

QUARTIER ORDONNANCE DE LA SOURCE

REGLEMENT D'URBANISME

**Annexé à l'Ordonnance Souveraine
n° 34 du 12 mai 2005, modifiée**

DISPOSITIONS GENERALES D'URBANISME APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU QUARTIER

RU-SCE-GEN-V1D

Introduit par l'Ordonnance Souveraine n° 2.977 du 2 novembre 2010

**ANNEXE AU «JOURNAL DE MONACO» N° 7.989
DU 5 NOVEMBRE 2010**

ARTICLE PREMIER.

Champ d'application territorial

Les présentes dispositions s'appliquent à l'ensemble du quartier ordonnancé de La Source, défini à l'article 12 (annexe n° 3) de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée. Elles sont complétées par des dispositions particulières. L'ensemble constitue le règlement d'urbanisme du quartier ordonnancé.

ART. 2.

Rappel des limites du Quartier Ordonnancé

Le quartier ordonnancé de La Source figurant au plan de zonage joint à l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, 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 intersection avec celui de la rue des Violettes, prolongé par celui de l'escalier reliant la rue Paradis à l'intersection 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 dudit 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.

ART. 3.

Division du quartier ordonnancé en zones

Sans objet.

ART. 4.

Subdivision en îlots des zones du quartier ordonnancé

Sans objet.

ART. 5.

Définition des termes employés dans le présent règlement

Alignement : Limite de fait entre le Domaine public et les propriétés privées ou limite future résultant de la mise à l'alignement en application de l'article 6 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée.

Attique : Traitement différencié de la partie supérieure d'un bâtiment. Cette différenciation peut être obtenue par la réalisation :

- soit du dernier étage de façade en retrait et/ou construit plus légèrement ;
- soit du dernier étage de proportion moindre que l'étage inférieur ;
- soit d'un couronnement horizontal décoratif ou d'un petit étage terminal d'une construction, placés au-dessus d'une corniche ou d'une frise importante.

Avancée : Partie du nu de la façade qui dépasse légèrement une ligne, autre qu'un alignement, imposée pour l'implantation des bâtiments (exemples : ligne d'accroche de bâtiment, limite d'emprise maximale de construction).

Avant-corps : Partie de bâtiment en avancée par rapport au nu de la façade.

Axe de voie : Ligne passant à égale distance des alignements (cf. définition) ou des limites d'emprise de fait des voies privées.

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

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

Construction à usage d'équipement collectif : Construction (cf. définition) qui permet d'assurer à la population et aux entreprises des services collectifs : équipement scolaire ou pré-scolaire, sanitaire et hospitalier, sportif ; lieu de culte ; salles d'expositions, de réunions, de spectacles ; locaux associatifs ; bibliothèque, médiathèque ; administration et service public, etc. Un équipement collectif peut être privé.

Décrochement : Partie du nu de la façade légèrement en retrait d'une ligne imposée pour l'implantation des bâtiments (exemples : ligne d'accroche de bâtiment, limite d'emprise maximale de construction, alignement).

Emprise au sol : Projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment sur le terrain reconstitué. Les éléments de modénature et de saillies suivants : balcons, oriels, débords de toits, ainsi que les sous-sols des constructions ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Emprise publique : Espace public qui ne peut être qualifié de voies : parking de surface, place, jardin public, etc.

Indice de construction : Quotient du volume total bâti au-dessus du niveau du terrain naturel par la surface totale de la propriété.

Limite séparative menant aux voies : Limite latérale d'un terrain privé qui coupe en un point la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique (cf. définition).

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

Loggia : Balcon couvert et en retrait par rapport à l'emprise au sol. Les loggias ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'indice de construction.

Opération d'aménagement : toute opération (construction, renouvellement, surélévation, etc.) autorisée en application du document d'urbanisme, impliquant un ou plusieurs propriétaires, avec ou sans obligation de regroupement parcellaire.

Opération d'ensemble : opération d'aménagement impliquant un regroupement parcellaire.

Oriel ou Bow-window : Fenêtre en encorbellement faisant saillie sur l'emprise au sol.

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

Saillie : Tout élément qui est au-delà de l'emprise au sol.

Surface de plancher : Somme des surfaces de tous les niveaux d'un bâtiment (cf. définition), épaisseur de tous les murs incluse, dont sont exclus les terrasses non couvertes, les loggias, les prolongements extérieurs de niveaux (coursives, balcons, avancées de toitures, etc.), les circulations publiques, les vides (escaliers, ascenseurs, etc.).

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

Terrain naturel : Terrain en place à la date de dépôt de la demande d'autorisation de construire ou de l'Accord Préalable.

Tropézienne : Elément de façade dans une toiture en pente, lié à l'aménagement d'un niveau dans un comble, pouvant donner lieu à la création d'une terrasse. Cet élément ne doit pas remettre en cause l'unité de la toiture, c'est à dire l'égout du toit, le faitage et les pignons.

Voie publique : Partie du Domaine Public destinée aux déplacements tous modes des personnes, quelle que soit sa fonction : route, voie piétonne ou cyclable, site propre de transport en commun, escalier, etc. Le stationnement le long d'une voie, ainsi que les trottoirs et plantations associées font partie de la voie.

Voie ouverte à la circulation générale : Voie publique ou privée ouverte au libre déplacement des personnes, quel que soit son statut ou sa fonction.

ART. 6.

Implantation des niveaux de sous-sol d'une construction

6.1 - En l'absence de disposition particulière, les niveaux de sous-sol associés aux bâtiments peuvent être implantés jusqu'en limite de propriété, tant vis à vis des voies et emprises publiques, que des limites séparatives de la parcelle.

6.2 - Dans le cas où une partie des niveaux de sous-sol est implantée au-dessous d'une voie et/ou d'une emprise publique existante ou à créer, un volume libre de toute construction, d'une hauteur de 1,50 mètres, doit être conservé entre le niveau supérieur de la dalle de couverture de cette partie des sous-sols, protection d'étanchéité comprise, et le niveau fini de la voie et/ou de l'emprise publique.

ART. 7.

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

7.1 - En l'absence de disposition particulière, tout bâtiment, saillies non comprises, doit être implanté, pour tous ses niveaux, à l'exception des retraits liés au respect des cotes maximales et/ou obligatoires du niveau supérieur des bâtiments, sur 90 % au minimum de la limite d'emprise obligatoire des constructions, figurant au Plan de Masse (plan de coordination C2).

7.2 - Toutefois, des décrochements ponctuels, d'une profondeur de 50 centimètres au maximum, sont autorisés pour rythmer la façade et en rompre la linéarité.

ART. 8.

Altimétrie d'un bâtiment

8.1 - L'altimétrie du niveau supérieur d'un bâtiment prise en compte dans le règlement représenté, en l'absence de disposition particulière et selon la nature des toitures, la cote :

- de l'égout du toit, dans le cas d'une toiture en pente ;
- du niveau fini de la terrasse de couverture dans les autres cas.

8.2 - Le niveau fini de la terrasse de couverture d'un bâtiment correspond :

- sur les parties traitées en espace vert, à la cote supérieure de la protection de l'étanchéité courante, l'épaisseur de la terre végétale et la hauteur des plantations n'étant pas prises en compte ;

- sur les parties n'accueillant pas d'espace vert, au niveau supérieur du revêtement de finition (dallage par exemple).

8.3 - Ces cotes sont à comparer, selon la prescription réglementaire illustrée par le Plan de Masse (plan de coordination C2), à :

- une cote maximale du niveau supérieur des bâtiments ;
- une cote minimale du niveau supérieur des bâtiments ;
- une cote obligatoire du niveau supérieur des bâtiments ;
- la combinaison d'une cote maximale et d'une cote minimale du niveau supérieur des bâtiments.

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

ART. 9.

Statut des bâtiments existants

9.1 - Le Plan de Masse (plan de coordination C2) repère les éventuels éléments de bâti auxquels le règlement confère le statut de bâtiments existants.

9.2 - En l'absence de disposition particulière, les bâtiments existants figurant au Plan de Masse peuvent faire l'objet d'une reconstruction, d'une restructuration ou d'une amélioration dans les conditions suivantes :

- un bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté sur son emprise existante ou en retrait de cette dernière ;
- les éléments de composition d'un bâtiment (égout du toit, terrasse, faîtage, etc.) peuvent atteindre les hauteurs existantes. La cote figurant au Plan de Masse est indicative ; elle représente, selon le cas, la cote actuelle de l'égout du toit ou de la toiture-terrasse ;
- un bâtiment peut atteindre, au maximum, l'indice de construction du bâtiment existant.

9.3 - Les niveaux de sous-sol associés aux bâtiments existants peuvent faire l'objet d'une reconstruction, d'une restructuration ou d'une amélioration, ainsi que d'une extension. Dans ce dernier cas, ils peuvent être implantés jusqu'en limite d'emprise maximale des parties de constructions édifiées sous le niveau de la voie et/ou de l'emprise publique adjacente, figurant au Plan de Masse. En l'absence de ladite limite, les niveaux de sous-sol associés aux bâtiments existants peuvent être implantés jusqu'en limite de propriété dans le respect de l'article 6 des présentes dispositions générales.

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

9.5 - Dans tous les cas, une extension des sous-sols existants ou la création de sous-sols ne doit pas conduire à un appauvrissement des aménagements de surface (jardins, terrasses, allées, etc.), ni à la disparition de jardins ; à cet effet, une étude précise des incidences de l'extension sur les aménagements de surface doit être jointe à la demande d'autorisation de construire, avec mention des éventuelles mesures réductrices ou compensatrices nécessaires.

9.6 - Les dispositions architecturales du bâtiment, le choix des matériaux de revêtement, ainsi que les conditions d'extension des sous-sols au regard des aménagements de surface sont arrêtés pour chaque opération, en accord avec la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité et après avis du Comité Consultatif pour la Construction.

ART. 10.

Statut des bâtiments à démolir

10.1 - Le Plan Parcellaire (plan de coordination C1) repère les éventuels éléments de bâti dont la démolition est nécessaire à la mise en œuvre de l'opération d'aménagement.

10.2 - Les éléments de bâti figurant en tant que bâtiments à démolir au Plan Parcellaire, doivent être démolis à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement.

ART. 11.

Statut des bâtiments conservés

11.1 - Le Plan Parcellaire (plan de coordination C1) repère les éventuels éléments de bâti auxquels le règlement confère le statut de bâtiments conservés.

11.2 - Les bâtiments conservés figurant au Plan Parcellaire font l'objet de dispositions particulières liées à leur conservation. Toutefois et en l'absence de disposition particulière sur ce point, une reconstruction à l'identique (volumétrie, implantation, aspect extérieur du bâtiment existant : façades et toitures) peut être autorisée en cas d'insalubrité, de grave désordre ou de sinistre.

11.3 - Dans le cadre d'une reconstruction à l'identique :

- un bâtiment, saillies non comprises, est implanté sur l'emprise existante ;
- les éléments de composition d'un bâtiment (égout du toit, terrasse, faîtage, etc.) atteignent les hauteurs existantes. La cote figurant au Plan de Masse (plan de coordination C2) est indicative ; elle représente, selon le cas, la cote actuelle de l'égout du toit ou de la toiture-terrasse ;
- un bâtiment peut atteindre, au maximum, l'indice de construction du bâtiment existant.

11.4 - En l'absence de disposition particulière, la création de sous-sols ou la reconstruction, la restructuration, l'amélioration, l'extension de sous-sols existants sont autorisées dans les conditions prévues à l'article 9 des présentes dispositions générales.

ART. 12.

Tolérance

12.1 - Implantation des constructions dans les opérations d'aménagement :

12.1.1 - En l'absence de disposition particulière et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas le caractère des voies et emprises publiques, est admise une tolérance de cinquante centimètres aux implantations des constructions en débord :

- des limites d'emprise maximale de la partie de la construction édifiée sous le niveau de la voie et/ou de l'emprise publique adjacente ;
- des limites d'emprise maximale des bâtiments ;
- des limites d'ensemble bâti de même hauteur.

12.1.2 - Toutefois et sous réserve d'impératifs techniques avérés, une tolérance supplémentaire peut être admise, après avis du Comité Consultatif pour la Construction.

12.1.3 - S'agissant de la limite d'emprise obligatoire des bâtiments, aucune tolérance n'est admise, sauf impératifs techniques majeurs. Dans ce cas, la tolérance et son ampleur sont arrêtées après avis du Comité Consultatif pour la Construction.

12.2 - Hauteur des constructions dans les opérations d'aménagement :

12.2.1 - En l'absence de disposition particulière, une tolérance de cinquante centimètres est admise sur les cotes maximales, minimales et obligatoires du niveau supérieur des bâtiments.

12.2.2 - Toutefois et sous réserve d'impératifs techniques avérés, une tolérance supplémentaire peut être admise, après avis du Comité Consultatif pour la Construction, sur les cotes maximales, minimales et obligatoires du niveau supérieur des bâtiments.

12.2.3 - En l'absence de disposition particulière, ces cotes sont sans objet pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

12.3 - S'agissant d'une reconstruction à l'identique d'un bâtiment conservé figurant au Plan Parcellaire (plan de coordination C1) ou d'une reconstruction d'un bâtiment existant figurant au Plan de Masse (plan de coordination C2) et sauf disposition spécifique du règlement :

- aucune tolérance aux dimensions des emprises mesurées aux plans n'est admise ;
- une tolérance de cinquante centimètres est admise sur les hauteurs existantes.

ART. 13.

Rappels et dispositions diverses

13.1 - Articulation entre le règlement du quartier et les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'urbanisme, la construction et la voirie :

En l'absence de disposition générale ou particulière fixée par le règlement du quartier ordonnancé ou dans les cas non prévus par ce dernier, les dispositions réglementaires en vigueur définies par les articles 13 et suivants de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, sont applicables.

13.2 - Instruction des demandes d'autorisation de construire et des accords préalables au regard de l'aspect extérieur des bâtiments et de leur insertion dans le site :

13.2.1 - Les dispositions architecturales des constructions à édifier : traitement des façades (saillies, modénatures, baies, imbrication des styles et abondance des signes, etc.) et des toitures, importance des renforcements, en particulier des loggias lorsqu'elles sont autorisées, au regard des parties pleines des bâtiments, ainsi que le choix des matériaux de revêtement sont arrêtés pour chaque opération, en accord avec la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité et après avis du Comité Consultatif pour la Construction.

13.2.2 - Les demandes d'autorisation de construire et d'accord préalable sont examinées par le Comité Consultatif pour la Construction, non seulement du point de vue de l'observation des lois et règlements, mais encore du point de vue des conditions esthétiques du projet et de l'intérêt général. 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.

13.3 - Une opération d'ensemble doit être réalisée sur la totalité des parcelles incluses dans le périmètre des parcelles à remembrer pour réaliser une opération d'ensemble figurant au Plan Parcellaire (plan de coordination C1).

13.4 - Les nivellements des voies figurant aux plans, au droit des emprises constructibles, sont indicatifs et sont arrêtés lors de l'examen des dossiers de permis de construire.

13.5 - Dispositions générales sur les espaces libres, terrasses et circulations publiques :

13.5.1 - Les circulations piétonnes, les escaliers ouverts à la circulation publique, les voies et emprises publiques, les espaces libres de constructions existants, les jardins et espaces mixtes partie dallage / partie verte, ainsi que les terrasses doivent être en permanence maintenus en parfait état d'entretien et de propreté ; toute dégradation de revêtement doit être réparée dans les délais les plus brefs.

13.5.2 - Toute plantation qui viendrait à dépérir ou à mourir doit être remplacée par des sujets de même origine ou de même essence ; en cas de changement, une autorisation nouvelle doit être sollicitée auprès de la Direction de l'Aménagement Urbain.

13.6 - Application des articles 101, 102 et 103 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée :

13.6.1 - En l'absence de disposition particulière, toutes les constructions existantes non conformes aux dispositions du règlement, notamment les éléments bâtis concernés en totalité ou en partie par une opération d'ensemble figurant au Plan de Masse (plan de coordination C2), les bâtiments à renouveler, les bâtiments à démolir, les bâtiments compris dans les espaces libres de construction, sont soumises aux mêmes règles que les constructions en saillie sur l'alignement et notamment aux articles 101, 102, 103 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée.

13.6.2 - S'agissant des bâtiments conservés et des façades à conserver, des bâtiments à recomposer, des volumes bâtis à conserver, des bâtiments existants et des sous-sols associés, par dérogation à l'article 104 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, la réalisation d'ouvrages confortatifs, le changement de destination, la réhabilitation, sont autorisés dans le cadre des autres dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'Urbanisme, la Construction et la Voirie.

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

imprimé sur papier 100% recyclé

