

QUARTIER ORDONNANCE DE LA SOURCE

REGLEMENT D'URBANISME

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME

RU-SCE-DP-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
et documents de référence*

Le quartier ordonnancé de La Source, tel que délimité par l'article 2 des dispositions générales de ce quartier ordonnancé, est soumis au règlement d'urbanisme constitué des présentes dispositions particulières, des plans de coordination correspondants et des dispositions générales applicables à l'ensemble du quartier ordonnancé.

Les plans de coordination définissant graphiquement, en appui au règlement, les dispositions des constructions à édifier dans le quartier, sont :

- Plan Parcellaire n° PU-C1-SCE-D1 ;
- Plan de Masse n° PU-C2-SCE-D1 ;
- Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-SCE-D1 ;
- Plan de répartition du sol n° PU-C4-SCE-D1.

Toutefois, dans l'attente de la mise en œuvre des opérations d'aménagement rendues possibles par le présent règlement, les bâtiments du quartier ordonnancé de la Source concernés par lesdites opérations ne sont pas considérés comme étant en saillie sur l'alignement, mais ont le statut de bâtiment existant.

Secteur à l'étude : Les constructions comprises dans le secteur à l'étude sont soumises aux dispositions de l'article 9 des dispositions générales. Les bâtiments présents dans ce secteur ont le statut de bâtiment existant.

ART. 2.

*Affectation des constructions*2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans ce quartier :

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

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

- les locaux à usage de bureaux, de services et de commerces, à condition de ne pas affecter à ces fonctions plus de 40 % de la surface des planchers de chaque bâtiment édifié dans le quartier ;
- les constructions à usage de stationnement, à condition d'être réalisées en infrastructure.

ART. 3.

*Implantation des constructions
par rapport aux voies et emprises publiques*3.1 - Façades donnant sur le boulevard Princesse Charlotte (autres que celles soumises à discipline d'architecture) :

3.1.1 - La partie de façade comprise entre la cote du boulevard Princesse Charlotte et celle de la rue Bel Respiro doit être implantée sur la limite d'emprise maximale des bâtiments figurant au Plan de Masse.

3.1.2 - Aucune tolérance n'est admise.

3.1.3 - Aucune saillie n'est admise.

3.1.4 - La cote précise du pied de la façade est précisée au pétitionnaire, à sa demande, préalablement au dépôt de la demande d'autorisation de construire.

3.2 - Implantation des bâtiments :

En l'absence de limite d'emprise obligatoire des bâtiments et au-dessus de la cote de la rue Bel Respiro pour la façade donnant sur le boulevard Princesse Charlotte, tout bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté sur la limite d'emprise maximale des bâtiments figurant au Plan de Masse ou en retrait de cette limite.

3.3 - Implantation des constructions par rapport à la place de la Source :

Une construction peut être implantée sur la frontière ou «à cheval» sur la frontière. Dans ce dernier cas, la partie de la construction prévue en territoire français doit être conforme aux dispositions réglementaires qui y sont opposables.

ART. 4.

*Implantation des constructions
par rapport aux limites séparatives*

4.1 - Lorsque la limite d'emprise obligatoire des bâtiments figurant au Plan de Masse le permet, les bâtiments doivent présenter un front continu.

4.2 - Dans les autres cas, l'implantation par rapport aux limites séparatives est libre.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

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

L'utilisation des tolérances admises à l'article 12 des dispositions générales ne doit pas donner lieu à une augmentation de plus de 5 % de l'emprise au sol fixée par les limites portées au Plan de Masse.

ART. 6.

Hauteur des constructions

La cote maximale du niveau supérieur des bâtiments figure au Plan de Masse. Cette cote s'entend édifices compris.

ART. 7.

Indice de construction

La valeur maximale de l'indice de construction ne doit pas excéder 15 m³/m².

ART. 8.

*Aspect extérieur des constructions*8.1 - Bâtiments conservés et socles à préserver :8.1.1 - Les bâtiments actuellement cadastrés :

- n° 9, boulevard Princesse Charlotte,
- n° 7, rue Bellevue,
- n° 5, rue Bel Respiro (également 12, rue Bellevue),

figurent au titre de bâtiments conservés au Plan Parcellaire.

8.1.2 - Les éléments suivants doivent être respectés :

- S'agissant des villas :
 - l'aspect extérieur des façades donnant sur les voies et emprises publiques (percements, saillies, décors, pergolas, clôture, etc.) ;
 - la volumétrie de la construction ;
 - les toitures ;
 - d'une manière plus générale, l'esprit du site (villas Belle Epoque sur socles-jardin).

• S'agissant des socles : la configuration de ces derniers composés du soutènement, de l'entrée (portail, escalier) et du jardin. Les éléments de composition de l'entrée et du jardin du n° 9, boulevard Princesse Charlotte doivent être recréés dans le cadre de l'aménagement du passage public.

- Aucune surélévation des villas n'est admise.

8.1.3 - Toutefois, les évolutions suivantes peuvent être envisagées :

- des modifications de façade sur les façades latérales ; dans ce cas, la proportion des ouvertures et leur situation, les éventuelles saillies, ainsi que les décors doivent être réalisés dans le même esprit que les façades donnant sur voies et emprises publiques ;
- des améliorations des façades principales et des toitures dans le cadre d'un projet de réhabilitation ou de ravalement du bâtiment, à condition de réaliser ces améliorations dans l'esprit de la construction originale ;
- des modifications mineures de la volumétrie des constructions, à condition de respecter les proportions et les principales caractéristiques de la construction existante.

8.2 - Autres constructions :8.2.1 - Aspect général des bâtiments :

D'une manière générale, les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume et de traitement, sans disparité de style.

8.2.2 - Façades :8.2.2.1 - Façades soumises à discipline d'architecture :

Les façades soumises à une discipline d'architecture, conformément au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques, sont composées d'une partie en assise et d'une émergence.

Elles doivent intégrer les éléments de composition suivants :

a) La partie en assise :

- le passage public couvert P1, doit être traité en arcades dont les caractéristiques sont les suivantes :
 - chacun des arcs doit être de plein cintre et avoir une portée de 3,50 mètres,
 - le sommet de la flèche doit se situer à la cote + 78,00 m NGM ;
- cette partie en assise doit être surmontée d'une balustrade d'un mètre de hauteur.

b) L'émergence :

- les loggias sont autorisées, sous réserve que leur linéaire demeure inférieur ou égal à 30 % du linéaire de façades ;
- les balcons fermés latéralement sont interdits ;
- les percements, les balcons et les éventuels bow-windows doivent être à l'aplomb les uns des autres, les motifs des garde-corps sont limités à deux ;
- à l'exception du premier niveau de l'émergence, le rapport hauteur / largeur des percements des façades doit être supérieur à 1 ;
- la façade ne peut avoir qu'un aplomb.

8.2.2.2 - Autres façades :

- les saillies sont autorisées dans les conditions prévues à l'article 3, ainsi qu'aux articles 27 et suivants de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée.
- les loggias sont autorisées, sous réserve que leur linéaire demeure inférieur ou égal à 30 % du linéaire de façades ;

- les percements, les loggias et les balcons doivent être à l'aplomb les uns des autres.

8.2.3 - Couverture des bâtiments :

8.2.3.1 - En l'absence d'indication relative au traitement de la couverture sur le Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques, cette dernière peut être réalisée, au choix, en toiture tuile ou en toiture terrasse.

8.2.3.2 - Toitures tuiles : les édicules nécessaires aux besoins de la construction sont situés sous la toiture et ne doivent, en aucune manière, faire saillie sur celle-ci. Seuls les conduits d'aération et les souches de cheminées peuvent émerger de la toiture. Leur nombre et leurs dimensions doivent être limités au strict minimum.

8.2.3.3 - Toitures terrasses :

- la couverture des bâtiments doit être traitée en espace mixte, partie dallage / partie verte, conformément au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques. Elle doit recevoir des dallages de qualité, ainsi que des plantations d'arbustes, plantes vivaces et plantes annuelles dans des jardinières intégrées à la construction et disposant d'une épaisseur de terre suffisante ;

- aucun édicule, aucune installation telle que machinerie, chaufferie, ventilation, et autre ouvrage nécessaire au fonctionnement des installations, ne doit dépasser la cote maximale et / ou obligatoire du niveau supérieur des bâtiments figurant au Plan de Masse ;

- seuls les éléments émergents ne pouvant pas être intégrés au corps de bâtiment ou participant à l'aménagement des terrasses tels que pergola, auvent, brise-vues ajourés, etc. sont tolérés en toiture terrasse ;

- les garde-corps des terrasses accessibles doivent être conçus avec la plus grande transparence possible afin de ne pas faire obstacle aux vues lointaines ;

- la dalle de couverture des bâtiments doit pouvoir supporter l'épaisseur de terre nécessaire à l'aménagement de l'espace mixte, partie dallage / partie verte. Cette épaisseur ne peut être inférieure à 1 mètre.

8.3 - Passage public couvert P2 : le passage public couvert P2, figurant au Plan de répartition du sol est traité en arcades. Il doit être couvert et doit avoir une hauteur libre de 3 mètres, au minimum.

8.4 - Disposition particulière relative aux bâtiments ayant le statut de bâtiment existant en application de l'article 1^{er} des présentes dispositions :

La volumétrie générale et les éléments concourant à l'esthétique de ces bâtiments (percements, saillies, décors, pergolas, clôture, toiture, etc.) ne peuvent évoluer que dans le cadre d'un projet global, motivé et argumenté visant à améliorer l'esthétique, les proportions et/ou l'équilibre général du bâtiment et à en gommer les imperfections. Dans tous les cas, les interventions ne peuvent conduire

qu'à une extension très limitée de la volumétrie existante et le bâtiment doit garder l'esprit architectural d'origine. Les travaux confortatifs sont autorisés.

8.5 - Le Comité Consultatif pour la Construction donnera un avis sur le traitement des façades, des clôtures, de l'aménagement des terrasses de couverture, sur la reconstitution éventuelle des soutènements dominant la rue Bellevue, sur la qualité du traitement de l'angle formé par l'avenue de Roqueville et du boulevard Princesse Charlotte, sur la cohérence de traitement des façades soumises à discipline architecturale de part et d'autre du vallon Sainte-Dévote, sur les améliorations portées aux bâtiments existants, sur celle de l'arcature et de la couverture du passage public P2 tout au long du boulevard Princesse Charlotte, ainsi que sur les interventions sur les bâtiments existants.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

9.1 - Socles existants :

9.1.1 - Les murs de soutènement et socles existants au droit des n° 7, rue Bellevue et n° 5, rue Bel Respiro (également n° 12, rue Bellevue), ne doivent en aucun cas être détériorés.

9.1.2 - Le socle existant au droit du n° 9, boulevard Princesse Charlotte doit être reconstitué à l'occasion de la réalisation du passage public.

9.1.3 - Les murs de soutènement et socles existants en amont de la rue Bellevue, au droit des n° 9, 11, 13 et 15 de ladite rue, doivent faire l'objet d'un soin particulier dans le cadre de travaux de mise en œuvre des opérations immobilières ou de modifications :

- le principe des socles avec soutènement en pierre ne doit pas être remis en cause, ce qui implique une reconstruction à l'identique en cas de démolition ;

- toutefois, la création d'un accès, par opération, à des parkings en infrastructure est autorisée. Il doit être le plus discret possible ; l'entrée du garage doit être implantée dans le prolongement du soutènement ou en léger retrait. L'esthétique soignée de cette porte doit être cohérente avec la pierre employée pour le soutènement de l'assise (il peut s'agir du bois, d'une grille, etc.).

9.1.4 - Les espaces verts à protéger ou à reconstituer, figurant au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques, doivent être maintenus dans l'esprit actuel.

9.1.5 - En conséquence, tous travaux susceptibles d'entraîner une modification de l'aspect extérieur des socles et soutènements réglementés dans le présent article, dont l'incidence des éventuelles portes de garage, doivent être déterminés en accord avec la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité, après avis du Comité Consultatif pour la Construction.

9.2 - Jardins à créer :

9.2.1 - Les jardins à créer, figurant au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques, doivent être maintenus, en permanence, en parfait état d'entretien et de propreté. Aucun dépôt, aucune construction provisoire ne peut être réalisé à quelque endroit que ce soit dans ces jardins.

9.2.2 - Sur la partie en assise, au droit des façades soumises à discipline d'architecture, des arbres en pots formant alignement doivent être implantés conformément au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques.

9.2.3 - Sur les autres surfaces, l'aspect végétal doit y devenir et y rester prédominant, notamment 50 % de la surface doivent être constitués de plantations composées de pelouses, parterres, arbustes et arbres. Il doit être planté 1 arbre de haute tige (2,50 mètres de hauteur au minimum) par 50 m² de jardin à créer. Toute plantation qui viendrait à dépérir ou à mourir doit être remplacée.

9.3 - Emprises publiques à créer ou à aménager :

9.3.1 - Conformément aux plans de coordination, les emprises publiques suivantes doivent être réalisées :

- L'emprise publique E1, correspondant à une placette accessible au public dont le traitement doit être réalisé en cohérence avec celui du trottoir du boulevard Princesse Charlotte et celui de l'escalier de la Peirera (unité et simplicité des matériaux).

- L'emprise publique E2, correspondant à la rue Bel Respiro re-qualifiée pour minimiser l'impact de la circulation automobile et améliorer la convivialité du lieu, le caractère résidentiel doit y être marqué. Le traitement au sol doit refléter cette ambition ; le piéton doit s'y sentir en sécurité et prioritaire. Un traitement végétal d'accompagnement doit valoriser le lieu, notamment un alignement d'arbres doit être réalisé de part et d'autre de la rue conformément au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques ; la notion d'allée doit y être privilégiée. Le stationnement permanent y est interdit.

- L'emprise publique E3, correspondant à l'escalier de la Peirera. Les escaliers doivent être réalisés dans le même esprit que les escaliers existants dans le quartier ; ils doivent être éclairés.

9.3.2 - Les nivellements des voies et emprises publiques figurant aux plans de coordination sont indicatifs et seront arrêtés lors de l'examen des dossiers de permis de construire.

9.4 - Continuités piétonnes :

9.4.1 - Conformément au Plan de répartition du sol, les passages publics suivants doivent être réalisés :

- Le passage public P1 correspond à une galerie piétonne, utilisable 24 h / 24, éclairée et praticable par les personnes à mobilité réduite.

- Des aménagements destinés à assurer la continuité piétonne le long du boulevard Princesse Charlotte doivent être créés. Ils comprennent la réalisation d'un trottoir et d'une galerie piétonne publique P2, utilisable 24 h / 24, éclairée et praticable par les personnes à mobilité réduite. La couverture de cette galerie piétonne doit recevoir des arbres en pots formant alignement.

- Le passage public P3 correspond à un passage public souterrain.

- Les liaisons mécanisées piétonnes publiques L1 et L2 assurent les continuités piétonnes, ainsi que les ascenseurs publics desservis par des servitudes de passage public, la cote (de principe) d'établissement de ces dernières figurant au plan.

9.4.2 - Les emplacements de passages publics, liaisons mécanisées et ascenseurs portés au document graphique, ainsi que les servitudes d'usage public étant des emplacements de principe, leur localisation et leur configuration exactes doivent être définies dans le cadre de l'établissement des permis de construire.

9.5 - Le Comité Consultatif pour la Construction donnera un avis sur :

- la nature des traitements envisagés pour les passages publics, la localisation des liaisons piétonnes mécanisées, les terrasses de couverture des bâtiments, la cohérence des plantations d'alignement (nature et dimension des essences), ainsi que le traitement des voies et emprises publiques à créer ou à aménager ;

- le traitement esthétique des accès aux parkings en infrastructure et des entrées de garage proposés.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

10.1 - Mutations foncières :

Le Plan Parcellaire indique les parcelles des propriétés privées, concernées par la mise à l'alignement des voies et emprises publiques, qui doivent être rattachées au Domaine Public et les parcelles du Domaine Public à intégrer aux opérations immobilières.

10.2 - Servitudes :

Le Plan de répartition du sol définit les servitudes d'usage public opposables et leur emprise, ainsi que les emprises publiques et les passages publics :

- emprises publiques à créer ou à réaménager ;
- servitudes de passage public ;

- passages publics ;
- liaisons mécanisées piétonnes publiques ;
- ascenseurs publics ;

ART. 11.

Dispositions diverses

Néant.

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

imprimé sur papier 100% recyclé

