

Version 1.12.2022

ANNEXE 4

LISTE DES PIÈCES DU DOSSIER DE DEMANDE D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE ET/OU DE DEMOLIR OU D'ACCORD PREALABLE

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 représentant 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 (local poubelle, 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'explicitier 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'Etat accordant la dérogation.