé pour permettre la recharge ultérieure des véhicules à stockage d'énergie électrique. On entend par pré-équipement : dès la conception de l'opération de construction, la réservation pour le passage ultérieur d'équipements tels que fourreaux, chemins de câble, conduits, etc. On entend par véhicule à stockage d'énergie électrique : véhicule électrique ou hybride rechargeable. Le propriétaire d'un immeuble doté de places de stationnement ou, en cas de copropriété, le syndic ne peut s'opposer à l'équipement des places destinées à la recharge des véhicules à stockage d'énergie électrique. L'équipement est autorisé par le Directeur de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité, après avis de la Commission Technique d'Hygiène, de Sécurité et de Protection de l'Environnement, sur la base d'un dossier technique.

Le stationnement des vélos et deux ou trois roues motorisés doit être aménagé en sous-sol ou au rez-de-chaussée dans des locaux suffisamment dimensionnés.

Les places réservées aux vélos et aux deux ou trois roues doivent représenter au minimum 5 % de la surface totale des aires de stationnement affectés aux voitures.

Les accès aux garages en sous-sol doivent être conçus de manière à apporter le moins de gêne à la circulation publique et doivent s'intégrer à l'architecture du bâtiment. La largeur des rampes d'accès et les circulations intérieures ne doivent pas être inférieures à 5 m lorsque ces circulations sont à double sens ; dans le cas contraire, ces mêmes largeurs ne doivent pas être inférieures à 3 m.

L'emprise des garages sur la surface non-bâtie à l'intérieur des alignements doit obligatoirement être traitée en surface verte. À cet effet, la dalle de couverture du garage doit être établie de manière à pouvoir supporter une épaisseur de terre suffisante pour l'aménagement d'un jardin. La hauteur de terre est fixée par le Directeur de l'Aménagement Urbain.

Les emplacements et les locaux créés, en vertu du présent article, ne peuvent être affectés qu'à usage de remise de voitures, vélos et deux ou trois roues motorisés et ne peuvent être désaffectés sous aucun prétexte, sauf autorisation expresse délivrée par le Directeur de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité.

Toute opération de construction doit comporter, pour le pétitionnaire, l'obligation d'aménager une surface permettant de garer un nombre de voitures fixé ainsi qu'il suit :

1°) Locaux d'habitation :

- une voiture par appartement dont la surface est inférieure ou égale à 100 m²,
- deux voitures par appartement dont la surface se situe entre 101 et 150 m²,
- trois voitures par appartement dont la surface est supérieure à 150 m²,

2°) Locaux à usage commercial ou de bureau :

- aucun emplacement de stationnement n'est exigé pour les locaux à usage commercial ou de bureau dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 80 m²,
- au-delà, une voiture par tranche de 80 m² de surface de plancher,

3°) Locaux à usage industriel ou d'entrepôts :

- une voiture pour 150 m² de surface de plancher.

4°) Hôtels :

- une voiture pour deux chambres jusqu'à 150 chambres,
- une voiture pour trois chambres pour la fraction comprise entre 151 et 250 chambres,
- une voiture pour cinq chambres pour la fraction au-delà de 250 chambres.

5°) pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, le nombre d'emplacement de stationnement doit correspondre aux besoins du projet.

Le nombre d'emplacement de stationnement exigé est arrondi au nombre entier supérieur le plus proche, lorsque la décimale est égale ou supérieure à 0,5.

Dans le cas d'augmentation de la surface de plancher d'un bâtiment existant, les emplacements de stationnement ne sont exigés que pour la surface de plancher supplémentaire.

En cas de changement total de destination d'un local existant, le pétitionnaire est soumis à l'obligation de réaliser des emplacements de stationnement. Le nombre d'emplacement de stationnement est calculé après déduction des stationnements théoriquement exigés en fonction de la destination du bâtiment avant changement de destination.

Le Comité Consultatif apprécie, dans chaque cas, si le pétitionnaire doit aménager ces garages dans la propriété et de préférence en sous-sol ou en dehors de l'immeuble mais sur le territoire national.

Article 16

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 7.005 du 20 juillet 2018

1° La hauteur de la verticale des gabarits est mesurée :

- soit sur l'alignement au milieu de la façade depuis le niveau de la chaussée pris sur son axe ;
- soit sur la limite de construction définie au 4° de l'article 13, au milieu de la façade et depuis le niveau du terrain naturel.

2° La hauteur totale d'une construction est mesurée depuis le niveau du terrain naturel pris au croisement des deux axes de la construction.

En cas de divergence de vues entre le pétitionnaire et la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité, le Département de l'Équipement, de l'Environnement et de l'Urbanisme fixe, après avis du Comité Consultatif, lors de la délivrance de l'autorisation de construire, le niveau de référence à adopter.

3° Lorsqu'une construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, le gabarit privilégié peut être appliqué au plan coupé et à un retour de 8 m sur la voie la plus étroite.

Article 17

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

Aucune surélévation n'est admise si l'immeuble à surélever n'est pas, dans toutes ses parties en conformité avec le présent règlement, sauf dans le cas où il y a lieu d'appliquer les dispositions de l'ordonnance n° 2.978 du 5 avril 1963 réglementant la surélévation des immeubles à usage d'hôtel.

Ces surélévations sont soumises à l'obligation édictée par le premier alinéa de l'article 15, ci-dessus.

Lorsque la surélévation est autorisée, le propriétaire et l'entrepreneur doivent prendre les précautions propres à éviter tout dommage, notamment celui provenant d'infiltrations d'eau dont pourraient souffrir les occupants de l'immeuble.

Article 18

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 7.005 du 20 juillet 2018

Une opération de construction ne peut bénéficier de dérogations aux règles fixées par la présente ordonnance qu'après avis conforme du comité supérieur d'urbanisme, selon les conditions prévues à l'article 12 de l'ordonnance-loi n° 674 du 3 novembre 1959 modifiée.

L'avis conforme du comité supérieur d'urbanisme ne sera valable que jusqu'à l'expiration soit du délai de un an fixé à l'article 11 pour commencer les travaux autorisés, soit du délai de six mois visé à l'article 4 pour solliciter une autorisation de construire après l'obtention d'un accord préalable.

Sur la proposition du comité consultatif, dans le souci d'ordonner les opérations entre elles ou avec des constructions voisines existantes, le gouvernement pourra, après avis du comité supérieur d'urbanisme donné dans les conditions prévues à l'article 12 de l'ordonnance-loi n° 674 du 3 novembre 1959, modifiée, prescrire ou accepter l'établissement des plans de coordination partiels définissant les dispositions générales et particulières des constructions. Le report des volumes de constructions bâtissables d'un terrain sur un autre inclus dans ces plans pourra alors être permis.

Paragraphe 2 - Des toitures

Article 19

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 7.005 du 20 juillet 2018

Les immeubles peuvent être couverts soit en toiture, soit en terrasse. Le mode de couverture proposé sera soumis à l'appréciation du comité consultatif.

Les couvertures des immeubles doivent être tenues en parfait état d'entretien.

Article 20

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012 ; remplacé par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018 ; modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 7.005 du 20 juillet 2018

Les dimensions des ouvrages établis sur la terrasse de couverture sont déterminées en fonction des exigences techniques nécessitées par lesdites installations et réduites au strict minimum.

L'ensemble des installations nécessaires aux besoins de l'immeuble doit être groupé au mieux et masqué par des plantations de façon à gêner le moins possible la vue depuis les immeubles voisins.

Les terrasses de couverture et les terrasses de recul doivent être munies, de préférence, de garde-corps largement ajourés.

Il est permis d'élever un édicule d'accès à la terrasse dont la hauteur est limitée à 2,50 m sous-plafond et dont l'emprise doit correspondre à celle de cet accès, augmentée éventuellement de l'emprise d'un palier.

En outre, le Comité Consultatif peut être appelé à se prononcer sur un éventuel dépassement de cette hauteur, justifié par des impératifs techniques pour l'accessibilité.

Il est également permis de construire sur les terrasses de couverture un local à usage d'abri de jardin, un local à usage sanitaire (douche, cabinet d'aisances, lavabo, etc.) ainsi qu'une cuisine d'été participant à l'aménagement de la terrasse sous réserve des conditions suivantes :

- la surface cumulée des locaux ne doit pas dépasser 20% de la surface de la terrasse ;
- leur hauteur doit être limitée à 2,50 m sous plafond ; la hauteur hors-tout de ces aménagements doit être limitée au minimum nécessaire tout en permettant une bonne intégration d'ensemble à la toiture terrasse.

Au-delà de ces aménagements, la surface restante doit être de qualité et agrémentée d'aménagements paysagers.

Les terrasses de couverture et leurs aménagements doivent être tenus en parfait état d'entretien.

Paragraphe 3 - Des façades

Article 21

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 15.954 du 16 septembre 2003 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

Les façades ainsi que les saillies présentes sur celles-ci doivent présenter un aspect particulièrement soigné et harmonisé. Dans le cas de façades revêtues, leur revêtement doit être exécuté en matériaux de qualité.

Un traitement végétalisé peut être proposé.

Un échantillon des matériaux utilisés devra être soumis à l'appréciation de la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité pour assurer l'harmonie des diverses parties de chaque façade et des façades voisines entre elles.

Les devantures des magasins et boutiques devront, également, être revêtues de matériaux de qualité ; elles devront être tenues constamment en parfait état d'entretien.

La décoration d'ensemble des façades devra être conçue dans l'esprit des constructions du type méditerranéen (reliefs et décrochements en façades, aménagements de jardinières sur balcons, emploi de garde-corps en fer forgé, etc.).

La Direction de l'Aménagement Urbain peut établir des supports et ancrages pour les appareils d'éclairage public ou de signalisation et, s'il y a lieu, pour les canalisations et les appareillages s'y rapportant, soit à l'extérieur des murs ou façades donnant sur la voie publique, soit sur les toits et terrasses des bâtiments à la condition qu'on puisse y accéder par l'extérieur, soit sur tous ouvrages ou saillies sur ou sous la voie publique dépendant des immeubles riverains. L'identification et l'intégration des différents coffrets et émergences techniques doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Dans les constructions existantes, les équipements techniques apparents en façade doivent être déposés. Toutefois, leur installation peut être permise après avoir recueilli l'agrément de la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité.

Les équipements doivent être habillés par un encoffrement et s'intégrer à la construction par un traitement architectural de la façade.

Ils doivent être installés dans des parties non visibles de la voie publique. Toutefois, une installation des équipements dans des parties visibles de la voie publique peut être tolérée, si l'artifice architectural ne dénature pas l'aspect de la façade.

L'habillage des équipements doit être agréé par la copropriété.

Les équipements doivent respecter la réglementation relative aux bruits de voisinage et ne doivent pas générer des flux de chaleur incommodant le voisinage.

Article 22

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012

A. - Les façades des constructions en copropriété doivent recevoir une décoration et une teinte harmonisées sur toute leur étendue.

Si un désaccord s'élève à ce sujet, entre les copropriétaires, il peut être soumis à la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité qui déterminera les dispositions à réaliser.

B. - En cas de surélévation, les façades des immeubles seront pareillement ordonnées :

1° Les dispositions architecturales de la partie surélevée et de la partie existante devront être harmonisées ;

2° L'immeuble devra être entièrement ravalé.

Article 23

Remplacé par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012 ; modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

Les travaux de ravalement doivent être agréés par le Directeur de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité qui peut consulter le Président du Conseil de l'Ordre des Architectes, lorsque les travaux de ravalement ne sont pas réalisés à l'identique et portent sur des éléments bâtis remarquables, à conserver, à restaurer et à embellir au sens de l'Ordonnance Souveraine n° 4.482 du 13 septembre 2013, modifiée.

Les couleurs des façades, des menuiseries ainsi que celles des devantures commerciales qu'il s'agisse d'immeubles à construire ou d'immeubles existants à ravaler doivent être choisies parmi les teintes référencées dans la palette des couleurs de la Principauté et ses palettes ponctuelles. D'autres teintes peuvent être tolérées à condition que ce choix soit justifié.

Les façades des immeubles et des murs de clôture doivent être constamment tenues en bon état de propreté : elles sont, en outre, ravalées tous les 10 ans. Cependant, des dérogations peuvent être accordées pour des raisons techniques, soit que la nature des matériaux n'impose pas une remise en état si fréquente, soit que l'état de dégradation de la façade, constaté par la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité, l'impose avant l'expiration du délai ci-dessus.

Les menuiseries des façades, ainsi que les grilles de clôture des propriétés, doivent être entretenues en bon état de propreté et repeintes au moins tous les 5 ans.

Dans les cas prévus par le présent article, le propriétaire ou le syndic dans le cas d'une copropriété est invité par une lettre recommandée adressée par la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité avec accusé de réception à effectuer les travaux de ravalement dans un délai déterminé.

Si à l'expiration du délai ci-dessus visé, les travaux de ravalement ne sont pas effectués ou achevés, la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité peut y faire procéder aux frais des propriétaires sur ordonnance du Président du Tribunal rendue sur requête formulée par ladite Direction.

Le remboursement du montant des travaux est effectué dans les conditions prévues à l'article 109 ci-dessous.

Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'application des sanctions pénales prévues à l'article 13 de l'ordonnance-loi n° 674 du 3 novembre 1959

Article 24

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

Dans le secteur des opérations urbanisées, à l'intersection de deux voies, publiques ou privées, la façade présentera un pan coupé de 4 m de longueur ou une ligne brisée ou courbe inscrite dans le plan coupé.

Paragraphe 4 - De la hauteur des étages

Article 25

Remplacé par l'Ordonnance Souveraine n° 4.671 du 9 mars 1971 ; modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 4.872 du 15 février 1972 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 7.005 du 20 juillet 2018

La hauteur minimale entre sol et plafond est fixée :

a) à 2,70 m pour les locaux d'habitation ;

b) à 2,50 m pour les locaux industriels, les locaux commerciaux, les locaux à usage de bureaux, les hôtels ;

c) à 2,20 m pour les locaux à usage de remise de voitures ; toutefois, dans les bâtiments à usage industriel, la hauteur devra atteindre 3 mètres pour au moins un quart des emplacements de voitures. Cette proportion pourra cependant être modifiée après avis du comité consultatif.

Toutefois, dans les cuisines, les couloirs, et dégagements ainsi que les locaux sanitaires, la hauteur minimale entre sol et plafond pourra être ramenée à 2, 10 m à la condition expresse qu'y soit mis en place un système de ventilation mécanique approprié assurant le renouvellement satisfaisant du volume d'air.

Toute zone dont la hauteur est inférieure à 2,10 m ne peut être affectée qu'à du rangement.

Une tolérance au maximum de 1 % est admise par rapport aux hauteurs minimales entre sol et plafond mentionnées aux précédents alinéas.

Paragraphe 5 - Des saillies

Article 26

Remplacé par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012 ; modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

Par saillies, on doit entendre tous les éléments volumétriques et architecturaux dépassant le nu extérieur de la façade, notamment les balcons, les bow-windows, les marquises, les auvents, les corniches, les avant-toits, etc.

Article 27

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012 ; remplacé par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018 ; modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 7.005 du 20 juillet 2018

Les dimensions des saillies permises sont ainsi fixées :

1. Soubassement et socles de devantures de magasins :

- 0,10 m si les trottoirs ont moins de 2,50 m de large ;
- 0,20 m si les trottoirs ont une largeur égale ou supérieure à 2,50 m.

2. Balcons :

La dimension des saillies des balcons, tant sur les emprises publiques que sur les voies ouvertes à la circulation générale, est fixée ainsi qu'il suit :

- jusqu'à 6 m de largeur entre façades : 0,22 m,
- au-dessus de 6 m et jusqu'à 7 m entre façades : 0,50 m,
- au-dessus de 7 m et jusqu'à 8 m entre façades : 0,60 m,
- au-dessus de 8 m et jusqu'à 9 m entre façades : 0,70 m,
- au-dessus de 9 m de largeur entre façades : 0,10 m par mètre supplémentaire de largeur avec maximum de 1,50 m.

À l'intérieur des propriétés privées et dans le cas où le nu extérieur de la façade est établi en retrait des limites de propriétés, les dimensions des saillies de balcons au-dessus des espaces privatifs peuvent être augmentées de ce retrait.

Les dimensions des saillies de balcons au-dessus des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale sont cumulatives dans les conditions suivantes :

- la dimension de la saillie implantée à la fois hors emprise du bâtiment et au-dessus de l'emprise ou voie publique ne peut excéder 2,50 m (ou 5,00 m sur 1/3 du linéaire de la façade) ;
- dans tous les cas, la dimension de la partie de saillie implantée au-dessus de l'emprise ou voie publique ne peut excéder 1,50 m.

Sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 28, la dimension de la saillie ne tient pas compte de l'emprise des modénatures qui y seraient réalisées pour des raisons esthétiques sous réserve de l'appréciation de la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité.

3. Marquises et auvents :

Sur les voies pourvues de trottoirs de plus de 1,30 m de largeur pourra être prévue une saillie supérieure à 0,80 m. Les dimensions et dispositions de ces ouvrages sont fixées par l'autorisation suivant les circonstances.

Les éventuelles saillies qui pourraient être rendues nécessaires par des travaux d'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments existants ne sont pas soumises aux dispositions du présent article. Elles peuvent être autorisées par la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité, sous réserve de ne pas compromettre le caractère des voies et emprises publiques

Article 28

Remplacé par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

Sur les voies ouvertes à la circulation générale, les balcons et loggias ne peuvent être établis à moins de 4,50 m de hauteur. S'il existe un trottoir, cette hauteur peut être réduite à 3,50 m.

Article 29

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

Aucune partie des auvents, corniches et marquises ni de leurs supports ne doit être à moins de 2,50 m au-dessus du trottoir et 4,50 m au-dessus de la voie ouverte à la circulation générale.

Les marquises ne peuvent recevoir de garde-corps ni être utilisées comme balcons ; les eaux pluviales que reçoivent les auvents ne peuvent s'écouler que par des tuyaux de descente appuyés contre le mur de façade et conduisant les eaux à l'égout. Les parties les plus saillantes doivent être à 0,50 m au moins en arrière du plan vertical passant par l'arête du trottoir ; ou, s'il existe une plantation sur le trottoir, à 0,80 m au moins des arbres les plus voisins.

Article 30

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

Les bow-windows sont soumis aux mêmes conditions de saillie et de hauteur que les balcons et leur largeur ne peut dépasser 3,50 m. S'il y a plusieurs bow-windows, leur largeur totale doit être proportionnée par rapport à la façade.

Article 31

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 7.005 du 20 juillet 2018

La saillie de la corniche ou de l'avant-toit ne peut être supérieure :

- à 0,20 m dans les voies au-dessous de 4 m de largeur entre façades ;
- à 0,40 m dans les voies de 4 à 6 m ;
- à 0,80 m dans les voies de 6 à 8 m. Sur appréciation de la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité, ces dimensions peuvent être réduites.

Dans les voies de plus de 8 m et sur les espaces de recul, la limitation de la saillie est fixée par le comité consultatif.

En cas de surélévation d'un immeuble, les corniches intermédiaires et les avant-toits doivent être supprimés.

Article 32

Remplacé par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

Les perrons et marches en saillie sur la voie publique sont interdits. Ils peuvent être exceptionnellement tolérés, après agrément du Directeur de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité, en vertu de considérations historiques et/ou architecturales et sous réserve de la signature d'une convention d'occupation du Domaine Public entre le permissionnaire et l'Administrateur des Domaines.

Article 33

Remplacé par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 5.026 du 24 octobre 2014

L'autorisation d'installer une enseigne, une enseigne temporaire signalant des manifestations exceptionnelles, est délivrée, à titre précaire et révocable, par le Maire, après avis de la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité.

L'installation des pré-enseignes relève de la compétence de la Direction de l'Aménagement Urbain.

Article 34

Remplacé par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 5.026 du 24 octobre 2014

L'autorisation d'installer, sur le domaine public, une publicité est délivrée par le Maire à l'exception de la mise en place d'un éventuel visuel publicitaire sur les palissades et/ou la protection d'échafaudages des opérations de travaux publics, des opérations immobilières de construction, réhabilitation, surélévation ou ravalement de façades.

L'autorisation d'installer, sur le domaine privé, une publicité est délivrée par la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité.

La mise en place d'un visuel publicitaire sur les palissades et/ou la protection d'échafaudages des opérations de travaux publics, des opérations immobilières de construction, réhabilitation, surélévation ou ravalement de façades doit être agréée au préalable par la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité.

Lorsque les palissades et/ou la protection d'échafaudages se situent sur le domaine public, la mise en place sur celles-ci d'un visuel publicitaire est soumise à un droit d'affichage perçu par la Commune conformément à la loi n° 959 du 24 juillet 1974 sur l'organisation communale, modifiée.

Article 35

Remplacé par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 5.026 du 24 octobre 2014

La demande d'autorisation effectuée en application des articles 33 et 34 doit être constituée d'un dossier dont les pièces sont précisées dans les textes d'application.

Article 36

Remplacé par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012 ; modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 7.005 du 20 juillet 2018

Ce dossier est adressé ou déposé, en deux exemplaires, à la Commune ou auprès de la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité, selon l'entité délivrant l'autorisation.

D'une manière générale, les autorisations mentionnent les conditions particulières auxquelles leur octroi est subordonné.

La Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité procède à la consultation de l'ensemble des services dont l'avis s'avère nécessaire à l'instruction de la demande. L'avis du Comité Consultatif peut être sollicité si l'installation est de nature à soulever un questionnement sur son intégration dans l'environnement urbain.

En cas de divergence de vues entre le Maire et la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité, la décision appartient au Département de l'Équipement, de l'Environnement et de l'Urbanisme.

Article 37

Remplacé par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 5.026 du 24 octobre 2014

Les dispositions auxquelles doivent répondre les enseignes, les enseignes temporaires signalant des manifestations exceptionnelles et la publicité sur le domaine public sont définies par arrêté municipal.

Les dispositions auxquelles doivent répondre les enseignes temporaires relatives aux opérations de travaux publics, aux opérations immobilières de construction, réhabilitation, surélévation ou ravalement de façades, les pré-enseignes, la publicité sur le domaine privé ainsi que les dispositifs publicitaires sont définies par arrêté ministériel[10].

Article 38

Remplacé par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

Seuls les tentes à développement dites à rouleau et les stores corbeille sont permis.

Leurs teintes doivent être agréées par la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité.

Ils doivent être remis en état tous les 10 ans.

Dans les voies ouvertes à la circulation générale, ils ne peuvent être posés que devant les façades où il existe un trottoir.

Leurs parties les plus en saillie doivent être à 0,50 m au moins en arrière du plan vertical passant par l'arête du trottoir ou, s'il existe une plantation sur le trottoir, à une distance telle qu'il n'en résulte aucun inconvénient pour ladite plantation.

Aucune partie de ces ouvrages, y compris lambrequins, focs, etc., ni de leurs supports, ne doit être à moins de 2,25 m au-dessus du trottoir. Cette dernière prescription ne s'applique pas aux attaches des supports ou autres organes de manœuvre dont la saillie sur le nu du mur de façade ne dépasse pas 0,10 m.

Le rouleau sur lequel le tissu est replié doit être logé, autant que faire se peut, dans l'entablement de la devanture. Dans tous les cas, le logement du rouleau ne peut dépasser en saillie 0,25 m sur le nu du mur de façade, ni celle de la corniche de la devanture ou de la baie quand elle est inférieure à cette dimension.

Sous aucun prétexte, les tentes ne peuvent être supportées par des perches ni retenues par des cordes fixées au sol de la voie publique.

Les tissus des tentes à développement et des stores corbeille doivent être maintenus constamment propre et sans déchirure.

Article 39

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

La saillie des tentes et stores, au droit de chaque croisée non pourvue de balcon, ne doit pas dépasser 60 cm. Au-devant des balcons et terrasses, les stores ou tentes peuvent avoir la même largeur et la même saillie que ceux-ci.

Les tentes et stores d'un même immeuble auront une teinte uniforme.

Il peut être toléré un dégradé de couleurs.

Article 40

Les tentes, stores ou rideaux placés sous les arcades doivent être établis sur rouleaux mobiles et ne peuvent descendre, y compris les festons, garnitures et lambrequins, à moins de 2,25 m du sol de la galerie.

Article 41

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

Jusqu'à la hauteur de 2,25 m sur la voie ouverte à la circulation générale, aucune porte, persienne ou portail ne peut, dans sa manœuvre, dépasser le mur de façade.

Un dépassement peut être exceptionnellement toléré, après agrément de la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité, en vertu de considérations historiques et/ou techniques.

Paragraphe 6 - Des évacuations

Article 42

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

Chaque immeuble doit être munie, pour la conduite des eaux pluviales, de tuyaux de descente dont la partie inférieure, sur deux mètres de haut, doit être constituée par un matériau inoxydable résistant aux chocs et non sensible à la corrosion, et dont le diamètre intérieur doit être fixé en fonction du tube à évacuer.

Les tuyaux de descente doivent être masqués dans la mesure du possible.

Les gouttières, terrasses, balcons et chêneaux, à l'exception des trop-pleins, doivent être raccordés au réseau d'eau pluviale. La mise en place d'un système permettant la récupération, le stockage et la réutilisation éventuelle des eaux de pluie, peut être proposée sous réserve du respect des prescriptions qui seront édictées dans l'autorisation de construire.

Article 43

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 13.582 du 28 août 1998

Aucun tuyau d'évacuation de gaz brûlés ne peut déboucher sur la hauteur du rez-de-chaussée ou faire saillie sur une façade. Il est également interdit de faire déboucher dans les égouts les tuyaux d'échappement des moteurs.

Il est en outre interdit de rejeter, directement ou non, dans le réseau d'égouts publics, des produits solides, pâteux, liquides ou gazeux susceptibles :

- de nuire directement ou indirectement à la sécurité ou à la santé du personnel d'exploitation des ouvrages d'assainissement et d'épuration ;
- de causer des dégradations auxdits ouvrages ou de compromettre leur fonctionnement ;
- de dégager soit par eux-mêmes, soit après mélange avec d'autres effluents, des gaz ou vapeurs dangereux, toxiques ou inflammables ou des odeurs nauséabondes ;
- d'être la cause d'une quelconque pollution du milieu naturel.

Article 44

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 13.582 du 28 août 1998 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

Les cours et courettes et les plates-formes des terrasses doivent être aménagées avec des pentes suffisantes de manière qu'il ne s'y forme aucun dépôt ni cloaque.

Elles doivent toujours être accessibles.

Les sols doivent être aménagés en vue de l'évacuation des eaux vers un dispositif capable de retenir les matières pouvant provoquer des engorgements et de s'opposer au passage des rongeurs. L'évacuation doit être siphonnée avant raccordement sur le réseau d'égouts publics.

Article 45

Les grillages et couvertures vitrées au dessus des cours, courettes, etc., doivent être maintenus en parfait état de propreté. En outre, ces couvertures vitrées doivent être protégées ou constituées de verre armé ou matériau équivalent.

Article 46

Remplacé par l'Ordonnance Souveraine n° 13.582 du 28 août 1998 ; modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

Les propriétaires riverains ont l'obligation de faire procéder au raccordement souterrain de leurs évacuations d'eaux usées et d'eaux pluviales sur le réseau d'assainissement public, conformément aux prescriptions de la présente ordonnance.

Des prescriptions particulières, relatives à certains ouvrages d'assainissement, peuvent, en outre, être édictées dans l'autorisation de construire.

Article 47

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 13.582 du 28 août 1998 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012

Chaque immeuble doit être pourvu d'un branchement d'égout particulier régulièrement établi en vertu d'une autorisation de la Direction de l'Aménagement Urbain.

En outre, tous les travaux touchant le réseau d'égouts publics réalisés par l'intérieur ou par l'extérieur, y compris dans le cas d'installations temporaires, doivent être autorisés par la Direction de l'Aménagement Urbain au vu d'une demande accompagnée :

- d'un plan de situation, d'un plan détaillé et coté des travaux projetés, avec une vue de dessus, une coupe longitudinale et une coupe transversale indiquant les cotes de niveaux, les diamètres de canalisations, les matériaux et le type de tampon de visite utilisés ;
- d'un plan d'occupation sur la voie publique précisant la surface occupée.

Les prescriptions suivantes sont à respecter :

- le lieu d'implantation des ouvrages, tels que regards de visite, chambres siphoïdes, canalisations, doit tenir compte des caractéristiques du terrain et des emplacements des ouvrages privés et publics souterrains que le pétitionnaire se doit de répertorier ;
- une déclaration nominative du personnel effectuant des travaux à l'intérieur des collecteurs publics doit être obligatoirement fournie à la Direction de l'Aménagement Urbain avant le début des travaux.

Dans le respect des normes techniques applicables, la Direction de l'Aménagement Urbain peut imposer la présence d'aménagements végétalisés de surface à l'aplomb des réseaux de viabilité.

Article 48

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012

Il doit être placé une inflexion siphoïde visitable de chaque côté formant fermeture hydraulique interceptant le collecteur public pour chacun des tuyaux d'évacuation d'eaux usées, d'eaux vannes et d'eaux pluviales.

Les tuyaux de descente des eaux pluviales doivent être munis d'obturateurs interceptant toute communication directe avec l'atmosphère de l'égout.

Article 49

Remplacé par l'Ordonnance Souveraine n° 13.582 du 28 août 1998 ; modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

Les conduites d'eaux usées, d'eaux vannes et d'eaux pluviales doivent avoir un diamètre normalisé fixé à raison du débit à évacuer.

Chaque tuyau de chute doit être prolongé par un évent.

Chaque changement de direction ou de pente d'un branchement d'évacuation doit être assorti d'une tubulure ou d'un regard de visite facilement accessible.

Les regards et les trappes doivent être placés dans l'axe de la canalisation. Lorsqu'un élément à soulever à la main dépasse un poids de 25 kg, un dispositif de levage adapté doit pouvoir être aisément mis en œuvre.

Les ouvertures au sol sont, sauf impossibilité technique, installées en dehors des zones de circulation des véhicules.

Les caractéristiques des tampons mis en place sur le domaine public doivent être, préalablement à leur installation, agréées, par le Directeur de l'Aménagement Urbain. L'emploi des plaques de béton et d'amiante-ciment est interdit sur le domaine public.

L'intérieur des maçonneries sous regard doit faire l'objet d'une finition avec un enduit étanche lisse et résistant à la corrosion.

Article 50

Remplacé par l'Ordonnance Souveraine n° 13.582 du 28 août 1998 ; modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

Les tuyaux d'évacuation doivent avoir une pente minimum de 0,03 mètre par mètre. Le Directeur de l'Aménagement Urbain peut toutefois autoriser des pentes plus faibles avec addition de réservoirs de chasse ou d'autres moyens d'expulsion.

Le diamètre de ces tuyaux est fixé, sur la proposition des intéressés, à raison des caractéristiques géométriques et hydrauliques du collecteur et du débit à évacuer.

Les caractéristiques techniques (matériaux, lieux de branchement, type de connexion[mldr]) des branchements des canalisations privées au collecteur public doivent être agréées par la Direction de l'Aménagement Urbain en fonction de la spécificité des matériaux rencontrés et des dimensions de l'ouvrage.

Chaque tuyau d'évacuation d'eaux usées, d'eaux vannes, d'eaux pluviales doit être raccordé sur une inflexion siphoïde close par un regard étanche et située dans les parties privatives de la propriété intéressée. En cas de contrainte technique majeure, une exception peut être accordée par le Directeur de l'Aménagement Urbain. Chaque siphon doit être muni d'une tubulure de visite avec fermetures étanches placées, de part et d'autre, sur l'inflexion siphoïde.

Les dispositions adoptées pour la construction de cette chambre siphoïde ainsi que le type du regard doivent être soumis à l'agrément de la Direction de l'Aménagement Urbain.

Le propriétaire est tenu de faire visiter et nettoyer cette chambre suivant une périodicité égale à six mois sauf le cas où la Direction de l'Aménagement Urbain impose une périodicité différente compte tenu de contraintes ou de circonstances particulières. Les justificatifs de visites et nettoiements sont tenus, par le propriétaire, à la disposition des agents de cette direction.

Les joints doivent être étanches et exécutés avec le plus grand soin, sans bavure ou saillies intérieures, depuis le branchement particulier jusqu'à l'aplomb intérieur de l'égout public.

La saillie de la pénétration de la canalisation privée à l'intérieur du collecteur public ne doit, en aucun cas, dépasser un centimètre. Le scellement de la canalisation et le raccord à l'intérieur du collecteur public doivent être effectués dans les règles de l'art et assurer une étanchéité parfaite.

La suppression définitive d'un branchement à l'égout doit être précédée d'une obturation au mortier de ciment de toutes canalisations d'évacuation dans le collecteur public ainsi que d'une opération de dératisation et de désinsectisation.

En vue d'éviter le reflux des eaux d'égouts dans les caves, les sous-sols et les cours lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique, le niveau de sortie des évacuations gravitaires des immeubles doit avoir une altimétrie supérieure au niveau de mise en charge du collecteur public (extrados supérieur du collecteur). Les regards situés sur les canalisations vers lesquelles s'effectue l'évacuation doivent être obturés par un tampon étanche. L'installation d'un clapet doit être préalablement autorisée par la Direction de l'Aménagement Urbain.

Article 51

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 13.582 du 28 août 1998 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012

Les dispositions qui précèdent doivent être exécutées aux frais, risques et périls du propriétaire d'après les instructions et sous la surveillance des agents de la Direction de l'Aménagement Urbain, sans qu'il puisse être mis empêchement au contrôle de ces agents, sous quelque prétexte que ce soit.

Les plans d'exécution des ouvrages d'évacuation doivent être communiqués à la Direction de l'Aménagement Urbain pour agrément préalable à leur mise en œuvre.

Tout ouvrage d'évacuation ne peut être mis en service qu'après autorisation de la Direction de l'Aménagement Urbain.

Article 52

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 13.582 du 28 août 1998 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012

Les permissionnaires sont exclusivement responsables envers les tiers de tous les dommages auxquels peuvent donner lieu les écoulements provenant de leur propriété.

La Direction de l'Aménagement Urbain peut faire réaliser les travaux nécessaires à la préservation ou à la réparation du réseau d'égouts publics et de ses installations annexes, aux frais de la personne responsable de déversements susceptibles d'entraver ou entravant l'évacuation des eaux ou le fonctionnement des stations d'épuration.

Article 53

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

Il est interdit d'établir plusieurs égouts privés sous le sol d'une voie ouverte à la circulation générale.

Les propriétaires qui, les premiers, ont établi l'égout à leurs frais ne peuvent s'opposer à ce que d'autres propriétaires viennent y brancher les conduites d'évacuation de leurs immeubles en les indemnisant.

Les indemnités sont réglées de gré à gré ou à dire d'experts, sans que la Direction de l'Aménagement Urbain ait jamais à intervenir ou à être mis en cause.

Article 54

Remplacé par l'Ordonnance Souveraine n° 13.582 du 28 août 1998 ; modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012

L'entretien, le curage et le pompage des égouts privés jusqu'au collecteur public ou des branchements particuliers, ainsi que les réparations qui peuvent, du fait de ces travaux ou de ceux de raccordement mentionnés à l'article 46, devenir nécessaires à la voie publique, sont entièrement à la charge des propriétaires. Ceux-ci sont également tenus de faire réparer sans délai toute détérioration susceptible d'incommoder le voisinage, notamment les descentes d'égouts situées en façades.

Les travaux mentionnés au précédent alinéa sont exécutés, pour le compte des intéressés, par des entreprises spécialisées agréées par la Direction de l'Aménagement Urbain et sous sa surveillance.

Les justificatifs d'entretien ainsi que les documents de mise en décharge et de destruction sont tenus à la disposition des agents de cette direction par les propriétaires.

Paragraphe 7 - Constructions légères ou de caractère provisoire

Article 55

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 13.582 du 28 août 1998 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

Tous appentis ou constructions légères ou de caractère provisoire ne pourront être autorisés qu'à titre exceptionnel.

Toutes installations provisoires raccordées sur le réseau d'égouts publics notamment destinées à desservir des chantiers ou des manifestations temporaires telles que des expositions, des marchés, des foires ou des cirques, ne doivent en aucun cas pouvoir compromettre le fonctionnement dudit réseau.

Tout raccordement provisoire sur le collecteur public doit être supprimé au terme de son utilisation. Les raccords intérieurs et extérieurs conséquents doivent être effectués dans les règles de l'art et assurer une étanchéité parfaite dudit collecteur.

Paragraphe 8 - Des plantations

Article 56

Remplacé par l'Ordonnance Souveraine n° 9.527 du 21 juillet 1989[9] *; modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 3.197 du 25 mars 2011 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018*

En dehors des zones vertes constituées par des parcs ou jardins publics et dans les secteurs visés aux chiffres 2 et 3 de l'article 5 de l'ordonnance-loi n° 674 du 3 novembre 1959, modifié, une superficie non bâtie déterminée par l'article 13-5° ci-dessus, et dont une partie complantée, devra subsister ou être créée. En conséquence, les opérations de construction comporteront obligatoirement la conservation ou la création *« in situ »* d'espaces plantés en pleine terre ou sur dalle, dont l'entretien devra être parfaitement assuré, d'une superficie au moins égale en pourcentage par rapport à la surface de la propriété, à 35 % dans la zone à gabarit moyen, à 45 % dans la zone à gabarit élevé et 50 % dans la zone frontière.

Ces pourcentages sont portés respectivement à 45 %, 60 % et 65 % si la propriété fait partie d'une zone verte délimitée par le plan de zonage.

Paragraphe 9 - De la qualité des matériaux

Article 57

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012 ; remplacé par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

Les matériaux utilisés pour la construction sont énumérés dans la note descriptive visée au point 12 de l'annexe n° 4 et doivent être qualitatifs.

Paragraphe 10 - Des garanties financières

Article 58

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012

Les garanties financières visées à l'article 8 ci-dessus seront présentées à la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité.

Chapitre III - De la surveillance et de l'exécution des travaux

Article 59

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

La Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité est chargée de veiller à ce que les conditions et charges imposées dans les autorisations soient observées.

Les permissionnaires doivent se conformer strictement à ces conditions.

Toute modification en cours d'exécution doit faire l'objet d'une nouvelle demande dans les formes prescrites au chapitre I ci-dessus.

Article 60

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

Alors même que les conditions et charges imposées par le présent Règlement et par l'autorisation sont observées, la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité peut ordonner sur décision motivée la suspension des travaux, ou prendre toutes mesures nécessaires pour assurer la tranquillité, la sécurité, l'hygiène publique ou le respect de l'esthétique.

Article 61

L'acceptation des plans, l'autorisation accordée et la surveillance des travaux n'atténuent en rien la responsabilité qui incombe légalement aux architectes, aux entrepreneurs, aux permissionnaires et aux personnes qui participent à un titre quelconque, directement ou indirectement, à la construction.

Article 62

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

Les échafaudages doivent être placés dans l'emprise du chantier.

Les arbres de la voie publique ne peuvent être utilisés pour y appuyer des échafaudages aux abords des constructions ou des démolitions : ils doivent au contraire être protégés à leur base au moyen de forts corsets et planches ou de massifs en maçonnerie.

Si pour le bon déroulement du chantier, il demeure nécessaire d'englober dans l'emprise du chantier des ouvrages publics ou du mobilier urbain ou des végétaux situés sur le domaine public, une ouverture doit être réalisée afin que les agents de l'État puissent intervenir à tout moment en vue de leur entretien.

Article 63

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

Aucune préparation des matériaux ne peut être entreprise en dehors de l'emprise du chantier. La préparation des matériaux ne peut jamais être exécutées sur le sol de la voie publique, à moins d'autorisation spéciale dans le cas où la configuration et la situation du terrain à bâtir nécessitent cette occupation partielle.

Article 64

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

Les terres et décombres provenant de déblais ou de démolitions, les matériaux de construction ou d'autres objets y relatifs, doivent être transportés par les moyens usuels et disposés de manière à ne rien laisser tomber sur les voies publiques. À cet effet, les camions doivent être munis du dispositif nécessaire (ridelles, filets, etc.). Le chargement, le déchargement et le transport doivent être faits avec toutes les précautions nécessaires pour ne pas incommoder les voisins ni les passants, ni salir, ni dégrader la voie publique, ni gêner la circulation.

Les matériaux provenant des terrassements et des démolitions devront être transportés aux décharges publiques ou autres emplacements désignés par la Direction de l'Aménagement Urbain.

Sous réserve des dispositions des articles 66 et 69, il est formellement interdit de déposer des matériaux sur la voie publique.

Article 65

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

Il est expressément enjoint aux entrepreneurs de démolitions et de constructions de ne laisser à aucun moment sur la voie publique les gravois et autres résidus répandus autour de leurs chantiers et entrepôts.

Les véhicules destinés aux approvisionnements ou à l'enlèvement des terres et gravois doivent entrer dans l'emprise du chantier, sauf autorisation spéciale du Service compétent en cas d'impossibilité constatée par ledit service.

Dans le cas contraire, ils doivent se placer toujours parallèlement au chantier et jamais en travers de la voie.

Aussitôt après l'achèvement des travaux, la permissionnaire est tenu d'enlever tous les décombres, terre, dépôts de matériaux, gravois, immondices et de les transporter à la décharge publique.

L'entrepreneur, ou à son défaut le propriétaire, est responsable de tous les dommages que ses travaux auront pu causer à la voie publique ou à ses dépendances. La remise de ces ouvrages en leur état primitif constaté contradictoirement sera effectuée par une entreprise spécialisée désignée par la Direction de l'Aménagement Urbain, aux frais exclusifs du responsable.

Les dommages ou les dégradations susceptibles de constituer une gêne grave pour la circulation des véhicules ou des piétons seront réparés sans délai aux frais des responsables, même si l'exécution des travaux nécessités par ces réparations exige l'arrêt du chantier.

Tout réseau public situé dans l'emprise d'une opération de démolition ou de construction doit être signalé à la Direction de l'Aménagement Urbain.

En cas de désordre causé à un réseau public, qui a fait l'objet d'une signalisation préalable soit par la Direction de l'Aménagement Urbain au responsable du chantier, soit par le responsable du chantier à la Direction de l'Aménagement Urbain, la remise en état incombe au responsable du désordre.

Article 66

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 10.257 du 19 août 1991 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

Aussitôt le déchargement des véhicules sur la voie publique effectué, des ouvriers en nombre suffisant doivent être employés à rentrer sans interruption les matériaux dans l'emprise du chantier.

Toutefois, si, exceptionnellement, par suite de circonstances imprévues, les matériaux doivent rester dehors pendant la nuit, les permissionnaires et entrepreneurs sont tenus de pourvoir à l'éclairage et de prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter les accidents et pour assurer l'écoulement des eaux.

Tout chantier de construction doit être clôturé hermétiquement du côté de la voie publique.

Les clôtures de chantiers, dont la hauteur ne doit pas être inférieure à deux mètres, doivent être établies en conformité des dispositions prescrites par le Directeur de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité. Leur aspect doit être convenable ; elles doivent recevoir un traitement décoratif agréé préalablement par ledit Directeur et toujours être tenues en parfait état d'entretien et de propreté.

Les portes pratiquées dans les clôtures des chantiers doivent ouvrir de l'extérieur vers l'intérieur : en cas d'impossibilité, elles doivent être établies sur coulisses ou être amovibles ; elles doivent être munies de serrures ou cadenas. À la fermeture du chantier, la clôture de celui-ci doit être absolue et les portes cadenassées.

Article 67

Le long de la voie publique, les échafaudages doivent être éclairés par un nombre suffisant de feux dont un à chaque extrémité, afin d'éclairer les parties en retour. L'éclairage doit commencer et finir aux mêmes heures que celui de la ville.

Article 68

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 10.257 du 19 août 1991 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

En cas de démolition, il doit être établi, selon les dispositions de l'article 66, une clôture dans les conditions fixées par la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité, en tenant compte notamment des besoins de la circulation.

La saillie éventuellement autorisée doit être supprimée aussitôt que les démolitions sont assez avancées.

Article 69

En aucun cas, la hauteur des matériaux accumulés sur la voie publique ne peut dépasser 1,50 m ; ils doivent être arrimés avec soin pour éviter tout accident.

Article 70

Remplacé par l'Ordonnance Souveraine n° 13.582 du 28 août 1998 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012 ; modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 4.652 du 20 décembre 2013 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

Les constructeurs et entrepreneurs de travaux sont tenus de prendre toutes les mesures nécessaires pour éviter les projections ou les chutes de matériaux, de terres, de plâtras ou d'objets quelconques sur la voie publique.

Ils ne doivent, en aucun cas, encombrer les caniveaux de la voie publique ni masquer les bouches d'incendie ou d'arrosage et sont tenus de laisser toujours parfaitement libre la circulation des eaux.

Les chutes de bétons ou de matériaux de construction survenant au cours des livraisons sur chantiers doivent donner lieu à récupération dans des bacs suffisamment dimensionnés pour éviter des éventuels débordements sur la voie publique.

Les chantiers de travaux publics ou privés ne doivent donner lieu à aucun rejet dans les réseaux publics ou privés d'eaux pluviales ou d'eaux usées, d'effluent, d'objet ou de matière (tels que notamment du sable, ciment, résidus de terre ou de matériaux divers provenant de la mise en œuvre des chantiers ou du lavage des véhicules qui y sont utilisés). À titre dérogatoire, conformément aux dispositions des articles O-224-1 et suivants du Code de la Mer, un rejet peut être autorisé dans le réseau d'eaux pluviales, superficielles, souterraines ou de la mer. Un rejet peut également être autorisé dans le réseau d'eaux usées conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel n° 98-357 du 12 août 1998 réglementant l'installation et la maintenance de divers ouvrages d'assainissement.

Les constructeurs et les entrepreneurs de travaux doivent prendre toutes les mesures utiles pour empêcher ces rejets. Une protection des grilles avaloirs de la voie publique avec du géotextile de type «Bidime' doit être mise en place au début du chantier et être régulièrement renouvelée afin d'assurer l'efficacité du dispositif.

Un contrôle systématique de l'absence de ces rejets, par un organisme indépendant, doit avoir lieu, aux frais du permissionnaire, sur les abords des chantiers dont la durée est supérieure à six mois. En cas de dommage, le permissionnaire doit à ses frais procéder à la remise en état des lieux et des réseaux.

Pour les autres chantiers, la Direction de l'Aménagement Urbain se réserve la faculté de faire procéder à ces contrôles dans les mêmes conditions, si elle les estime opportun.

Lorsque des dégradations sont apportées au réseau d'assainissement ou pluvial, il doit être remis en état et nettoyé, aussitôt après l'achèvement des travaux. Un justificatif d'une entreprise spécialisée peut être demandé lors du récolement afin d'attester du nettoyage des réseaux.

Sans préjudice des articles O-224-1 et suivants du Code de la Mer, en cas de pollution constatée par déversement de laitance, bentonite boue ou tout autre matériau en provenance d'un chantier dans un réseau ou dans les eaux superficielles, souterraines ou dans la mer, le responsable doit procéder à ses frais et sans délai au nettoyage du site pollué, selon la méthodologie définie par la Direction de l'Aménagement Urbain.

Les constructeurs et entrepreneurs de travaux doivent prendre toutes dispositions utiles pour éviter l'émission de poussières et notamment, lors des démolitions, par l'utilisation d'un procédé d'arrosage, éventuellement automatique. L'intérieur et les abords des chantiers doivent être constamment tenus en parfait état de propreté. Les constructeurs et entrepreneurs de travaux sont tenus d'établir dans les chantiers un appareil inodore et mobile de fosse d'aisance à l'usage des ouvriers et convenablement entouré, dans l'intérêt de la décence et de la salubrité

Article 71

Les entrepreneurs, maçons, couvreurs, etc., qui exécutent aux bâtiments riverains des voies publiques des travaux pouvant faire craindre des accidents ou incommoder les passants, sont tenus de prendre les mesures nécessaires pour assurer la sécurité du public et sa libre circulation.

Article 72

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

Lorsque l'exécution de certains travaux oblige à interdire la circulation sur une partie de la voie publique, le Maire ou le Directeur de l'Aménagement Urbain, sur la demande de l'intéressé et après avis des services compétents, prescrit par autorisation les mesures nécessaires.

Les barrages et palissades indispensables sont exécutés, placés et enlevés par les soins et aux frais du permissionnaire, ils ne doivent rester en place que le temps strictement nécessaire et être enlevés aussitôt qu'il n'y a plus d'accidents à craindre.

Article 73

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012

Les étais qui, en cas de nécessité constatée par la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité doivent être placés en dehors des barrières pendant les démolitions, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable du maire, sauf extrême urgence ; dans ce cas, le propriétaire doit en aviser immédiatement la mairie.

Les étais ne doivent rester en place que pendant le temps voulu.

Article 74

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

Le constructeur doit donner aux agents de la Direction de l'Environnement toutes facilités pour leur permettre de relever dans les fouilles exécutées la couche géologique du terrain sur lequel les constructions sont édifiées.

Article 75

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

Les remblais des fondations doivent être soigneusement exécutés. Si, en cours de construction ou après achèvement de la construction, il se produit, par suite de la mauvaise exécution, des tassements ou glissements entraînant des dégradations de trottoirs, de chaussées, de conduites d'égout, d'eau, d'électricité, de gaz, etc., le permissionnaire en est responsable. Les réparations seront faites, le cas échéant, aux frais du permissionnaire par la Direction de l'Aménagement Urbain.

Article 76

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012

Le tir de mines ne peut s'effectuer qu'avec l'autorisation de la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité qui imposera les mesures de précaution et de sécurité indispensables.

Article 77

Un arrêté ministériel détermine les périodes fixes pendant lesquelles aucune ouverture de tranchée ne pourra être pratiquée, sauf en cas d'urgence ou de force majeure dont il devra être justifié.

En outre, de nouvelles interdictions provisoires pourront être prévues par arrêté ministériel en cas de nécessité.

Article 78

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 7.005 du 20 juillet 2018

Lorsque, en cours d'exécution des travaux autorisés, des difficultés s'élèvent sur l'interprétation des conditions générales ou particulières de l'autorisation, ces difficultés peuvent être portées devant le comité consultatif.

Chapitre IV - Des voies publiques et privées Dépendances et servitudes

Paragraphe 1 - Des trottoirs

Article 79

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

Le trottoir doit suivre la pente de la rue et être exécuté conformément aux prescriptions de la Direction de l'Aménagement Urbain.

Article 80

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

Les gargouilles existantes placées dans le trottoir de la voie publique doivent être supprimées et l'écoulement des eaux de pluie devra être assuré au moyen d'un tuyau raccordé à l'égout.

En attendant leur suppression définitive, les gargouilles existantes doivent être tenues en parfait état de fonctionnement, afin que les trottoirs ne soient pas inondés.

Article 81

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012

Lorsque les propriétaires demandent à construire des trottoirs dont le revêtement doit être fait en matériaux spéciaux et non conformes à ceux employés par la Direction de l'Aménagement Urbain, cette autorisation peut être accordée sur l'avis de ladite Direction, mais dans ce cas, non seulement les frais de construction mais encore les frais d'entretien en bon état sont à la charge des propriétaires dont la responsabilité demeure en tout état de cause toujours engagée.

L'autorisation accordée aux propriétaires de construire des trottoirs ne leur donne en aucun cas le droit de les revêtir d'une publicité quelconque.

Article 82

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

Toutes les fois que, dans l'intérêt du public, pour activer les travaux ou pour assurer une garantie de la bonne exécution des ouvrages, la Direction de l'Aménagement Urbain le juge nécessaire, les travaux à faire sur ou sous les voies publiques pour le compte des particuliers sont exécutés par la Direction des travaux publics aux frais des intéressés.

Article 83

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

Lorsqu'il existe vis-à-vis de portes cochères ou de garages un trottoir, un fond de bateau de 2 m minimum de largeur doit être établi sur celui-ci suivant un profil de travers normal.

La bordure du trottoir doit être abaissée dans l'emplacement du passage sur une longueur de 2 m, de manière à conserver une saillie de 0,01 m de hauteur au-dessus du caniveau.

La largeur du plan incliné raccordant, la partie abaissée avec le reste du trottoir est fixée par la Direction de l'Aménagement Urbain. Cette disposition peut également donner lieu à la mise en œuvre d'un avaloir de récupération des eaux pluviales raccordé au réseau.

Ces divers ouvrages qui sont soumis à autorisation sont entièrement à la charge des propriétaires riverains.

Dans tous les cas, afin de protéger le parking ou l'entrée du bâtiment contre le risque d'arrivée d'eau importante, une protection de type seuil ou *« bosse »* doit être prévue.

Article 84

L'existence d'une porte cochère ou de garage étant la condition *sine qua non* de la dépression du trottoir, la suppression de la porte entraîne celle de la dépression.

Le trottoir est établi, dans ce cas, aux frais du propriétaire sans autre formalité qu'un avertissement.

Paragraphe 2 - Des lotissements et voies nouvelles

Article 85

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 7.005 du 20 juillet 2018

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

Les plans de lotissement approuvés par le gouvernement ne peuvent être modifiés sans l'autorisation de ce dernier.

Les autres règles applicables aux propriétés loties seront fixées par une ordonnance souveraine prise sur avis du comité consultatif.

Les plans ne peuvent être approuvés qu'à la condition qu'ils observent les dispositions du présent règlement.

Article 86

Tout propriétaire du terrain qui veut, soit ouvrir une rue ou une place, soit pratiquer un escalier ou un passage doit adresser au gouvernement une demande d'autorisation en y joignant un dossier complet du projet qu'il désire réaliser, avec plans, profils, cahier de charges, etc.

Article 87

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012

Lorsque l'ouverture d'une voie nouvelle est autorisée sans engagement de classement et d'entretien et qu'après sa mise en état de viabilité elle est livrée au public, les propriétaires des terrains riverains sont tenus de pourvoir à son entretien, sous peine de retrait de l'autorisation d'ouverture. À défaut ou en cas d'insuffisance d'entretien, la Direction de l'Aménagement Urbain peut clore immédiatement les débouchés sur les voies publiques de tous les passages non entretenus en état de viabilité.

Article 88

Les passages privés actuellement livrés au public, sans que l'ouverture en ait été régulièrement autorisée, sous soumis aux règlements de police et doivent, en outre, être munis de portes ou grilles fermées le soir aux heures indiquées par lesdits règlements.

L'entretien de ces passages doit être assuré conformément aux dispositions de l'article précédent.

Article 89

Le maire peut prescrire par arrêté la clôture de tout terrain ayant accès à la voie publique. Il peut également ordonner la clôture de toute voie privée débouchant sur la voie publique. Dans les deux cas, le propriétaire conserve le droit d'accéder à son terrain par des portes fermant à clef.

Paragraphe 3 - Des tranchées

Article 90

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

Sur les voies publiques, les tranchées longitudinales ne peuvent être ouvertes que par tronçons d'une longueur maximum de 30 m sauf impératifs techniques contraires et doivent être comblées au fur et à mesure de la construction de l'aqueduc ou de la pose des tuyaux, des câbles, etc. ; les tranchées transversales ne peuvent être ouvertes que sur la moitié de la largeur de la chaussée et sur un seul trottoir, de manière que l'autre moitié reste libre pour la circulation ainsi que le trottoir opposé. Toute tranchée doit être délimitée par une découpe à la scie du revêtement de surface.

Le permissionnaire doit prendre les dispositions convenables pour ne porter aucun dommage aux voies d'écoulement, telles qu'égouts, tuyaux, conduites et canalisations, précédemment établies en sous-sol soit par des services publics ou concédés, soit par des particuliers.

L'ouverture d'une tranchée ne peut s'effectuer qu'avec l'autorisation du chef de la Direction de l'Aménagement Urbain.

Le permissionnaire doit se conformer à toutes les mesures prescrites par l'administration.

Il ne peut entreprendre les travaux ni les reprendre s'il les a suspendus sans en prévenir la Direction de l'Aménagement Urbain chargée de la surveillance.

Tous objets trouvés dans les fouilles sous le sol de la voie publique doivent être remis immédiatement à la direction de la sûreté publique qui constate la remise, sans préjudice, s'il y a lieu, des droits attribués à l'auteur de la découverte par l'article 600 du Code civil.

Les parties des tranchées qui ne peuvent être comblées à la fin de la journée doivent être défendues pendant la nuit par des barrières solidement établies et largement éclairées.

Un arrêté ministériel précise les mesures d'application des dispositions qui précédent.

Article 91

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012

Les tranchées doivent être remblayées avec des matériaux imposés ou agréés par la Direction de l'Aménagement Urbain.

Ces matériaux doivent être disposés par couche de 20 cm d'épaisseur, chaque couche étant pilonnée et arrosée avec soin.

Le remblaiement des tranchées, ainsi que leur entretien, sont à la charge des permissionnaires qui demeureront responsables des conséquences pouvant se produire jusqu'au jour de la réception : à cet effet, la surface des tranchées comblées devra être revêtue de matériaux enrobés.

Les permissionnaires doivent veiller notamment à maintenir les niveaux des remblais effectués par leur soins dans un plan continu avec les surfaces avoisinantes.

La date de réception coïncidera avec la date de réfection au compte du permissionnaire par une entreprise spécialisée, désignée par la Direction de l'Aménagement Urbain.

Article 92

Un arrêté ministériel déterminera la distance à réserver dans les chaussées entre le niveau de la voie publique et les génératrices supérieures des canalisations d'eau, de gaz, etc.

Paragraphe 4 - De l'alignement, des servitudes de ne pas bâtir et des clôtures

Article 93

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012

Lorsque, par suite de la mise à l'alignement d'une construction projetée ou d'un travail public, une partie de la voie publique se trouve transformée en hors ligne, ce hors-ligne peut être réuni à la propriété riveraine.

Dans ce cas, la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité procède, contradictoirement avec le propriétaire, au métrage et à l'estimation du terrain à abandonner.

Le propriétaire ne peut occuper le terrain avant d'en avoir acquitté ou consigné le prix.

Article 94

Lorsque, par suite de la mise à l'alignement d'un immeuble, une partie du terrain appartenant à un propriétaire doit être réunie à la voie publique, il est procédé, comme ci-dessus, au métrage et à l'estimation qui doivent servir de base au règlement de l'indemnité. Cette indemnité n'est exigible qu'à partir du jour où, sur la demande du propriétaire, il est constaté que son terrain est réuni à la voie publique.

À défaut d'arrangement amiable entre l'administration et le propriétaire, l'acquisition du terrain est réglée conformément aux dispositions des textes en vigueur concernant l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 95

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

Lorsqu'une construction est reculée, les murs mitoyens mis à découvert sont soumis aux mêmes règles que les façades en saillies sur l'alignement.

Le raccordement en retour des façades en saillie avec celles mises à l'alignement ne peut être effectué qu'au moyen de clôtures provisoires dont la nature et les dimensions sont réglées par l'autorisation de construire.

Article 96

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 7.005 du 20 juillet 2018

Dans le secteur des opérations urbanisées, lorsqu'un immeuble est construit à l'alignement de la voie publique, l'espace compris, dit *« espace libre »* entre les clôtures bordant la voie publique et cet alignement est frappé d'une servitude de non bâtir en élévation et ne peut être aménagé qu'en jardin ou éventuellement en terrasse. Il n'y peut être toléré aucun ouvrage ni départ d'escalier, ni perron, ni rampe d'accès. Des constructions en sous-sol pourront y être autorisées après avis du comité consultatif, à la condition que la dalle de couverture soit établie à un mètre au moins au-dessous du niveau de la chaussée, de manière à ce qu'elle permette le passage des canalisations et qu'elle puisse supporter le charroi public.

L'étanchéité de ladite dalle sera, dans tous les cas, à la charge du propriétaire du tréfonds ou de ses ayants droit.

Article 97

Remplacé par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

Dans le secteur des opérations urbanisées, la construction de garages sous les terrasses constituant l'espace libre réglementaire le long de la voie publique peut être autorisée chaque fois que cette voie a une chaussée de :

- 4,50 m à 5 m de large avec une ouverture de celui-ci de 5 m de largeur ;
- 5 et 6 m avec une ouverture de celui-ci d'au moins 4 m de largeur.

Sous aucun prétexte, les garages ainsi autorisés ne peuvent être affectés à l'habitation, ni utilisés comme entrepôts, magasins ou bureaux.

Article 98

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

Le dessus des garages ainsi autorisés à l'article précédent doit toujours être aménagé en jardin ou éventuellement en terrasse garnie de plantes en bac d'une hauteur de terre d'au moins un mètre.

Article 99

Les autorisations visées aux articles 97 et 98 ci-dessus ne sont délivrées qu'à titre précaire.

Si la nécessité d'élargir la voie publique rend nécessaire la démolition du garage construit, le propriétaire ne peut prétendre à aucune indemnité en raison de la construction et ne peut être indemnisé que compte tenu de la valeur intrinsèque du terrain.

Article 100

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 9.527 du 21 juillet 1989[9] ; par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

Les clôtures nouvelles des propriétés doivent être d'un type agréé par la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité.

Les murs de soutènement doivent faire l'objet d'un traitement décoratif de qualité, approprié, ou, à défaut, être végétalisés.

Ils doivent avoir un fruit d'au moins 1/10 ; ce fruit peut être récupéré, à la condition qu'il reste une hauteur d'au moins 4,50 m au-dessus du sol de la voie publique.

Derrière la clôture des propriétés ne sont tolérées que des plantations qui ne doivent pas faire saillie sur la voie publique, la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité pouvant faire procéder, en accord avec la Direction de l'Aménagement Urbain, aux élagages nécessaires aux frais des propriétaires.

Article 101

Remplacé par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

Les ouvrages confortatifs sont autorisés dans les constructions en saillie sur l'alignement, tant aux étages supérieurs qu'au rez-de-chaussée.

Le propriétaire ne pourra en aucun cas se prévaloir d'une quelconque indemnité éventuellement engendrée par lesdits travaux.

Article 102

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012 ; remplacé par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

Certains ouvrages peuvent être autorisés sur les immeubles en saillie sur l'alignement et notamment :

- établissement d'une devanture de boutique ;
- modification des aménagements intérieurs ;
- revêtement des façades ;
- ouverture ou suppression de baies ;
- réparation totale ou partielle des toitures.

Le propriétaire ne pourra en aucun cas se prévaloir d'une quelconque indemnité éventuellement engendrée par lesdits travaux.

Article 103

Remplacé par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

Toute augmentation de volume construit est interdite sur les immeubles en saillie sur l'alignement.

Paragraphe 5 - Des constructions existantes non conformes aux dispositions réglementaires

Article 104

Toutes les constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement sont soumises aux mêmes règles que les constructions en saillie sur l'alignement, et notamment aux articles 101, 102, 103, ci-dessus.

Paragraphe 6 - Des édifices menaçant ruine et des talus et rochers dangereux

Article 105

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 7.005 du 20 juillet 2018

Il appartient au maire, lorsque pour une cause quelconque une construction menace ruine, d'avertir le propriétaire ou toute autre personne intéressée et de saisir le ministre d'État de l'incident, en demandant qu'il soit soumis à l'examen du comité consultatif dans le plus bref délai.

En attendant que ce comité ait statué sur les réparations ou démolitions à opérer, le maire peut interdire la circulation devant lesdits bâtiments et maisons et prendre, aux frais des propriétaires, telles mesures de précaution qu'il juge nécessaire pour la sécurité publique.

Dans le cas d'extrême urgence, il peut demander à la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité de faire procéder sans délai à la démolition.

Article 106

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 7.005 du 20 juillet 2018

Le comité consultatif, après vérification de l'état des bâtiments, délibère sur la possibilité de les réparer ou la nécessité de procéder à leur démolition.

La démolition peut être ordonnée notamment :

1° En cas de mauvais état des structures portantes ;

2° En cas de surplomb de plus du tiers de l'épaisseur du mur d'en face ;

3° En cas d'insuffisance de solidité des fondations.

Sur avis du comité, un arrêté ministériel fixe un délai pour exécuter les réparations ou les démolitions. Cet arrêté est notifié aux intéressés par les soins de la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité.

Article 107

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

En cas d'absence du propriétaire ou de retard dans l'exécution, la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité peut, conformément à l'article 139 du présent règlement, dresser un procès-verbal d'infraction à l'encontre des intéressés ou procéder d'office à la démolition de la construction menaçant ruine.

Article 108

Lorsque les réparations ou les démolitions intéressent plusieurs propriétaires, il appartient aux propriétaires lésés de se pourvoir devant les tribunaux compétents pour être indemnisés du préjudice à eux causé par le propriétaire négligent ou récalcitrant ou pour demander la fixation de la proportion suivant laquelle chacun des intéressés doit concourir à la dépense totale. Les réparations ou démolitions ne peuvent sous ce prétexte, être arrêtées ni suspendues.

Article 109

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012

Lorsque les travaux sont exécutés d'office sur ordre de la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité dans les conditions fixées par les articles précédents, le montant des travaux doit être remboursé par le ou les propriétaires intéressés dans le mois qui a suivi l'établissement de la créance.

Article 110

Remplacé par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

Tout dispositif permettant d'assurer la stabilité de l'immeuble dont la démolition est reconnue nécessaire peut être autorisé par la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité.

Article 111

Il est procédé comme il est dit aux articles ci-dessus, lorsque des rochers, des talus ou d'autres obstacles de même nature présentent des dangers d'éboulement.

Paragraphe 7 - Dispositions diverses

Article 112

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012

Les ouvrages établis sur ou sous le sol de la voie publique et qui intéressent la viabilité doivent toujours être entretenus en bon état et maintenus conformes aux conditions de l'autorisation, faute de quoi cette autorisation peut être révoquée indépendamment de l'application de toutes autres sanctions administratives et judiciaires. L'État n'assure pas l'étanchéité des voies et des dépendances

Article 113

Les autorisations concernant les ouvrages exécutés sur ou sous le sol des voies publiques peuvent toujours être modifiées ou révoquées en tout ou partie, lorsque le service compétent le juge utile à l'intérêt public et le permissionnaire est tenu de se conformer à ce qui lui est prescrit à ce sujet, sans pouvoir réclamer aucune indemnité.

Article 114

Toutes les dispositions du présent règlement sont applicables aux travaux quels qu'ils soient à effectuer à l'intérieur des propriétés, alors même qu'ils n'intéresseraient pas la voirie générale.

Article 115

Remplacé par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018[11] ; modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 7.005 du 20 juillet 2018

115.1. Dispositions générales au quartier de Monaco-Ville

- Les dispositions du présent règlement ne sont applicables au Quartier de Monaco-Ville qu'en tant qu'elles ne sont pas contraires au caractère et à la nature dudit Quartier.
- Le 4ème étage est admis à Monaco-Ville, à la condition qu'il soit établi avec un recul de 2 m par rapport à l'alignement de la façade bordant la voie publique.
- Dans le cas où l'immeuble est bordé par deux voies distinctes, le calcul du 4ème étage se fait sur chacune des voies.
- En cas de difficultés pour déterminer l'implantation du 4ème étage, la décision est prise après avis du Comité Consultatif et sur la base d'une proposition justifiée du pétitionnaire.

115.2. Dispositions particulières aux immeubles situés dans un périmètre de protection

Le plan de préservation des patrimoines architecturaux et urbains figurant sur le plan de zonage annexé à la présente Ordonnance (annexe n° 3) identifie sous pointillés jaunes un périmètre de protection.

Ce périmètre est divisé en trois zones délimitées sur le plan, en couleur :

- orange, pour la zone 1 : zone de protection renforcée ;
- bleue, pour la zone 2 : zone de protection intermédiaire ;
- verte, pour la zone 3 : zone de protection allégée.

115.2.1 Prescriptions particulières applicables à la Zone 1

1. Interventions sur les toitures

- Les couvertures sont réalisées, de préférence, à deux pentes avec faîtage dans le sens des rues principales.
- L'aménagement d'une toiture-terrasse est proscrit.
- L'aménagement d'une tropézienne est proscrit.

1.1 Matériaux de couverture autorisés

- Les couvertures en tuiles doivent présenter une tonalité terre-cuite en continuité avec la tonalité des tuiles anciennes existantes.
- Les toitures doivent être recouvertes en tuiles, de préférence canal, tuiles rondes en terre cuite, à courants et chapeaux indépendants.

1.2 Rives et débords

- Les rives et débords de toitures doivent être soignés.
- Les égouts de toiture sur corniche moulurée en pierre ou en enduit ainsi que les ornements sont proscrits.

1.3 Dispositifs en toiture

- Les souches de cheminées ainsi que les édicules autorisés doivent être enduits et couverts de tuiles en terre cuite.
- Un revêtement en brique ou en pierre sur les souches de cheminées ainsi que sur les édicules autorisés est proscrit.
- Les panneaux photovoltaïques peuvent être accordés, au cas par cas, en fonction de l'efficacité énergétique de l'installation mise en perspective de son impact esthétique.
- Les fenêtres de toit ne sont pas admises, sauf exception accordée par le Directeur de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité pour des motifs relevant de la sécurité-incendie ou pour remplacer une fenêtre de toit déjà réalisée.
- Les verrières peuvent être accordées, au cas par cas, pour remplacer une verrière existante ou pour regrouper à des fins esthétiques l'ensemble des fenêtres de toit existantes.

2. Traitement des façades

2.1 Interventions sur la façade

- Les interventions sur la façade doivent respecter le style originel (voûte, linteaux, entrée d'immeuble, escaliers d'accès, etc.) et ne peuvent donner lieu en aucun cas à un appauvrissement de cette dernière. À l'occasion d'un ravalement et/ou d'une surélévation, une restauration de la façade peut être exigée.
- Une surélévation, lorsqu'elle est admise, doit s'harmoniser parfaitement avec l'architecture de la façade existante.
- Dans le cas d'une démolition-reconstruction, en appui de la demande d'autorisation, le pétitionnaire doit fournir un dossier comportant une argumentation développée décrivant et justifiant les travaux projetés (raisons des travaux, inventaire des éléments à conserver, plan identifiant lesdits éléments), des élévations de façades, un rapport de présentation, un descriptif quantitatif et détaillé, des documents graphiques et photographiques permettant la compréhension des travaux prévus.
- Au regard des éléments susvisés, les instances consultatives se prononcent sur les travaux projetés de démolition ainsi que de reconstruction de la ou des façade(s).

2.2 Revêtement des murs de façade

- Les façades doivent être enduites. L'enduit est réalisé à base de chaux et doit être coloré. Hormis les encadrements, il n'est pas accepté de moellons et de pierres apparents.

3. Ouvertures dans les façades

3.1 Portes d'entrée :

- En cas de fermeture d'un accès à un immeuble, celle-ci ne peut comporter qu'une grille largement ajourée permettant de conserver l'aspect initial des entrées d'immeubles comportant des escaliers d'accès, à l'origine ouverts sur la rue.

3.2 Encadrement, fenêtres et persiennes

- L'encadrement de la fenêtre ne doit pas être en saillie de la façade.
- L'encadrement de la fenêtre est réalisé à l'aide d'enduit en pourtour ou en pierre.
- Dans le cas d'une démolition-reconstruction, toutes les menuiseries des fenêtres de l'immeuble doivent être identiques.
- Dans le cas d'un ravalement de façade, le remplacement des menuiseries doit être *« intégral »*. Le remplacement des menuiseries avec conservation des dormants est proscrit.
- Le partage des menuiseries se fait par un découpage par 3 (voire 4) carreaux par vantail, légèrement plus hauts que larges à l'aide de petits bois.

4. Matériaux

4.1 Fenêtres

- Les menuiseries des fenêtres ou porte-fenêtres doivent être en bois structurant peint, en bronze ou en un autre matériau présentant une qualité équivalente et vantaux ouvrants *« à deux battants »* de préférence.
- D'autres menuiseries peuvent être tolérées si le parement extérieur (ainsi que les *« petits bois »)* est réalisé dans le respect des conditions fixées par l'alinéa précédent.
- Les persiennes doivent être en bois structurant peint et vantaux ouvrants *« à deux battants »* de préférence. Les éléments métalliques de la persienne doivent être de la même couleur que les persiennes.

4.2 Portes de garage

- Les portes de garage ou portail sont réalisés en bois peint, à cadre et panneaux ; lorsque le bois présente une qualité, il peut rester en bois naturel.
- L'emploi de ferronnerie en acier peint ou laqué d'aspect mat est admis.
- Ces ferronneries doivent être de forme et de composition simples.

4.3 Portes d'entrée

- Le seuil des marches de l'entrée de l'immeuble doit être réalisé en pierre de type *« pierre de la Turbie »* ou en ardoise.
- En cas de fermeture d'un accès à un immeuble par une grille telle que prévu à l'article 3.1, celle-ci doit être réalisée en ferronnerie.
- Dans le cas où l'immeuble ne comporte pas d'escalier d'accès aux étages historiques, une porte en bois peut être mise en place.
- L'encadrement de l'entrée de l'immeuble est composé d'un linteau clavé monolithe en pierre.

5. Balcons et terrasses

- Le revêtement de la terrasse réalisé sur le 4ème étage en retrait doit être en matériau terre-cuite de la même couleur que la toiture.
- Les ferronneries en aluminium pour les garde-corps sont proscrites.

— Les balustres pour les garde-corps sont proscrites.

6. Réseaux, coffrets techniques

6.1 Réseaux

— Les descentes d'eau pluviales doivent être posées, de préférence, en limites séparatives. Elles seront en zinc ou en cuivre, d'aspect mat. Le plastique est interdit.

— Les dauphins seront en fonte de teinte sombre ou peints dans le ton de la façade.

6.2 Climatiseurs, ventilations

— Les équipements techniques ne doivent pas être positionnés en applique sur les façades visibles de la voie publique.

— Les coffrets techniques ne doivent pas être posés en applique mais encastrés suffisamment en retrait pour pouvoir installer une petite porte, peinte de la teinte de la façade. Leur pose doit éviter de percer un linteau ou de détruire un élément de modénature.

6.3 Boîtes aux lettres

— Les boîtes aux lettres ne doivent pas être posées en applique sur la façade.

7. Traitement des commerces, activités

Les devantures commerciales doivent s'inscrire dans la structure de l'immeuble et respecter les prescriptions suivantes :

- La devanture commerciale doit être simple d'aspect, sans présenter de saillie sur l'espace public, sauf application d'un coffre en bois peint. Dans ce cas, le vitrage est parallèle à la façade, dans la cadre de la devanture.
- L'ensemble de la devanture ne doit pas excéder le niveau du plancher du 1er étage.
- La devanture commerciale doit être décomposée *« par immeuble »* lorsque le commerce s'étend sur plusieurs immeubles.
- La menuiserie doit être réalisée en bois peint, en bronze, en ferronnerie ou en un autre matériau présentant une qualité équivalente. Les menuiseries en aluminium ou PVC sont proscrites.
- Le seuil doit être réalisé en pierre dure ou en ardoise, ou avec le matériau utilisé pour le trottoir, à l'exclusion de carrelage ou de motifs décoratifs.
- Le vitrage doit être en léger retrait du nu extérieur du mur de façade.

115.2.2 Prescriptions particulières applicables à la Zone 2

— Les dispositions de l'article 115.2.1 s'appliquent aux immeubles situés dans cette zone à l'exception de celles prévues par ledit article aux points 2 et 4.1 qui ne s'appliquent qu'aux façades identifiées sur le plan par un trait de couleur rouge.

115.2.3 Prescriptions particulières applicables à la Zone 3

— Les dispositions de l'article 115.2.1 s'appliquent aux immeubles situés dans cette zone à l'exception de celles prévues par ledit article au 3ème alinéa du point 1, aux points 2, 4.1 et dernier alinéa du point 5.

115.2.4 Le Comité Consultatif peut être appelé à se prononcer sur un éventuel non-respect des prescriptions particulières applicables à chaque zone, justifié par des considérations esthétiques.

Chapitre V - Des mesures de sécurité et d'hygiène

Article 116

Remplacé par l'Ordonnance Souveraine n° 14.298 du 15 décembre 1999 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012 ; modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

1 - La disposition des locaux, les structures, les matériaux et l'équipement des bâtiments doivent permettre la protection des occupants contre l'incendie. Les logements et les locaux accessibles au public ou aux travailleurs doivent être isolés des locaux qui, par leur nature ou leur destination, peuvent constituer un danger d'incendie ou d'asphyxie.

La construction doit permettre aux occupants, en cas d'incendie, soit de quitter l'immeuble sans secours extérieur, soit de recevoir un tel secours.

2 - Des prescriptions particulières, définissant les mesures de sécurité applicables aux constructions, à leurs équipements techniques sont énoncées par un règlement de sécurité introduit par Arrêté Ministériel.

3 - les constructeurs, installateurs et exploitants sont tenus, chacun en ce qui les concerne, de s'assurer que les installations ou équipements sont établis, maintenus et entretenus selon les règles fixées par la réglementation propre à chaque local en fonction de sa destination et de la réglementation propre au bâtiment qui l'accueille.

À cet effet, ils font respectivement procéder pendant la construction, périodiquement en cours d'exploitation ou sur mise en demeure aux vérifications nécessaires par les organismes ou personnes agréés dans les conditions fixées par arrêté ministériel.

4 - Certains établissements peuvent, en raison de leur conception ou de leur disposition particulière, donner lieu à des prescriptions exceptionnelles soit en aggravation, soit en atténuation ; dans ce dernier cas, des mesures spéciales destinées à compenser les atténuations aux règles de sécurité auxquelles il aura été dérogé doivent être imposées.

5 - L'existence, dans un même bâtiment, de plusieurs exploitations de types divers ou de types similaires dont chacune, prise isolément, ne répondrait pas aux conditions d'isolement définies par arrêté ministériel est tolérée. Ce groupement ne doit toutefois être autorisé que si les exploitations sont placées sous une direction et une coordination unique, responsable auprès des autorités publiques de l'observation des conditions de sécurité tant pour l'ensemble des exploitations que pour chacune d'entre elles.

Article 117

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012 ; remplacé par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

Les prescriptions en matière d'hygiène, de sécurité et de protection de l'environnement à observer dans les constructions sont notifiées au permissionnaire.

Article 118

Remplacé par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012[3] ; par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018[12]

À l'achèvement des travaux soumis à autorisation de construire, le permissionnaire a l'obligation de faire procéder à un récolement des travaux.

L'Administration peut procéder d'office à un récolement, si la demande correspondante n'est pas présentée dans un délai raisonnable à compter de la date d'achèvement des travaux.

Le récolement a pour but de constater l'observation de toutes les prescriptions réglementaires relatives à l'hygiène, à la sécurité et à la protection de l'environnement, ainsi que de toutes les conditions résultant du présent règlement et de l'autorisation de construire réglementaire. À cet effet, des attestations peuvent être demandées par la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité.

Dans le cas où ladite autorisation concerne un ou plusieurs bâtiments dont la réalisation s'accompagne d'un échelonnement des travaux, le récolement ne peut être effectué que lors de l'achèvement de la totalité des travaux.

Le permissionnaire peut, toutefois, dès qu'un bâtiment ou un bloc ou une partie de bâtiment est prêt à être occupé, demander l'autorisation d'occuper les locaux à la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité qui procède alors à un récolement partiel.

Lors du dernier récolement partiel, il est procédé à un récolement général de l'ensemble des bâtiments ayant fait l'objet d'une seule autorisation de construire pour permettre à la Commission prévue à l'article 119 ci-dessous de s'assurer que toutes les conditions et charges imposées au permissionnaire sont remplies.

Dans le cas où les travaux ne sont pas conformes à tous les points mentionnés à l'alinéa 3, la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité peut procéder à un récolement provisoire, avec mise en demeure au permissionnaire de mettre les travaux en conformité dans un délai spécifié. La Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité procède, sur demande du permissionnaire ou d'office si la demande n'est pas présentée au terme du délai fixé, au récolement définitif une fois les travaux exécutés.

Lorsque toutes les conditions et charges imposées au permissionnaire sont remplies, le récolement est assorti d'une autorisation d'occuper les locaux délivrée au permissionnaire par le Directeur de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité dans le mois qui suit la visite de récolement, attestant que l'immeuble ou les locaux peuvent être effectivement utilisés pour l'usage auquel ils sont destinés.

Pour toute réalisation sur le domaine public (réseau d'assainissement, aménagements de surface, mobilier urbain) et dans tous les cas pour les espaces verts et/ou surfaces plantées, le permissionnaire est tenu d'établir et de fournir un plan de récolement sous format informatique selon les préconisations de la Direction de l'Aménagement Urbain (format de fichier, système de coordonnées géographiques de la Principauté, etc.) permettant une intégration dans un Système d'Information Géographique (SIG).

Le permissionnaire doit fournir à la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité, notamment :

- la maquette 3D actualisée correspondant aux bâtiments effectivement construits, les plans actualisés de la construction en versions papier et numérique dûment signés par toutes les parties ainsi que les formulaires BATI 1 et BATI 2 actualisés ;

- une attestation des différentes sociétés concessionnaires certifiant que les conditions de l'avis préalable accompagnant la note visée au point 13 de l'annexe n° 4 ont été intégralement respectées.

Au plus tard le jour du récolement, le permissionnaire fournit à la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité une attestation d'accessibilité établie par une personne ou un organisme agréé à cet effet ou un architecte constatant que les travaux effectués l'ont été en conformité avec les règles d'accessibilité définies par la loi n° 1.441 du 5 décembre 2016 relative à l'accessibilité du cadre bâti et l'arrêté ministériel n° 2017-893 du 21 décembre 2017 portant application de ladite loi.

Article 119

Remplacé par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012 ; modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 7.005 du 20 juillet 2018

Il est procédé au récolement prévu à l'article 118 par une Commission composée par des représentants des services administratifs à raison de leurs compétences au regard de la nature des travaux à récoler.

La Commission dresse un procès-verbal de récolement des travaux.

Article 120

Remplacé par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

1. Dispositions générales :

- Tout logement doit comprendre, d'une part, des pièces destinées au séjour ou au sommeil que l'on qualifie de pièces principales et, d'autre part, les pièces de service.
- Tout logement d'au moins deux pièces doit comporter un cabinet d'aisances et un lavabo installés dans une pièce uniquement affectée à cet usage, sauf exception accordée par la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité pour des motifs relevant d'une impossibilité technique de réalisation liée à l'exiguïté d'un logement existant.
- Toutefois, il peut être toléré pour les logements comportant au moins une autre salle d'eau, également équipée d'un cabinet d'aisances, que la pièce de service dans laquelle est aménagé le cabinet d'aisances imposé par l'alinéa précédent puisse aussi devenir salle d'eau.

2. Dispositions particulières aux chambres affectées au personnel de maison :

- Lors de sa construction, la pièce doit comporter un cabinet d'aisances et une salle d'eau à usage exclusif de ladite pièce. Toutefois, il peut être toléré que le cabinet d'aisances soit installé dans la salle d'eau.
- La pièce doit avoir au moins une capacité de 15 m^3. Cette capacité s'entend hors volume dédié aux préparations cuisinées.
- Pour les chambres existantes affectées au personnel de maison, les dispositions de l'alinéa premier du point 2 susvisé s'appliquent. Pour des motifs relevant d'une impossibilité justifiée de réalisation, il peut être établi sur le palier au minimum une salle d'eau comportant un cabinet d'aisances pour le service de trois pièces indépendantes.

Article 121

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012 ; remplacé par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

Les cabinets d'aisances communiquant directement avec les cuisines et les pièces principales doivent être correctement ventilés au moyen d'une ventilation mécanique contrôlée.

Article 122

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012

Chaque pièce principale doit avoir au moins une capacité de 25 m^3.

Pour tout logement d'une seule pièce, cette capacité s'entend hors volume dédié aux préparations cuisinées.

Article 123

Remplacé par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

Les pièces habitées pendant la nuit doivent avoir au minimum une capacité de 15 m^3 par personne tout en comportant un volume minimum de 25 m^3.

Article 124

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

S'agissant d'un logement, les pièces principales au sens de l'article 120 doivent bénéficier d'un éclairement naturel suffisant pour permettre, par temps clair, l'exercice des activités normales d'habitation sans le secours de la lumière artificielle. Elles bénéficient, en outre, d'une ou plusieurs fenêtres ouvrant sur la rue, sur un espace libre ou sur une cour convenablement aérée et éclairée, ou sont en communication avec ceux-ci.

Article 125

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012 ; remplacé par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

Toute courette servant à aérer et à éclairer des salles de bains, des cabinets d'aisances doit être convenablement ventilée.

Article 126

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012 ; remplacé par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

Les cabinets d'aisances, salles de bains et cuisine en position centrale doivent être convenablement ventilés au moyen d'une ventilation mécanique contrôlée.

Article 127

Les courettes ne pourront être couvertes qu'en laissant un vide de 40 cm au moins sous la couverture.

Les cours, courettes et autres emplacements libres ne pourront, en aucun cas, être utilisés pour entreposer des matériaux quels qu'ils soient.

Ces espaces libres devront toujours être tenus en parfait état d'entretien et de propreté.

Article 128

Tout local destiné à l'habitation doit être établi sur une cave en sous-sol ou avec un vide sanitaire d'au moins 50 cm de hauteur convenablement ventilé.

Article 129

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

Les pièces du sous-sol destinées à l'habitation doivent être aérées directement sur rue ou sur courette par des baies établies dans les conditions prévues à l'article 124.

Article 130

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012

Les escaliers des immeubles doivent être largement éclairés et suffisamment aérés. leur largeur ne doit pas être inférieure à 1,20 m. Toutefois, si les immeubles collectifs sont dotés d'un deuxième escalier desservant les mêmes logements, la largeur de celui-ci peut être limitée à 0,80 m. Tous les escaliers doivent se prolonger jusqu'au niveau d'évacuation sur l'extérieur. Ils doivent être munis de rampe ou de main courante, ceux d'une largeur au moins égale à 1,40 m en sont dotés de chaque côté.

Si les escaliers comportent des fenêtres, les parties ouvrantes de celles-ci doivent être disposées de façon à pouvoir rester ouvertes sans gêner le passage.

Les escaliers faisant communiquer plus de deux étages et ne comportant pas de baie ouvrant sur l'extérieur doivent recevoir à la partie inférieure de leur cage de l'air frais au moyen d'une gaine horizontale ; cette gaine ne doit pas déboucher dans un passage couvert ou dans une cour inférieure.

En partie haute l'aération doit pouvoir être assurée par une ouverture de section suffisante, communiquant avec l'air libre et pouvant être manœuvrée par une commande facilement accessible.

Article 131

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

Les bâtiments collectifs à usage d'habitation neufs de plus d'un étage sur rez-de-chaussée doivent être munis d'un ascenseur par cage d'escalier ; lorsque ces bâtiments ont plus de 7 étages sur rez-de-chaussée, il doit être prévu en outre par cage d'escalier, pour permettre notamment le chargement des mobiliers et le transport des personnes malades au

moyen de brancards, un monte-charge qui, s'il y a lieu, pourra être traité comme un ascenseur et comportant une cabine dont les dimensions intérieures sont, au minimum, de 2 m de longueur et de 1 m de largeur.

Les immeubles de 6 étages doivent comporter un groupe électrogène ou tout autre moyen permettant, en cas de panne du réseau de distribution du courant électrique, d'assurer au minimum le fonctionnement d'un ascenseur et d'un monte-charge par cage d'escalier, ainsi qu'un éclairage de secours.

Pour l'application du présent article, le rez-de-chaussée à prendre en considération, lorsque l'immeuble est bordé par deux voies publiques à des niveaux différents, est celui qui est situé au niveau de la voie publique inférieure.

Article 132

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

Pour les immeubles de plus d'un étage sur rez-de-chaussée et comportant plus d'un logement, il doit être prévu des gaines pour le passage des lignes de tout service, telles que télécommunication, radiodiffusion, télévision, etc., ainsi que pour le passage des colonnes montantes d'eau, de gaz et d'électricité.

Les constructions nouvelles doivent être raccordées aux différents réseaux collectifs. Ces installations doivent être établies en conformité des prescriptions en vigueur et en accord avec les services publics intéressés.

Chaque immeuble doit, selon les modalités fixées par arrêté ministériel, comporter un local poubelle conforme aux dispositions sur les infrastructures de collecte prévues par ledit arrêté.

Article 133

Lorsque les cours et les courettes ne servent pas à aérer des sous-sols, elles peuvent être ventilées par un châssis ventilateur à faces verticales, dont le vide doit avoir au moins 1/3 de la surface de la courette et une hauteur de 40 cm.

Article 134

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 15.954 du 16 septembre 2003

Les appareils de chauffage et les conduits de fumée doivent être construits de façon à ne dégager à l'intérieur des pièces habitables ni fumée, ni aucun gaz pouvant compromettre la santé des habitants. Aucun conduit de fumée ne doit traverser les chambres à coucher.

Un arrêté ministériel fixera les conditions d'installation et d'entretien de ces appareils et conduits.

Dans toute construction neuve, quelle que soit son affectation, les systèmes de chauffage au fioul sont interdits.

Article 135

Tout foyer, même à gaz, doit communiquer avec une cheminée destinée à conduire au dehors les produits de la combustion. Aucun conduit de fumée ne doit déboucher sur les façades principales.

Il est interdit d'émettre dans l'atmosphère des fumées, des buées, des suies, des poussières ou des gaz odorants, toxiques ou corrosifs susceptibles d'incommoder le voisinage, de nuire à la santé ou à la sécurité publique, à la bonne conservation des monuments et à la beauté des sites.

Article 136

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 13.582 du 28 août 1998

Les fosses d'aisances sont interdites.

Le système de cabinets d'aisances comportant un dispositif de désagrégation des matières fécales est interdit dans tout immeuble à construire ou à réhabiliter, quelle que soit son affectation.

Toutefois, en vue de faciliter l'aménagement des cabinets d'aisances dans les logements anciens qui en sont totalement démunis, faute de possibilités techniques de raccordement, un système de cabinets d'aisances comportant un dispositif de désagrégation des matières fécales peut être exceptionnellement installé. Le conduit d'évacuation doit se raccorder directement et uniquement sur une canalisation d'eaux vannes de diamètre suffisant et convenablement ventilée.

L'installation doit comporter une chasse d'eau. Toutes précautions spéciales sont prises notamment pour que ne se manifestent aucun reflux d'eaux vannes, ni aucun désamorçage de joints hydrauliques ou siphons dans les appareils branchés sur la même chute.

Toutes nuisances olfactives et sonores doivent être évitées.

Article 137

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 13.582 du 28 août 1998 ; remplacé par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012 ; modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

Les tuyaux destinés à l'évacuation des eaux pluviales ne doivent pas recevoir les eaux vannes et usées et inversement.

Il est interdit de faire cheminer, à l'intérieur d'un collecteur public, une canalisation ou un réseau quelle que soit sa nature.

Aucun réseau privé ne doit traverser les galeries techniques, propriétés de l'État.

Lors de la demande d'autorisation pour la construction ou l'aménagement d'une piscine ou d'un bassin, le pétitionnaire indique le type de traitement de l'eau qu'il compte effectuer et les moyens qu'il compte mettre en œuvre pour limiter le débit de rejet à une valeur inférieure ou égale au débit maximum de 3 l/s et pour prévenir le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'environnement et pour les installations de traitement des eaux de la Principauté.

Toute vidange des piscines utilisant un traitement au sel ou de l'eau de mer doit être préalablement autorisée par la Direction de l'Aménagement Urbain.

Article 138

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012

Toute défectuosité dans le fonctionnement des cabinets d'aisances et dans l'évacuation des eaux vannes et des eaux pluviales doit être réparée dans le plus bref délai.

Chapitre VI - Des sanctions

Article 139

Les infractions aux dispositions de la présente ordonnance seront punies conformément à l'article 13 de l'ordonnance-loi n° 674 du 3 novembre 1959.

Article 140

Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018

Toutes dispositions contraires à la présente ordonnance souveraine sont et demeurent abrogées pour l'avenir.

Annexe

Annexe n° 1

Annexe remplacée par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012 ; remplacée par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018 ; modifiée par l'Ordonnance Souveraine n° 7.005 du 20 juillet 2018 [13] ; par l'Ordonnance Souveraine n° 9.584 du 1er décembre 2022

Les articles 1er et 2 de l'ordonnance n° 7.005 du 20 juillet 2018 [13] prescrivent les modifications suivantes dans la présente annexe :

Les mots « *Une attestation du maître d'ouvrage formulant l'engagement de respecter la réglementation thermique définie par arrêté ministériel* » sont remplacés par les mots « *Les formulaires requis au titre de l'arrêté ministériel n° 2018-613 du 26 juin 2018 relatif aux caractéristiques thermiques des nouveaux bâtiments, des réhabilitations de bâtiments existants et des extensions* ».

Après la pièce n° 12, sous la rubrique *« Pièces obligatoires pour toutes les demandes »*, une pièce n° 20 est ajoutée :

- dans la colonne « *pièce demandée »*: « L*es formulaires requis au titre de l'arrêté ministériel n° 2018-613 du 26 juin 2018 relatif aux caractéristiques thermiques des nouveaux bâtiments, des réhabilitations de bâtiments existants et des extensions »* ;

- dans la colonne « *quand fournir la pièce ?* » : « *Dans tous les cas* ».

La pièce n° 20 figurant sous la rubrique « *Pièces à joindre selon la nature du projet en complément des précédentes* » est supprimée.

L'article 1er de l'ordonnance n° 9.584 du 1er décembre 2022[2 p.58] [5] prescrit les modifications suivantes dans la présente annexe :

Au point 24.1 des tableaux I, II, III et IV de l'annexe 1 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966[3 p.58], modifiée, susvisée, le mot : « *attestation »* est remplacé par les mots : « *notice d'accessibilité ».*

ANNEXE 1

1. FORMULAIRE DE DEMANDE D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE ET/OU DE DÉMOLIR OU D'ACCORD PRÉALABLE

N°
(À remplir par l'Administration)

DEMANDE { ❑ **D'AUTORISATION** ❑ **D'ACCORD PRÉALABLE**

(Marquer une croix dans la case utile)

À Son Excellence Monsieur le Ministre d'État

Je soussigné

Personne physique :

Nom (ou nom de jeune fille pour les dames) :

Nom d'usage :

Prénom(s) :

Personne morale :

Raison sociale :

Adresse :

sollicite { ❑ l'autorisation ❑ l'accord préalable

pour des travaux à exécuter { ❑ sur un terrain ❑ sur ou dans un immeuble

situé (n°, rue, boulevard, n° lot(s) de copropriété) :

❑ m'appartenant

❑ appartenant à

Je déclare formuler la présente demande en ma qualité de (*) :
*(*préciser : propriétaire, locataire autorisé ou leur représentant).*

I - Ces travaux, définis au dossier joint, consistent en :

1°/ Travaux destinés à l'habitation ou à ses annexes,
(y compris les clôtures et les garages annexes à l'habitation) :

Marquer une croix dans la case utile

a) sans partie industrielle ou commerciale ..... ❑

b) avec partie industrielle ou commerciale ..... ❑

2°/ Travaux non destinés, même partiellement, à l'habitation (ou à ses annexes)..... ❑

II - Au point de vue de leur nature, les travaux à entreprendre consistent en :

- *modifications intérieures des locaux existants à usage d'habitation* ..... ❑
- *modifications intérieures des locaux existants à usage autre que l'habitation*..... ❑
- *modifications intérieures et extérieures des bâtiments existants* ..... ❑
- *modifications extérieures des bâtiments existants*... ❑
- *nouvelle construction avec ou sans démolition* ..... ❑
- *démolition seule*..... ❑
- *autres*..... ❑

Engagement du (des) pétitionnaire(s)	
J'atteste avoir qualité pour demander la présente autorisation. Je soussigné, auteur de la demande, certifie exacts les renseignements fournis à l'Administration pour justifier de ma qualité et de l'accord des éventuels ayants droits concernés par les travaux. À..... Le	*Signature du (des) pétitionnaire(s)*

2. TABLEAUX RÉCAPITULATIFS DES PIÈCES À JOINDRE EN FONCTION DE LA NATURE DES TRAVAUX

I. Modifications intérieures des locaux existants à usage d'habitation

II. Modifications intérieures des locaux existants à usage autre que l'habitation

(Nota : pour les dossiers de demande d'autorisation portant sur des modifications intérieures comportant une partie à usage d'habitation et une partie à usage autre que l'habitation, remplir le tableau II uniquement)

III. Modifications extérieures des bâtiments existants *ou* intérieures et extérieures des bâtiments existants

IV. Nouvelles constructions avec ou sans démolitions

V. Démolitions sans reconstruction

VI. Accord préalable

I. Modifications intérieures des locaux existants à <u>usage d'habitation</u> :

		Cadre réservé à l'Administration
Nombre d'exemplaires physiques à fournir : 2 dont 1 original et 1 copie visée uniquement par l'architecte ❑		❑
Exemplaire numérique du dossier	Déposé sur le serveur dédié de l'Administration ❑	❑
	Support physique (CD, clé USB par exemple) ❑	❑

Pièces obligatoires pour toutes les demandes :			
N°	**Pièce demandée**	**Quand fournir la pièce ?**	*Cadre réservé à l'Administration*
1	Un justificatif de propriété	Dans tous les cas ❑	❑
2	Un plan de situation	Dans tous les cas ❑	❑
7	Un plan complet de tous les niveaux ou du niveau concerné par le projet	Dans tous les cas le ou les plans concerné(s) par le projet coté(s) dans ses trois dimensions ❑ Dans le cas de niveaux identiques, un seul plan du niveau type peut être produit.	❑
12	Une note descriptive donnant toutes les indications et précisions utiles sur les travaux projetés	Dans tous les cas ❑	❑
20	Une attestation du maître d'ouvrage formulant l'engagement de respecter la Réglementation Thermique définie par arrêté ministériel	Dans tous les cas ❑	❑

Pièces à joindre selon la nature du projet en complément des précédentes :			
N°	**Pièce demandée**	**Quand fournir la pièce ?**	*Cadre réservé à l'Administration*
11	Une notice dite « de sécurité » récapitulant les dispositions prises pour satisfaire aux mesures de sécurité contre les risques d'incendie et de panique conformément aux dispositions fixées par arrêtés ministériels	Si le projet touche les parties communes de l'immeuble et/ou si celui-ci touche aux organes de sécurité dudit immeuble ❑	❑
15	Une note donnant toutes les indications utiles sur la stabilité et la résistance de l'immeuble sous les efforts produits par les séismes conformément aux dispositions fixées par arrêté ministériel ou une attestation d'un bureau de contrôle ou de l'architecte indiquant que les travaux envisagés n'affaibliront pas la structure du bâtiment vis à vis de la stabilité et de la résistance aux séismes	Pour les travaux portant atteinte à la structure du bâtiment ❑	❑

21	Un formulaire récapitulatif des données fondamentales du dossier portant la référence « formulaire BATI 1 » ou « formulaire BATI 2 »	Le Formulaire **BATI 2** en cas de changement de destination ❑	❑
24	1.Une attestation délivrée par une personne ou un organisme agréé à cet effet ou par un architecte récapitulant point par point dans l'ordre des articles de l'arrêté ministériel portant application de la loi n° 1.441 du 5 décembre 2016 relative à l'accessibilité du cadre bâti, les dispositions prises pour rendre le projet conforme aux règles d'accessibilité définies par ladite loi et ledit arrêté ministériel	Si les travaux entrent dans le champ d'application de la loi n° 1.441 du 5 décembre 2016 ❑	❑
	2. La décision du Ministre d'État accordant la dérogation	Dans le cas où une dérogation partielle aux règles d'accessibilité a été demandée (article 18 de ladite loi) ❑	❑

	Signature du (des) Pétitionnaire(s)	Signature de l'Architecte
Fait à ..... Le		

II. Modifications intérieures des locaux existants à <u>usage autre que l'habitation</u> :

		Cadre réservé à l'Administration
Nombre d'exemplaires physiques à fournir : 4 dont 1 original et 3 copies visées uniquement par l'architecte ❑		❑
Exemplaire numérique du dossier	Déposé sur le serveur dédié de l'Administration ❑ Support physique (CD, clé USB par exemple) ❑	❑ ❑

Pièces obligatoires pour toutes les demandes :			
N°	**Pièce demandée**	**Quand fournir la pièce ?**	*Cadre réservé à l'Administration*
1	Un justificatif de propriété	Dans tous les cas ❑	❑
2	Un plan de situation	Dans tous les cas ❑	❑
7	Un plan complet de tous les niveaux ou du niveau concerné par le projet précisant les surfaces de chaque pièce du local	Dans tous les cas le ou les plans concerné(s) par le projet coté(s) dans ses trois dimensions ❑ Dans le cas de niveaux identiques, un seul plan du niveau type peut être produit.	❑
11	Une notice dite « de sécurité » récapitulant les dispositions prises pour satisfaire aux mesures de sécurité contre les risques d'incendie et de panique conformément aux dispositions fixées par arrêtés ministériels	Dans tous les cas ❑	❑
12	Une note descriptive donnant toutes les indications et précisions utiles sur les travaux projetés	Dans tous les cas ❑	❑
20	Une attestation du maître d'ouvrage formulant l'engagement de respecter la réglementation thermique définie par arrêté ministériel	Dans tous les cas ❑	❑

Pièces à joindre selon la nature du projet en complément des précédentes :			
N°	**Pièce demandée**	**Quand fournir la pièce ?**	*Cadre réservé à l'Administration*
13	Une note donnant toutes les précisions sur les besoins du projet en eau potable, en assainissement, en stockage et enlèvement des déchets, en énergie (gaz, électricité et production chaud-froid), en distribution du courrier et en télécommunication ainsi que sur la production autonome d'énergie électrique projetée	Si le projet modifie les besoins initiaux en énergie ❑	❑
	Les avis préalables des sociétés concessionnaires et de la Direction de l'Aménagement Urbain	Si le projet modifie les besoins initiaux ❑	❑
15	Une note donnant toutes les indications utiles sur la stabilité et la résistance de l'immeuble sous les efforts produits par les séismes conformément aux dispositions fixées par arrêté ministériel ou une attestation d'un bureau de contrôle ou de l'architecte indiquant que les travaux envisagés n'affaibliront pas la structure du bâtiment vis à vis de la stabilité et de la résistance aux séismes	Pour les travaux portant atteinte à la structure du bâtiment ❑	❑
21	Un formulaire récapitulatif des données fondamentales du dossier portant la référence « formulaire BATI 1 » ou « formulaire BATI 2 »	Le Formulaire **BATI 2** en cas de changement de destination ❑	❑
24	1.Une attestation délivrée par une personne ou un organisme agréé à cet effet ou par un architecte récapitulant point par point dans l'ordre des articles de l'arrêté ministériel portant application de la loi n° 1.441 du 5 décembre 2016 relative à l'accessibilité du cadre bâti, les dispositions prises pour rendre le projet conforme aux règles d'accessibilité définies par ladite loi et ledit arrêté ministériel	Si les travaux entrent dans le champ d'application de la loi n° 1.441 du 5 décembre 2016 ❑	❑
	2. La décision du Ministre d'État accordant la dérogation	Dans le cas où une dérogation partielle aux règles d'accessibilité a été demandée (article 18 de ladite loi) ❑	❑

	Signature du (des) Pétitionnaire(s)	Signature de l'Architecte
Fait à ..... Le		

III. Modifications extérieures des bâtiments existants ou intérieures et extérieures des bâtiments existants :

		Cadre réservé à l'Administration
Nombre d'exemplaires physiques à fournir : 4 dont 1 original et 3 copies visées uniquement par l'architecte ❑		❑
Exemplaire numérique du dossier	Déposé sur le serveur dédié de l'Administration ❑ Support physique (CD, clé USB par exemple) ❑	❑ ❑

Pièces obligatoires pour toutes les demandes :			
N°	**Pièce demandée**	**Quand fournir la pièce ?**	*Cadre réservé à l'Administration*
1	Un justificatif de propriété	Dans tous les cas ❑	❑
2	Un plan de situation	Dans tous les cas ❑	❑
7	Un plan complet de tous les niveaux ou du niveau concerné par le projet	Dans tous les cas le ou les plans concerné(s) par le projet coté(s) dans ses trois dimensions ❑ Dans le cas de niveaux identiques, un seul plan du niveau type peut être produit	❑
9	Les documents permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement	Dans tous les cas : ¤ une ou plusieurs photographies de l'état des lieux ❑ ¤ un ou plusieurs photomontages ❑ ¤ une maquette numérique 3D (Pour les surélévations d'un niveau complet) ❑	 ❑ ❑ ❑
12	Une note descriptive donnant toutes les indications et précisions utiles sur les travaux projetés	Dans tous les cas ❑	❑

Pièces à joindre selon la nature du projet en complément des précédentes :			
N°	**Pièce demandée**	**Quand fournir la pièce ?**	*Cadre réservé à l'Administration*
4	Un plan de masse	Si l'emprise au sol est impactée ❑	❑
5	Les coupes longitudinales et transversales significative	Si les volumes sont modifiés ❑ Dans le cas où il est fait application de l'article 12 de l'Ordonnance Souveraine n° 4.482 du 13 septembre 2013 portant délimitation et règlement d'urbanisme du secteur des quartiers ordonnancés, modifiée, ces coupes doivent être présentées suivant la variante réglementaire et la variante bonifiée ❑	❑ ❑
6	Les élévations des façades principales et latérales	Si elles sont créées ou modifiées ❑	❑
8	Un plan complet et détaillé de la terrasse de couverture	Si elle est créée ou modifiée ❑	❑
10	Un dossier technique donnant toutes les indications nécessaires à l'instruction réglementaire du projet	Si les volumes sont modifiés ❑	❑
11	Une notice dite « de sécurité » récapitulant les dispositions prises pour satisfaire aux mesures de sécurité contre les risques d'incendie et de panique conformément aux dispositions fixées par arrêtés ministériels	Si le projet concerne des locaux à usage autres que l'habitation Si le projet touche les parties communes de l'immeuble et/ou si celui-ci touche aux organes de sécurité dudit immeuble ❑	❑
	Un dossier technique et de sécurité sur l'installation de dispositifs de production électrique de type photovoltaïque projetée conformément aux dispositions fixées par arrêté ministériel	En cas d'installation de ce type de dispositif ❑	❑
13	Une note donnant toutes les précisions sur les besoins du projet en eau potable, en assainissement, en stockage et enlèvement des déchets, en énergie (gaz, électricité et production chaud-froid), en distribution du courrier et en télécommunication ainsi que sur la production autonome d'énergie électrique projetée	Si le projet modifie les besoins initiaux ❑	❑
	Les avis préalables des sociétés concessionnaires et de la Direction de l'Aménagement Urbain	Si le projet modifie les besoins initiaux ❑	❑

14	Un programme prévisionnel de la marche des travaux	En cas de surélévation d'un niveau complet ou en cas d'extension ❑	❑
15	Une attestation d'un bureau de contrôle ou de l'architecte indiquant que les travaux envisagés n'affaibliront pas la structure du bâtiment vis à vis de la stabilité et de la résistance aux séismes	Pour les travaux portant atteinte à la structure du bâtiment ❑ En cas de surélévation ❑	❑ ❑
17	Une note mentionnant si les travaux à faire peuvent affecter des installations existantes de service public	S'il y a un impact sur les installations de service public existantes ❑	❑
18	Une étude géologique du terrain	En cas de terrassement ❑	❑
19	Une note accompagnée d'un plan détaillé précisant les dispositions prévues pour l'aménagement des espaces verts, ainsi que la nature et les essences des plantations envisagées	Si le projet comporte la création ou la modification des espaces verts ❑	❑
20	Une attestation du maître d'ouvrage formulant l'engagement de respecter la réglementation thermique définie par arrêté ministériel	S'il y a un impact sur les dispositions intérieures ❑	❑
21	Un formulaire récapitulatif des données fondamentales du dossier portant la référence « formulaire BATI 1 » ou « formulaire BATI 2 »	Le Formulaire **BATI 2** en cas de modifications de surfaces ou de volumétrie ou en cas de changement de destination ❑	❑
22	Une attestation établie par un bureau d'études visée par l'architecte certifiant qu'aucun élément d'équipement technique lié au fonctionnement de l'immeuble n'apparaît dans l'emprise de l'air libre des étages dont la hauteur a été portée à 3 mètres conformément aux dispositions de l'article 12 de l'Ordonnance Souveraine n° 4.482 du 13 septembre 2013 portant délimitation et règlement d'urbanisme du secteur des quartiers ordonnancés, modifiée	Si le pétitionnaire souhaite en faire la demande ❑	❑
23	Une étude des incidences sur l'environnement marin	Si 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, pompages ou rejets en mer, ouvrages de défense contre la mer ❑	❑

24	1. Une attestation délivrée par une personne ou un organisme agréé à cet effet ou par un architecte récapitulant point par point dans l'ordre des articles de l'arrêté ministériel portant application de la loi n° 1.441 du 5 décembre 2016 relative à l'accessibilité du cadre bâti, les dispositions prises pour rendre le projet conforme aux règles d'accessibilité définies par ladite loi et ledit arrêté ministériel	Si les travaux entrent dans le champ d'application de la loi n° 1.441 du 5 décembre 2016 ❑	❑
	2. La décision du Ministre d'État accordant la dérogation	Dans le cas où une dérogation partielle aux règles d'accessibilité a été demandée (article 18 de ladite loi) ❑	❑

	Signature du (des) Pétitionnaire(s)	Signature de l'Architecte
Fait à ..... Le		

Annexe n° 2 - Modèle de garantie à première demande

Annexe remplacée par l'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012 ; annexe modifiée par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018 ; remplacée par l'Ordonnance Souveraine n° 7.005 du 20 juillet 2018

Nous soussignés, (nom de la banque installée et agréée en Principauté, type de Société bancaire, au capital de montant)

.....

sis(e) à (adresse complète)

.....

et représentée par (nom (nom de jeune fille pour les dames), nom d'usage, prénom(s), titre)

.....

agissant au nom et pour le compte de ladite banque en vertu de (délégation de pouvoirs)

.....

Selon la législation et la réglementation concernant l'Urbanisme, la Construction et la Voirie, et afin de garantir, jusqu'à leur exécution finale les travaux de construction, (identité du pétitionnaire)

.....

demandeur/demanderesse d'une autorisation de construire portant sur une nouvelle construction sise sur une ou des parcelle(s) de terrain sise(s) (adresse)

..... est tenue d'apporter des garanties financières suffisantes.

Aux fins de garantie, nous nous engageons à payer inconditionnellement et à première demande, à la Trésorerie Générale des Finances, les sommes que l'Administration pourrait demander, dans les limites indiquées ci-dessous, jusqu'à concurrence d'une somme de (en chiffres et en lettres)

..... correspondant à 10 % du montant prévisionnel des travaux HT, dans le cas où ces derniers ne seraient pas exécutés et poursuivis conformément au planning actualisé annexé à la demande d'autorisation de construire.

La présente garantie est limitée à :

- 100 % du montant susvisé soit (montant en chiffres et en lettres).....jusqu'à l'achèvement de la phase démolition/terrassement/soutènement constaté par l'architecte de l'opération sous forme d'un constat d'avancement du chantier transmis à l'Administration ;

- 90 % du montant susvisé soit (montant en chiffres et en lettres)..... de l'achèvement de la phase démolition/terrassement/soutènement jusqu'à la mise hors d'eau et hors d'air de l'immeuble constatée par l'architecte de l'opération sous forme d'un constat d'avancement du chantier transmis à l'Administration ;

- 10 % du montant susvisé soit (montant en chiffres et en lettres) .....de la mise hors d'eau et hors d'air de l'immeuble jusqu'à la délivrance, par l'Administration, de l'autorisation d'occuper les locaux prévue à l'article 118 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée.

Nous procèderons au paiement, qui ne pourra être supérieur au montant garanti, sans soulever aucune constatation, dans le délai de un mois suivant la mise en demeure qui nous sera adressée par l'Administration, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La présente garantie prend effet au jour de la délivrance de l'autorisation de construire et deviendra caduque sans qu'il soit besoin que le présent acte soit restitué à son signataire au lendemain de l'octroi, par l'Administration, de l'autorisation d'occuper les locaux prévue à l'article 118 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée.

Fait à ..... le .....,

Nom de la banque

Signature

Annexe n° 3

Annexe modifiée par l'Ordonnance Souveraine n° 4.787 du 8 septembre 1971 [14] ; par l'Ordonnance Souveraine n° 5.881 du 21 septembre 1976 [15] ; remplacée par l'Ordonnance Souveraine n° 15.626 du 13 janvier 2003 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 15.954 du 16 septembre 2003 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 37 du 12 mai 2005 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 551 du 29 juin 2006 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 824 du 30 novembre 2006 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 830 du 14 décembre 2006 ; par l'Ordonnance Souveraine n° 2.286 du 27 juillet 2009[7]

Notes

[16]

• Le Quartier de Fontvieille est délimité par :

- la frontière franco-monégasque,
- la façade Ouest du Thalès et du Lumigean,
- la rampe d'accès au parking du Lumigean,
- la façade Ouest de l'immeuble de la S.M.A.,
- la section de l'avenue de Fontvieille parallèle à l'actuel boulevard Charles III, emprise de l'avenue non comprise,
- les Terrasses de Fontvieille,
- le Parc Animalier,
- la bande bord à quai du port de Fontvieille et le rivage de la mer.

Le Quartier de Fontvieille comprend trois zones :

a) la zone dite du quartier industriel existant de Fontvieille ;

b) la zone dite des parties du terre-plein de Fontvieille non affectées au Domaine Public de l'Etat ;

c) la zone dite des parties du terre-plein de Fontvieille relevant du Domaine Public de l'Etat ;

• Le Quartier de la Gare est délimité par :

- la frontière franco-monégasque comprise entre l'immeuble le Thalès et le cimetière de Monaco,
- le cimetière de Monaco (façade orientée sur le boulevard Charles III),
- la limite parcellaire Ouest du n° 5 boulevard Charles III et du parking adjacent,
- l'escalier des Salines, emprise de l'escalier comprise, puis l'axe de l'avenue Pasteur depuis le sommet de l'escalier des Salines jusqu'à la falaise du Jardin Exotique,
- l'arête supérieure de la falaise du Jardin Exotique,
- la limite parcellaire entre le n° 1 boulevard Rainier III et le n° 18 rue Plati,
- l'axe de la rue Plati, entre le n° 18 et le n° 5, prolongé par une droite reliant ce point à la limite d'emprise du boulevard Rainier III la plus proche,
- le boulevard Rainier III, emprise du boulevard comprise, entre ce point et le n° 11b,
- l'axe du boulevard Rainier III jusqu'au prolon- gement de la limite parcellaire entre l'immeuble Le Zodiaque et le n° 17 boulevard Rainier III,
- ladite limite parcellaire, prolongée par celle de l'immeuble Le Zodiaque sur sa partie arrière puis par l'axe de l'escalier situé entre les parcelles cadastrées n° 19b et 21 boulevard de Belgique prolongé jusqu'à l'axe du boulevard de Belgique,

- l'axe dudit boulevard jusqu'à son intersection avec le boulevard du Jardin Exotique,
- l'axe du boulevard du Jardin Exotique jusqu'à son intersection avec le prolongement de la limite séparative entre les parcelles cadastrées n° 24 et 26 boulevard Rainier III, soit la limite du secteur réservé du vallon Sainte Dévote,
- ladite limite contournant la parcelle du n° 2 de la rue Aureglia puis la limite d'emprise de la rue Aureglia jusqu'au droit de l'escalier Sainte-Dévote, prolongé par une ligne joignant perpendiculairement cette voie à l'axe de la bretelle Auréglia,
- l'axe de la bretelle elle-même jusqu'à l'angle Nord du Panorama,
- une droite, parallèle à la façade du Panorama, joignant ce dernier point à l'axe de la rue Grimaldi,
- l'axe de la rue Grimaldi puis l'axe du boulevard Charles III jusqu'à la place du Canton,
- la place du Canton, emprise de la place comprise,
- les Terrasses de Fontvieille, couverture de l'avenue de Fontvieille comprise,
- la section de l'avenue de Fontvieille parallèle à l'actuel boulevard Charles III, emprise de l'avenue comprise,
- la façade Ouest de l'immeuble de la S.M.A., la rampe d'accès au parking du Lumigean, la façade Ouest du Lumigean et du Thalès.

Le Quartier de la Gare comprend six zones :

a) la zone 1, dite Charles III - Pasteur ;

b) la zone 2, dite Canton - Rainier III - Prince Pierre ;

c) la zone 3, dite du Rocher ;

d) la zone 4, dite Castelleretto - Turbie ;

e) la zone 5, dite Auréglia - Grimaldi ;

f) la zone 6, dite des Agaves.

• Le Quartier de la Condamine est délimité par :

- l'axe de la rue Grimaldi jusqu'à son intersection avec le prolongement de la façade Nord du Panorama,
- une droite, issue de ce point et perpendiculaire à la limite d'emprise Est du boulevard Albert 1er, joignant l'axe de la rue Grimaldi à ladite limite d'emprise,
- ladite limite d'emprise, depuis le point précédent, jusqu'au droit du sommet de l'escalier situé entre le quai Albert 1er et le quai Antoine 1er,
- une droite joignant ce dernier point à la limite d'emprise Sud de l'avenue de la Quarantaine prise à son intersection avec l'avenue du Port,
- la limite d'emprise Sud de l'avenue du Port, puis celle du tronçon commun entre l'avenue du Port et l'avenue de la Porte Neuve jusqu'au prolongement de l'axe de la rue Grimaldi.

Le Quartier de la Condamine comprend deux zones :

a) la zone 1, dite Zone Sud, délimitée par la limite d'emprise Est du boulevard Albert 1er, depuis son inter- section avec le prolongement de l'axe de la rue Princesse Caroline, ladite limite d'emprise, depuis le point précédent, jusqu'au droit du sommet de l'escalier situé entre le quai Albert 1er et le quai Antoine 1er, une droite joignant ce dernier point à la limite d'emprise Sud de l'avenue de la Quarantaine prise à son intersection avec l'avenue du Port, la limite d'emprise Sud de l'avenue du Port, puis celle du tronçon commun entre l'avenue du Port et l'avenue de la Porte Neuve jusqu'au prolongement de l'axe de la rue Grimaldi, l'axe de la rue Grimaldi depuis le point précédent jusqu'à son intersection avec celui de la rue Princesse Caroline, l'axe de ladite rue, puis son prolongement, jusqu'à l'intersection de ce dernier avec la limite d'emprise Est du boulevard Albert 1er ;

b) la zone 2, dite Zone Nord, délimitée par l'axe de la rue Grimaldi pris à son intersection avec celui de la rue Princesse Caroline jusqu'à son intersection avec le prolongement de la façade Nord du Panorama, une droite issue, de ce point et perpendiculaire à la limite d'emprise Est du boulevard Albert 1er, joignant l'axe de la rue Grimaldi à ladite limite d'emprise, ladite limite d'emprise, depuis le point précédent, jusqu'à son intersection avec le prolongement de l'axe de la rue Princesse Caroline, l'axe de ladite rue jusqu'à son intersection avec celui de la rue Grimaldi.

• Le Quartier du Port Hercule est délimité par :

- la bande bord à quai Sud-Est du nouveau terre- plein Sud, jusqu'au pied du Fort Antoine,
- le pied du Fort Antoine, puis l'avenue de la Quarantaine, avenue comprise, jusqu'à son intersection avec l'avenue du Port,

- une droite joignant la limite d'emprise Sud de l'avenue de la Quarantaine, prise à son intersection avec l'avenue du Port, au sommet de l'escalier situé entre le quai Albert 1er et le quai Antoine 1er,
- la limite d'emprise Est du boulevard Albert 1er,
- une droite, perpendiculaire à la limite d'emprise Est du boulevard Albert 1er, joignant ce dernier à l'intersection de l'axe de la rue Grimaldi avec le prolongement de la façade Nord du Panorama,
- l'axe de la rue Grimaldi jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue d'Ostende, puis l'axe de ladite avenue jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue de Monte-Carlo,
- l'axe de l'avenue de Monte-Carlo jusqu'à la limite parcellaire Nord-Est du n° 2 de cette avenue, puis la limite parcellaire elle-même,
- la limite d'emprise du boulevard du Larvotto jusqu'au droit de l'entrée Ouest du tunnel sur le boulevard du Larvotto,
- la limite d'emprise du Complexe des Spélugues, en contre-bas du Casino, puis son prolongement jusqu'à son intersection avec l'axe de l'avenue Princesse Grace,
- l'axe de l'avenue Princesse Grace jusqu'à la limite parcellaire Sud du n° 2 de cette avenue (le Sardanapale),
- ladite limite parcellaire prolongée jusqu'à l'axe de la bretelle Ouest d'accès au boulevard du Larvotto,
- l'axe de ladite bretelle jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue Princesse Grace,
- l'axe de l'avenue Princesse Grace et son prolon- gement jusqu'au rivage de la mer,
- une droite joignant ce dernier point à celui situé environ 15 mètres au Sud-Est du musoir de la Digue du large,
- une droite joignant le point précédent à la bande bord à quai Sud-Est du nouveau terre-plein Sud.

Le Quartier du Port Hercule comprend huit zones :

a) la zone 1, dite de la Digue du large ;

b) la zone 2, dite du Quai Antoine 1er ;

c) la zone 3, dite du Quai Albert 1er ;

d) la zone 4, dite du Quai des Etats-Unis ;

e) la zone 5, dite du Quai Louis II ;

f) la zone 6, dite du Complexe des Spélugues ;

g) la zone 7, dite de l'Anse du Portier ;

h) la zone 8, dite du plan d'eau.

• Le Quartier des Spélugues est délimité par :

- l'axe de l'avenue de la Costa compris entre le n° 11 de cette avenue et son intersection avec le prolon- gement de la limite parcellaire du n° 15, ladite limite dans sa totalité, puis de nouveau l'axe de l'avenue de la Costa jusqu'à son intersection avec l'axe du passage de la Porte Rouge, ce dernier jusqu'au boulevard de Suisse, prolongé jusqu'à l'alignement du Roqueville,
- ledit alignement jusqu'à la limite parcellaire entre le Roqueville et le n° 24 boulevard de Suisse puis entre le Roqueville, d'une part, les n° 24 boulevard de Suisse et n° 23 avenue de la Costa, d'autre part,
- la limite parcellaire entre le Roqueville et le Park Palace, puis celle entre le Park Palace et le n° 24 boulevard Princesse Charlotte, prolongée jusqu'à l'axe de l'impasse de la Fontaine,
- l'axe de cette impasse jusqu'à l'axe du boulevard Princesse Charlotte pris au droit de son intersection avec l'axe de l'avenue Saint Michel (tronçon situé à l'Ouest du boulevard Princesse Charlotte),
- l'axe de ladite avenue (tronçon Ouest), depuis ce dernier point, jusqu'à son intersection avec l'axe de la rue des Lauriers, puis l'axe de ladite rue jusqu'à la frontière franco-monégasque,
- la frontière franco-monégasque jusqu'à l'inter- section des axes du boulevard de France et de l'avenue Saint Charles,
- l'axe de l'avenue Saint Charles, jusqu'à l'escalier situé entre le n° 35 boulevard Princesse Charlotte et le n° 3 avenue Saint Charles,
- une droite reliant l'axe de la partie haute de l'avenue Saint Charles à celui de sa partie basse, passant par ledit escalier, sur l'alignement du n° 3 avenue Saint Charles,
- l'axe de ladite avenue jusqu'à la limite parcellaire du n° 2 avenue Saint Charles,
- ladite limite, prolongée jusqu'à l'axe du boulevard des Moulins, ce dernier jusqu'à son intersection avec le prolongement de l'alignement de l'immeuble le Montaigne sur l'avenue de la Madone,

- l'alignement en question, dans sa partie cadastrée n° 6 boulevard des Moulins, puis la limite parcellaire entre le Montaigne et le n° 1 avenue de Grande Bretagne, prolongée jusqu'à l'axe de ladite avenue,
- l'axe de l'avenue de Grande-Bretagne, au droit du Métropole, jusqu'à la limite parcellaire entre les n° 2a et 2 avenue de Grande-Bretagne,
- ladite limite parcellaire, prolongée par celle comprise entre le n° 21 avenue des Spélugues et le n° 1 avenue des Citronniers, jusqu'à l'intersection des axes de ces deux avenues,
- l'axe de l'avenue des Spélugues jusqu'à la limite parcellaire la plus au Sud du Mirabeau,
- la droite joignant l'axe de l'avenue des Spélugues à celui de l'avenue Princesse Grace qui tangente ladite limite parcellaire,
- l'axe de l'avenue Princesse Grace jusqu'à son intersection avec celui de la bretelle Ouest d'accès au boulevard du Larvotto,
- l'axe de ladite bretelle jusqu'à la limite parcel- laire Sud du Sardanapale, puis ladite limite parcellaire prolongée jusqu'à l'axe de l'avenue Princesse Grace dans sa partie supérieure,
- l'axe de ladite avenue, dans sa partie supérieure, jusqu'au droit du prolongement de la limite d'emprise du Complexe des Spélugues,
- ladite limite, en contre-bas du Casino, jusqu'au droit de l'entrée Ouest du tunnel sur le boulevard du Larvotto,
- la limite d'emprise du boulevard du Larvotto, sur une longueur d'environ 10 mètres, jusqu'à la prolon- gation de la limite parcellaire Nord-Est du n° 2 avenue de Monte-Carlo,
- ladite limite prolongée jusqu'à l'axe de l'avenue de Monte-Carlo, l'axe de ladite avenue jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue d'Ostende,
- ce dernier jusqu'à la limite parcellaire Ouest du n° 7 avenue d'Ostende,
- la limite parcellaire entre le n° 5 avenue d'Ostende, d'une part, le n° 7 de la même avenue et le n° 1 de l'avenue de la Costa, d'autre part, prolongée jusqu'au droit de la limite d'emprise opposée du boulevard du Larvotto,
- la limite de fond de parcelle du n° 10 b avenue de la Costa prolongée jusqu'à l'axe de l'avenue elle- même.

Le Quartier des Spélugues comprend trois zones :

a) la zone 1, dite du Casino ;

b) la zone 2, dite de la Crémaillère ;

c) la zone 3, dite de l'Hermitage.

• Le Quartier des Bas-Moulins et du Larvotto est délimité par :

- une droite s'inscrivant dans le prolongement de l'axe de l'avenue Princesse Grace, dans sa section comprise entre l'avenue des Spélugues et le carrefour du Portier, et joignant le rivage de la mer à l'axe de ladite avenue,
- l'axe de l'avenue Princesse Grace jusqu'à la limite parcellaire la plus au Sud du Mirabeau,
- la droite joignant l'axe de l'avenue Princesse Grace à celui de l'avenue des Spélugues qui tangente ladite limite parcellaire, puis l'axe de l'avenue des Spélugues, jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue des Citronniers,
- l'axe de l'avenue des Citronniers jusqu'à la prolon- gation de la limite parcellaire comprise entre les n° 2 (le Mirabeau) et n° 4 (le Mirabel) avenue des Citronniers,
- ladite limite parcellaire jusqu'à la limite d'emprise de voie de la rue du Portier,
- ladite limite d'emprise, depuis ce point jusqu'à la limite parcellaire Nord du n° 33 rue du Portier,
- l'alignement Sud de l'escalier situé au Nord du n° 33 rue du Portier et du n° 32 avenue de Grande- Bretagne et reliant ces deux voies, prolongé jusqu'à l'axe de ladite avenue, puis cet axe au droit de la parcelle cadastrée n° 46 boulevard des Moulins,
- une droite reliant l'axe de l'avenue de Grande- Bretagne à celui de la section de voie Est de la place des Moulins, et qui tangente la façade Nord du n° 46 boulevard des Moulins,
- l'axe de ladite section de voie, depuis le point précédent, jusqu'à son intersection avec celui du boulevard des Moulins au droit de la projection de l'alignement du n° 41 du dit boulevard sur la place des Moulins,
- la limite d'emprise de la place des Moulins, au droit du n° 41 boulevard des Moulins, puis la façade en retour de cet immeuble, jusqu'à la limite parcel- laire entre le n° 39b boulevard de France et le n° 1 place des Moulins,
- ladite limite parcellaire jusqu'à la frontière franco- monégasque,
- la frontière elle-même, depuis le point précédent, jusqu'à l'intersection des axes du boulevard de France et de la rue des Orchidées,

- l'axe de la rue des Orchidées, au droit de l'immeuble Le Continental, jusqu'à la limite parcel- laire entre ce dernier et le n° 4 rue des Orchidées,
- ladite limite parcellaire prolongée jusqu'à l'axe du boulevard d'Italie, puis la limite d'emprise de la descente des Moulins (emprise de la descente comprise), prolongée jusqu'à la limite d'emprise de voie du boulevard du Larvotto,
- ladite limite d'emprise, comprenant également les liaisons piétonnes publiques (escaliers) situées au droit du vallon de la Rousse permettant la traversée en sous- œuvre du boulevard du Larvotto, entre le point précédent et la limite d'emprise de la descente du Ténao au droit du «*Château d'Azur*», cadastré n° 44 boulevard d'Italie,
- la limite d'emprise Sud-Ouest de la descente du Ténao prolongée par la limite parcellaire Nord-Est du n° 44 boulevard d'Italie, cette dernière étant prolongée jusqu'à la limite d'emprise opposée du boulevard d'Italie, au droit de la limite d'emprise Sud-Ouest de la descente du Ténao, en limite parcellaire Nord-Est du n° 27 boulevard d'Italie,
- ladite limite parcellaire, marquant la limite d'emprise Sud-Ouest de l'escalier du Ténao, jusqu'à la limite d'emprise de voie des Lacets Saint-Léon,
- une droite joignant ce dernier point à la limite d'emprise du passage piétons, joignant les Lacets Saint-Léon au boulevard du Ténao, au droit de la limite d'emprise de voie des Lacets Saint-Léon,
- la limite d'emprise Est du dit passage jusqu'à la frontière franco-monégasque, la frontière elle-même depuis ce dernier point jusqu'à la limite parcellaire Nord-est du n° 1 Lacets Saint-Léon «*le Roc Fleuri*» prolongée par la limite parcellaire comprise entre les n° 33 et 35 boulevard d'Italie, elle-même prolongée jusqu'à l'axe du boulevard d'Italie,
- l'axe du boulevard d'Italie, depuis le point précédent, jusqu'à la prolongation de la limite d'emprise Nord-Est de l'escalier de la Source Marie,
- une ligne passant par ladite limite d'emprise, prolongée par la limite parcellaire du Monte-Carlo Sun et reliant l'axe du boulevard d'Italie à la limite d'emprise de voie Nord-Est du boulevard du Larvotto au droit de ladite limite parcellaire,
- ladite limite d'emprise de voie, depuis le point précédent, jusqu'à la frontière franco-monégasque, puis la frontière franco-monégasque jusqu'au rivage de la mer, enfin, le rivage de la mer jusqu'au droit du prolongement de l'axe de l'avenue Princesse Grace, dans sa section comprise entre l'avenue des Spélugues et le carrefour du Portier.

Le Quartier des Bas-Moulins et du Larvotto comprend sept zones :

a) la zone 1, dite du Portier ;

b) la zone 2, dite du Terre-plein du Portier ;

c) la zone 3, dite du Vallon de la Noix ;

d) la zone 4, dite des Plages du Larvotto ;

e) la zone 5, dite du Ténao ;

f) la zone 6, dite de Testimonio ;

g) la zone 7, dite du Terre-plein du Larvotto.

• Le Quartier de «*La Colle*» est délimité par :

- l'axe du boulevard de Belgique,
- l'arrête supérieure de la falaise du Jardin Exotique,
- la limite parcellaire entre le n° 1 boulevard Rainier III et le n° 18 rue Plati,
- l'axe de la rue Plati,
- le boulevard Rainier III, emprise du boulevard non-comprise et l'escalier des Révoires, emprise de l'escalier non-comprise.

• Le Quartier de Malbousquet est délimité par :

- la frontière franco-monégasque, depuis son inter- section avec la limite parcellaire comprise entre les n° 2 (immeuble «*les Ligures*») et 14b de la rue Honoré Labande jusqu'à son intersection avec la limite parcel- laire comprise entre le n° 43 du boulevard Jardin Exotique et le n° 2 de l'escalier Malbousquet,
- ladite limite parcellaire prolongée jusqu'à l'axe du boulevard du Jardin Exotique,

— l'axe dudit boulevard depuis le point précédent jusqu'à son intersection avec le prolongement de l'axe de l'escalier compris entre les parcelles cadastrées n° 55 et 57 boulevard du Jardin Exotique, puis entre les parcelles cadastrées n° 5 et 7 rue Honoré Labande,

— l'axe de cet escalier jusqu'à son intersection avec l'axe de la rue Honoré Labande,

— l'axe de ladite rue jusqu'à son intersection avec le prolongement de la limite parcellaire comprise entre les n° 4 et 6 de la rue Honoré Labande,

— ladite limite parcellaire, puis la limite parcellaire entre le n° 2, d'une part, et les n° 6, 8, 12 et 14b de la rue Honoré Labande, d'autre part.

• Le Quartier de «*La Source*» est délimité par :

— L'axe du boulevard Princesse Charlotte, depuis la limite Nord-Est du secteur réservé du vallon Sainte- Dévote, au droit de l'avenue d'Alsace, jusqu'à son intersection avec l'axe de l'avenue du Berceau,

— l'axe de l'avenue du Berceau jusqu'à son inter- section avec celui de la rue des Violettes, prolongé par celui de l'escalier reliant la rue Paradis à l'inter- section entre l'avenue du Berceau, la rue Bellevue et la rue des Violettes,

— l'axe du «*pas d'âne*» bordant la rue Paradis et la rue de la Source au Nord-Est, prolongé par l'axe de l'escalier reliant la rue de la Source à l'avenue Maréchal Foch sur la commune de Beausoleil,

— l'axe du dit escalier jusqu'à la frontière franco- monégasque, puis cette dernière jusqu'à la limite d'emprise Sud-Ouest de l'avenue d'Alsace en limite Nord-Est du secteur réservé du vallon Sainte-Dévote,

— ladite limite jusqu'à l'axe du boulevard Princesse Charlotte.

• Le Quartier des Moneghetti est délimité par :

— l'axe du boulevard du Jardin Exotique, depuis la limite Sud-Ouest du secteur réservé du vallon Sainte- Dévote, au droit du n° 35 du dit boulevard, jusqu'à son intersection avec l'axe de l'escalier du square Lamarck,

— l'axe de l'escalier du square Lamarck jusqu'à son intersection avec celui du chemin de la Turbie, jusqu'à la frontière franco-monégasque, puis cette dernière jusqu'à la limite Sud-Ouest du secteur réservé du vallon Sainte-Dévote,

— ladite limite jusqu'à l'axe du boulevard du Jardin Exotique.

Le Quartier des Moneghetti comprend deux zones :

a) la zone 1, dite du Vallon ;

b) la zone 2, dite des Carrières.

• Le Quartier des Moulins est délimité par :

— la limite d'emprise Ouest du boulevard du Larvotto, puis celle de la rue du Portier, depuis la limite Nord de la parcelle cadastrée n° 32 avenue de Grande- Bretagne et 33 rue du Portier («*l'Hersilia*»), jusqu'à la limite séparant les parcelles cadastrées n° 4 avenue des Citronniers et 5 rue du Portier («*le Mirabel*»), d'une part, n° 2 avenue des Citronniers («*le Mirabeau*») d'autre part,

— ladite limite parcellaire prolongée jusqu'à l'axe de l'avenue des Citronniers, puis ce dernier jusqu'au prolongement de la limite séparative entre les parcelles cadastrées n° 1 avenue des Citronniers et 2 avenue de Grande-Bretagne, d'une part, «*le Métropole*» d'autre part,

— ladite limite parcellaire prolongée jusqu'à l'axe de l'avenue de Grande-Bretagne, puis l'axe de ladite avenue jusqu'au prolongement de la limite parcellaire Sud du «*Montaigne*»,

— ladite limite parcellaire prolongée jusqu'à l'axe du boulevard des Moulins, puis ledit axe jusqu'au prolon- gement de la limite séparant les parcelles cadastrées n° 11 et le n° 13-15 («*le Regina*») boulevard des Moulins,

— ladite limite parcellaire prolongée jusqu'à l'axe de l'avenue Saint Charles, ledit axe jusqu'à l'escalier situé entre le n° 35 boulevard Princesse Charlotte et le n° 3 avenue Saint Charles,

— une droite reliant l'axe de la partie basse de l'avenue Saint Charles à celui de sa partie haute, passant par ledit escalier, sur l'alignement du n° 3 avenue Saint Charles,

— l'axe de l'avenue Saint Charles jusqu'à son inter- section avec celui du boulevard de France, au droit de la frontière franco-monégasque,

— la frontière franco-monégasque depuis ce point jusqu'à la limite comprise entre les parcelles cadas- trées n° 24 et n° 39b boulevard de France,

— ladite limite parcellaire, puis la limite de fond de parcelle du «*Casa Bella*» (n° 41 boulevard des Moulins), enfin sa limite latérale, correspondant à l'alignement de la place des Moulins, prolongée jusqu'à l'axe du boulevard des Moulins,

— ledit axe jusqu'au prolongement de la limite nord de la parcelle cadastrée n° 46 boulevard des Moulins, puis ladite limite parcellaire prolongée jusqu'à l'axe de l'avenue de Grande-Bretagne,

— l'axe de ladite avenue jusqu'au prolongement de la limite Nord de la parcelle cadastrée n° 32 avenue de Grande-Bretagne et 33 rue du Portier,

— ladite limite jusqu'à la limite d'emprise Ouest du boulevard du Larvotto.

Le Quartier des Moulins comprend deux zones :

a) la zone 1, dite du boulevard des Moulins ;

b) la zone 2, dite du Carnier.

• Le Quartier du Vallon de la Rousse est délimité par :

— l'axe de la rue des Orchidées au droit de l'immeuble «*le Continental*», depuis l'intersection des axes du boulevard de France et de la rue des Orchidées, jusqu'au prolongement de la limite parcellaire séparant l'immeuble «*le Continental*» du n° 4 de la rue des Orchidées,

— ladite limite parcellaire prolongée jusqu'à l'axe du boulevard d'Italie, puis la limite d'emprise de la descente des Moulins (emprise de la descente non comprise), prolongée jusqu'à la limite d'emprise de voie du boulevard du Larvotto,

— ladite limite d'emprise, excluant les liaisons piétonnes publiques (escaliers) situées au droit du vallon de la Rousse (permettant la traversée en sous- œuvre du boulevard du Larvotto), entre le point précédent et la limite d'emprise de la descente du Ténao au droit du «*Château d'Azur*», cadastré n° 44 boulevard d'Italie,

— la limite d'emprise Sud-Ouest de la descente du Ténao prolongée par la limite parcellaire Nord-Est du n° 44 boulevard d'Italie, cette dernière étant prolongée jusqu'à la limite d'emprise opposée du boulevard d'Italie, au droit de la limite d'emprise Sud-Ouest de la descente du Ténao, en limite parcellaire Nord-Est du n° 27 boulevard d'Italie,

— ladite limite parcellaire, marquant la limite d'emprise Sud-Ouest de l'escalier du Ténao, jusqu'à la limite d'emprise de voie des Lacets Saint-Léon,

— une droite joignant ce dernier point à la limite d'emprise du passage piétons joignant les Lacets Saint-Léon au boulevard du Ténao, au droit de la limite d'emprise de voie des Lacets Saint-Léon,

— la limite d'emprise Est dudit passage jusqu'à la frontière franco-monégasque, la frontière elle-même depuis ce dernier point jusqu'à l'intersection des axes du boulevard de France et de la rue des Orchidées.

Le Quartier du Vallon de la Rousse comprend quatre zones :

a) la zone 1, dite de l'Annonciade ;

b) la zone 2, dite des Orchidées ;

c) la zone 3, dite du boulevard d'Italie Sud ;

d) la zone 4, dite du boulevard d'Italie Nord.

• Le Quartier du Jardin Exotique est délimité par :

— la frontière franco-monégasque (avec Cap d'Ail puis La Turbie, enfin Beausoleil), depuis la limite d'emprise du cimetière de Monaco sur le boulevard Charles III jusqu'à la limite parcellaire Nord du bâtiment «*les Ligures*» cadastré n° 2 rue Honoré Labande,

— ladite limite parcellaire, prolongée par celle du terrain cadastré n° 4 rue Honoré Labande prolongée jusqu'à l'axe de la rue Honoré Labande,

— l'axe de ladite rue jusqu'à son intersection avec celui de l'escalier situé entre les parcelles cadastrées n° 5 et 7 rue Honoré Labande,

— l'axe de cet escalier jusqu'à son intersection avec celui du boulevard du Jardin Exotique au droit des n° 55 et 57 boulevard du Jardin Exotique,

— l'axe du boulevard du Jardin Exotique jusqu'au prolongement de la limite parcellaire située entre les parcelles cadastrées n° 40 et 42 boulevard du Jardin Exotique,

— ladite limite parcellaire prolongée jusqu'à l'ali- gnement opposé de l'avenue J.F. Bosio, puis qui tangente le bâtiment cadastré n° 16b boulevard de Belgique jusqu'à l'axe dudit boulevard,

— l'axe du boulevard de Belgique en direction du Jardin Exotique jusqu'à un point situé à une distance de 20 mètres de l'entrée du tunnel sous le Jardin Exotique,

— l'arrête supérieure de la falaise du Jardin Exotique jusqu'à l'avenue Pasteur,

- l'axe de l'avenue Pasteur jusqu'à son intersection avec celui de l'escalier des Salines,
- la limite d'emprise sud-Ouest de l'escalier des Salines jusqu'à son intersection avec la limite parcel- laire Ouest du n° 5 boulevard Charles III et du parking adjacent,
- la limite d'emprise du cimetière de Monaco jusqu'à la frontière franco-monégasque (côté Cap d'Ail).

Le Quartier du Jardin Exotique comprend trois zones :

a) la zone 1, dite des Salines ;

b) la zone 2, dite du Parc ;

c) la zone 3, dite des Révoires.

• Le Quartier de Saint-Roman est délimité par :

- la limite parcellaire Nord-Est du n° 1 Lacets Saint- Léon «le Roc Fleuri» prenant naissance sur la frontière franco-monégasque prolongée par la limite parcellaire comprise entre les n° 33 et 35 boulevard d'Italie, elle- même prolongée jusqu'à l'axe du boulevard d'Italie,
- l'axe du boulevard d'Italie, depuis le point précédent, jusqu'à la prolongation de la limite d'emprise Nord-Est de l'escalier de la Source Marie,
- une ligne passant par ladite limite d'emprise, prolongée par la limite parcellaire du Monte-Carlo Sun et reliant l'axe du boulevard d'Italie à la limite d'emprise de voie Nord-Est du boulevard du Larvotto au droit de ladite limite parcellaire,
- ladite limite d'emprise de voie, depuis le point précédent, jusqu'à la frontière franco-monégasque, puis la frontière elle-même jusqu'à la limite parcel- laire Nord-Est du n° 1 Lacets Saint-Léon «le Roc Fleuri».

Annexe 4 - Liste des pièces du dossier de demande d'autorisation de construire et/ou de démolir ou d'accord préalable

Annexe créée par l'Ordonnance Souveraine n° 6.760 du 25 janvier 2018[12]; modifiée par l'Ordonnance Souveraine n° 7.005 du 20 juillet 2018[13] ; par l'Ordonnance Souveraine n° 9.584 du 1er décembre 2022[17]

1. un justificatif de propriété :

a) pour tous les projets, à l'exception de ceux visés au point b, un acte notarié attestant que le signataire des plans est propriétaire de l'immeuble ou des terrains pour lesquels l'autorisation est requise et en cas de représentation du propriétaire un mandat l'autorisant à déposer la demande ;

b) pour les projets portant sur des modifications dans les aménagements intérieurs ou les dispositions extérieures des constructions existantes, soit un acte notarié attestant que le signataire des plans est propriétaire de l'immeuble dont il s'agit, soit un justificatif de l'accord du propriétaire autorisant le locataire à exécuter les travaux projetés et en cas de représentation du propriétaire ou du locataire un mandat l'autorisant à déposer la demande ;

2. un plan de situation indiquant l'orientation des lieux, les voies de dessertes avec indication de leur nature et de leurs dénominations, les abords et, en général, tous points de repère permettant de localiser le terrain ou l'immeuble ;

3. un plan topographique sur lequel sont précisés, s'il y a lieu, les alignements demandés à l'article 6 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, établi par un géomètre, rattaché au système monégasque de coordonnées (Lambert 93 CC 44 pour la planimétrie ; IGN 69 correspondant au NGM pour l'altimétrie), qui doit couvrir le terrain intéressé ainsi que les voies publiques ou privées qui le bordent. Il indique les limites supposées ou réelles (en cas de bornage) de la propriété. Pour l'établissement de ce plan, le géomètre doit demander à la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité les coordonnées des points d'appui nécessaires à ce rattachement.

Le fichier numérique correspondant au format DWG doit également être fourni ;

4. un plan de masse, coté à l'échelle 1/200e au moins, rattaché au système monégasque de coordonnées visé au point 3, qui doit présenter le projet dans sa totalité. Il doit faire apparaître les éléments permettant de vérifier que le projet respecte les dispositions réglementaires en vigueur sur le terrain (gabarit, hauteur, limites d'emprise maximale et/ou obligatoire des constructions, limites d'ensemble bâti de même hauteur, limites bâtissables par rapport à la voie publique et aux autres limites de propriété, propriété privée devant être rattachée au domaine public ou domaine public à intégrer à une opération immobilière, etc.) ;

5. les coupes longitudinales et transversales significatives, cotées à l'échelle 1/200e au moins, indiquant les profils du terrain, des constructions ainsi que les voies de bordure, les gabarits ou les cotes maximales selon les dispositions réglementaires en vigueur sur le terrain ;

6. les élévations des façades principales et des façades latérales cotées à l'échelle 1/200e au moins ;

7. un plan complet de tous les niveaux ou du niveau concerné par le projet, coté dans ses trois dimensions à l'échelle 1 /100e au moins, précisant :

- les surfaces et volumes de chaque pièce principale pour les locaux à usage d'habitation ;
- les surfaces de chaque pièce pour les locaux à usage autre que l'habitation ;

8. un plan complet et détaillé de la terrasse de couverture sur lequel doivent être indiqués tous les ouvrages nécessités par les besoins de l'immeuble (souches, édicules techniques, gaines de ventilation etc.) avec les dessins complets, détaillés et cotés de ces ouvrages et éventuellement les dispositions prévues pour l'aménagement des terrasses-jardins par les dispositions réglementaires en vigueur sur le terrain ;

9. les documents permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement, à savoir :

- une ou plusieurs photographies de l'état des lieux. Elles doivent permettre de situer le projet respectivement dans l'environnement proche et dans le paysage lointain ;
- un ou plusieurs photomontages. Ils doivent permettre d'apprécier l'insertion du projet par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et du terrain. Dans le cas d'une opération d'une certaine ampleur, il peut être demandé de joindre plusieurs photomontages représentants le ou les immeubles à édifier selon des angles différents ;
- une maquette numérique 3D modélisée au niveau architectural, représentant l'enveloppe extérieure des constructions projetées (superstructures, infrastructures et position des éventuels tirants) avec textures associées, ainsi qu'une maquette numérique 3D simplifiée, destinée à être insérée dans la maquette numérique 3D de la Principauté.

  Pour la réalisation de ces maquettes, la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité fournit un socle numérique dont l'emprise s'étend sur un rayon de 100 mètres autour du projet. Ce socle est constitué par l'orthophotographie-vraie, le modèle numérique de terrain (MNT) et les modèles 3D des bâtiments se trouvant sur cette emprise.

  Pour les demandes d'accord préalable, une maquette volumétrie numérique simple du bâtiment projeté doit être fournie par le pétitionnaire sans texture associée.

  Concernant la maquette rendue, le principe de dissociation du MNT et des modèles 3D des bâtiments est conservé.

  Les éléments techniques permettant d'élaborer les maquettes (systèmes de coordonnées, formats des fichiers, règles de modification du MNT, etc.) sont fournis par la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité sur demande du pétitionnaire.

  En cas de modification(s) apportée(s) au projet initial, la maquette 3D réactualisée doit être fournie à la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité au plus tard le jour du récolement ;
- un ou plusieurs échantillons de matériaux ;

10. un dossier technique donnant toutes les indications nécessaires à l'instruction réglementaire du projet. Doivent notamment figurer dans ce dossier les calculs détaillés de l'indice de construction, des différentes surfaces à prendre en considération : surface totale de la propriété, surface de la propriété limitée aux alignements, surface bâtie, surface des espaces plantés, le nombre de places de stationnement et, s'il y a lieu, les dates des autorisations antérieures ;

11. une notice dite *« de sécurité »* récapitulant les dispositions prises pour satisfaire aux mesures de sécurité contre les risques d'incendie et de panique conformément aux dispositions fixées par arrêtés ministériels ; en cas d'installation de dispositifs de production électrique de type photovoltaïque sur une nouvelle construction ou une construction existante, un dossier technique et de sécurité sur l'installation projetée conformément aux dispositions fixées par arrêté ministériel ;

12. une note descriptive donnant toutes les indications et précisions utiles sur les travaux projetés, notamment sur les matériaux de revêtement des façades, les garde-corps et tous les ouvrages décoratifs (nature des matériaux, couleurs, modèles, etc.), la nature du gros-œuvre, les dispositions envisagées pour l'isolation phonique, thermique et hydrique, les installations mécaniques (ascenseur, monte-charge, etc.), la nature et la qualité des matériaux de revêtement des locaux privés intérieurs, ainsi que des menuiseries, équipements électriques, sanitaires, ménagers, etc. ;

13. une note donnant toutes les précisions sur les besoins du projet en eau potable, en énergie (gaz, électricité et production chaud-froid), en distribution du courrier et en télécommunication ainsi que sur la production autonome d'énergie électrique projetée ; sur le mode de gestion des déchets (localisation du local poubelle privatif, volume des bacs prévus, catégories de déchets déposés, lieu de présentation des bacs à la collecte, dimensions du local poubelle, mode opératoire de dépôt des déchets par les usagers et de retrait par le mandataire chargé de la manutention et le concessionnaire et tout autre élément permettant d'expliciter le mode opératoire de gestion des déchets) ; sur les locaux destinés aux logements des compteurs, des postes de transformation ; sur les installations destinées à la réception du courrier ; sur toutes les tuyauteries et gaines de ventilation, aération, chute, ainsi que les dispositions précises adoptées pour les branchements d'égouts, etc. Ces divers locaux et aménagements doivent figurer d'une manière nette sur les plans.

Cette note doit être accompagnée de l'avis préalable des sociétés concessionnaires et de la Direction de l'Aménagement Urbain pour le raccordement de l'immeuble projeté aux réseaux.

Sont joints à cette note, les plans de synthèse indiquant le positionnement des futurs réseaux, les points de raccordement ainsi que les réseaux existants dans la zone concernée (vue en plan et coupes avec un positionnement en x, y et z). Les dates prévisionnelles des travaux de raccordement doivent être précisées dans la note ;

14. un programme prévisionnel de la marche des travaux ;

15. une note donnant toutes les indications utiles sur la stabilité et la résistance de l'immeuble sous les efforts produits par les séismes conformément aux dispositions fixées par arrêté ministériel et une attestation d'un bureau de contrôle indiquant que le programme de travaux envisagés respectera ledit arrêté ou une attestation d'un bureau de contrôle ou de l'architecte indiquant que les travaux envisagés n'affaibliront pas la structure du bâtiment vis à vis de la stabilité et de la résistance aux séismes.

La note susvisée est accompagnée d'une étude des dangers, ayant trait aux dangers potentiels du bâtiment, si l'activité qu'il est destiné à recevoir est connue, et aux moyens de les prévenir s'ils se matérialisent ;

16. une estimation hors taxes du coût des travaux projetés, le plan de leur financement et les garanties d'exécution présentées par le pétitionnaire (références techniques et indication précise des références financières) ;

17. une note mentionnant si les travaux à faire peuvent affecter des installations existantes de service public, telles que lignes téléphoniques et lignes spécialisées, galeries techniques, conducteurs d'énergie électrique, plaques de noms de rues, jardinières, etc. ;

18. une étude géologique du terrain ;

19. une note accompagnée d'un plan détaillé précisant les dispositions prévues pour l'aménagement des espaces libres en espaces verts, ainsi que la nature et les essences des plantations envisagées.

La note comprend notamment :

- une note de calcul des surfaces plantées et des surfaces non-bâties - non-plantées accompagnée d'un plan de repérage ;
- une note de présentation sur les jardins indiquant le type de jardin, l'effet décoratif fini de ces espaces verts (hauteur maximum des haies, taille particulière sur les arbres et arbustes...) ;
- des coupes des jardinières faisant apparaître clairement les hauteurs de terre végétale.

20. Les formulaires requis au titre de l'arrêté ministériel n° 2018-613 du 26 juin 2018 relatif aux caractéristiques thermiques des nouveaux bâtiments, des réhabilitations de bâtiments existants et des extensions.

21. un formulaire récapitulatif des données fondamentales du dossier portant la référence *« formulaire BATI1 »* ou *« formulaire BATI2 »*.

Ces formulaires sont à retirer auprès de la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité ou à télécharger sur le site internet du Gouvernement Princier ;

22. une attestation établie par un bureau d'études visée par l'architecte certifiant qu'aucun élément d'équipement technique lié au fonctionnement de l'immeuble n'apparaît dans l'emprise de l'air libre des étages dont la hauteur a été portée à 3 mètres conformément aux dispositions de l'article 12 de l'Ordonnance Souveraine n° 4.482 du 13 septembre 2013 portant délimitation et règlement d'urbanisme du secteur des quartiers ordonnancés, modifiée ;

23. une étude des incidences sur l'environnement marin conformément aux dispositions de l'article 39 de l'Ordonnance Souveraine n° 4.482 du 13 septembre 2013 portant délimitation et règlement d'urbanisme du secteur des quartiers ordonnancés, modifiée ;

24.

24.1 une notice d'accessibilité délivrée par une personne ou un organisme agréé à cet effet ou par un architecte récapitulant point par point dans l'ordre des articles de l'arrêté ministériel n° 2017-893 du 21 décembre 2017 portant application de la loi n° 1.441 du 5 décembre 2016 relative à l'accessibilité du cadre bâti les dispositions prises pour rendre le projet conforme aux règles d'accessibilité définies par la loi n° 1.441 du 5 décembre 2016 relative à l'accessibilité du cadre bâti et ledit arrêté ministériel.

Lorsqu'une solution d'effet équivalent est mise en œuvre en application du deuxième alinéa de l'article premier dudit arrêté, ladite notice mentionne les éléments permettant de vérifier que cette solution satisfait aux objectifs d'accessibilité.

Elle mentionne, lorsque les travaux portent sur le cadre bâti existant, la superficie du cadre bâti existant en application du troisième alinéa de l'article 15 de ladite loi.

Cette notice d'accessibilité est accompagnée d'un plan du projet coté en trois dimensions sur lequel sont identifiées les dispositions prises au regard des règles d'accessibilité.

24.2 Dans le cas où une dérogation partielle aux règles d'accessibilité a été demandée en application de l'article 18 de la loi n° 1.441 du 5 décembre 2016, susmentionnée, la décision du Ministre d'État accordant la dérogation.

Notes

Notes de la rédaction

1. ^ [p.1] L'Ordonnance Souveraine n° 3.966 du 10 octobre 2012 remplace les mots *« Directeur de l'Environnement, de l'Urbanisme et de la Construction »* et *« Direction de l'Environnement, de l'Urbanisme et de la Construction »* par les mots *« Directeur de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité »* et *« Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité »* dans la présente ordonnance. La Rédaction a dû, en l'absence des termes exacts susmentionnés, opérer ces remplacements au regard de l'Ordonnance Souveraine n° 1.463 du 7 janvier 2008 portant création d'une Direction de la prospective, de l'urbanisme et de la mobilité venue remplacée en partie la Direction de l'environnement, de l'urbanisme et de la construction créée par l'Ordonnance Souveraine n° 13.634 du 25 septembre 1998. - NDLR.
2. ^ [p.3] L'ordonnance n° 3.966 du 10 octobre 2012 s'applique aux demandes d'autorisation d'exécuter l'un des travaux visés au présent article déposées auprès de la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité à compter du 20 octobre 2012 : article 89 de l'ordonnance n° 3.966 du 10 octobre 2012.
3. ^ [p.3] [p.4] [p.9] [p.33] Les dispositions relatives à la maquette numérique 3D ainsi que les alinéas 2, 3, 4 et 5 de l'article 15 de la présente ordonnance tels que modifiés par l'ordonnance n° 3.966 du 10 octobre 2012 entrent en vigueur 19 avril 2013 : article 89 de l'ordonnance n° 3.966 du 10 octobre 2012.
4. ^ [p.7] Dispositions applicables aux demandes d'accord préalable ou d'autorisations de construire déposées à la Direction de l'Environnement, de l'Urbanisme et de la Construction à compter du 17 janvier 2023 : art. 2 de l'Ordonnance Souveraine n° 15.626 du 13 janvier 2003.
5. ^ [p.7] (1) *Voir les annexes au Journal de Monaco du 19 septembre 2003.*
6. ^ [p.7] Dispositions applicables aux demandes d'accord préalable ou d'autorisation de construire déposées à la direction de l'Environnement, de l'Urbanisme et de la Construction à compter de la date du mai 2005, Ordonnance n° 37 du 12 mai 2005, art. 2.
7. ^ [p.7] [p.48] Dispositions applicables aux demandes d'accord préalable ou d'autorisation de construire déposées à la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité à compter 7 août 2009 en vertu de l'article 2 de l'ordonnance n° 2.286 du 27 juillet 2009.
8. ^ [p.7] Voir l'ordonnance n° 4.482 du 13 septembre 2013. - NDLR.
9. ^ [p.8] [p.9] [p.20] [p.27] Dispositions applicables aux demandes d'accord préalable ou d'autorisations de construire déposées au Service de l'Urbanisme et de la Construction à compter du 28 juillet 1989 : article 5 de l'Ordonnance Souveraine n° 9.527 du 21 juillet 1989.
10. ^ [p.16] Voir l'arrêté ministériel n° 2014-612 du 24 octobre 2014 et l'arrêté ministériel n° 2014-3044 du 3 novembre 2014. - NDLR.
11. ^ [p.30] Dispositions applicables aux demandes déposées à compter du 2 mai 2018 : Voir l'article 86 de l'ordonnance n° 6.760 du 25 janvier 2018.
12. ^ [p.33] [p.55] Dispositions applicables aux demandes déposées à compter du 16 décembre 2017 : Voir l'article 86 de l'ordonnance n° 6.760 du 25 janvier 2018.
13. ^ [p.37] [p.37] [p.55] Dispositions applicables aux demandes déposées à compter du 7 mars 2019 : Voir l'article 12 de l'ordonnance n° 7.005 du 20 juillet 2018.
14. ^ [p.48] Les plans de zonage n'ont pas été publiés au *Journal de Monaco* du 17 septembre 1971.
15. ^ [p.48] Les plans de zonage n'ont pas été publiés au *Journal de Monaco* du 1er octobre 1976.
16. ^ [p.48] Le plan de zonage mentionné à l'article 12 de la présente ordonnance n'a pas été publié au *Journal de Monaco* du 16 septembre 1966.
17. ^ [p.55] Dispositions applicables aux demandes visées à l'article premier de la présente ordonnance, modifiée, susvisée, déposées auprès de la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité, à compter du 1er janvier 2023, article 3 de l'ordonnance n° 9.584 du 1er décembre 2022.

Liens

1. Journal de Monaco du 16 septembre 1966
   ^ [p.1] https://journaldemonaco.gouv.mc/Journaux/1966/Journal-5686
2. ^ [p.37] https://legimonaco.mc/tnc/ordonnance/2022/12-01-9.584/index.html#kx2EdVGgUhkLMHVt1DE0Ld
3. ^ [p.37] https://legimonaco.mc/tnc/ordonnance/1966/09-09-3.647