

RÈGLEMENT
PORTANT DÉLIMITATION, PLANS DE COORDINATION
ET RÈGLEMENT PARTICULIER D'URBANISME,
DE CONSTRUCTION ET DE VOIRIE
DU QUARTIER ORDONNANCÉ DE LA SOURCE

RU-SCE-V1D

Annexe à l'Ordonnance Souveraine n° 34
du 12 mai 2005

ANNEXE AU "JOURNAL DE MONACO" n° 7.705
DU 27 MAI 2005

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE PREMIER.

Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique au Quartier Ordonné de La Source, défini à l'article 12 (annexe n° 3) de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée.

ART. 2.

Rappel des limites du Quartier Ordonné

Le Quartier Ordonné 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 Ordonné en zones

Sans objet.

ART. 4.

Subdivision en îlots des zones du Quartier Ordonné

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.

- 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 obligatoire 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.

- 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.

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

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

- 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.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU QUARTIER

ARTICLE PREMIER.

Champ d'application territorial et documents de référence

Le présent règlement, ainsi que les plans de coordination correspondants, s'appliquent au Quartier Ordonné de La Source, délimité par l'article 2 du Titre I.

Les plans de coordination joints au présent règlement et définissant graphiquement, en appui de ce règlement, les dispositions générales des constructions à édifier dans le Quartier, sont :

- Plan Parcellaire n° PU-C1-SCE-D ;

- Plan de Masse n° PU-C2-SCE-D ;

- Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-SCE-D ;

- Plan de répartition du sol n° PU-C4-SCE-D.

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.

2.3 - Une opération d'aménagement doit être réalisée sur la totalité d'une « opération d'ensemble » figurant au Plan de Masse n° PU-C2-SCE-D.

ART. 3.

*Implantation des constructions
par rapport aux voies et emprises publiques*

3.1 - Implantation des niveaux de sous-sol :

3.1.1 - Les niveaux de sous-sol associés aux bâtiments peuvent être implantés jusque sur « la limite d'emprise maximale de la partie de la construction édifiée sous le niveau de la voie et/ou de l'emprise publique adjacente », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-SCE-D.

3.1.2 - En l'absence de cette limite, les niveaux de sous-sol associés aux bâtiments, peuvent être implantés jusqu'en limite de propriété. Toutefois, une implantation de niveaux de sous-sol sous la voie ou l'emprise publique peut être admise dans le cadre d'une convention préalable à la délivrance des autorisations de construire.

3.2 - Implantation des bâtiments :

3.2.1 - A l'exception des retraits de fait, liés au respect des « cotes maximales et / ou obligatoires du niveau supérieur des bâtiments », tout bâtiment, saillies non comprises, doit être implanté, pour tous ses niveaux, sur 90 % au minimum de « la limite d'emprise obligatoire des constructions », figurant sur ledit Plan de Masse.

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

3.2.3 - En absence de « limite d'emprise obligatoire des constructions », tout bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté, sur la « limite d'emprise maximale des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-SCE-D, 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.

3.4 - Tolérance - Dérogations :

3.4.1 - Une tolérance de plus ou moins un mètre aux dimensions des emprises mesurées aux plans peut être admise, à condition que la « limite d'emprise

obligatoire des constructions » soit respectée et que l'aménagement proposé ne compromette pas le caractère des voies et emprises publiques.

3.4.2 - Le Comité Consultatif pour la Construction sera appelé à se prononcer :

- sur les éventuelles modifications aux implantations qui seraient nécessitées par des impératifs techniques et excèderaient la tolérance sus-indiquée ;

- sur l'importance des décrochements, ainsi que des renforcements et des saillies qui pourraient être aménagés dans les façades des constructions et sur le rapport entre ces derniers et les parties pleines du bâtiment.

3.5 - Bâtiments existants :

Dans le cadre d'une reconstruction, d'une restructuration ou d'une amélioration, tout bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté sur l'emprise figurant au Plan de Masse n° PU-C2-SCE-D, ou en retrait de cette dernière.

3.6 - Bâtiments conservés :

Dans le cadre d'une reconstruction après sinistre, tout bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté sur la limite d'emprise actuelle ou en retrait de cette dernière.

ART. 4

*Implantation des constructions
par rapport aux limites séparatives*

4.1 - Par rapport aux limites séparatives menant aux voies :

4.1.1 - Lorsque « la limite d'emprise maximale des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-SCE-D le permet, tout bâtiment doit être implanté, pour tous ses niveaux, sur les limites séparatives, dans le respect des « ensembles bâtis de même hauteur ».

4.1.2 - Dans les autres cas, tout bâtiment, saillies comprises, peut être implanté, sur « la limite d'emprise maximale des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-SCE-D, ou en retrait de cette limite.

4.2 - Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

Sans objet.

4.3 - Implantation des bâtiments, les uns par rapport aux autres, à l'intérieur d'une opération d'ensemble :

4.3.1 - Sur « la limite d'emprise obligatoire des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-SCE-D, les bâtiments doivent présenter un front continu.

4.3.2 - La réalisation de bâtiments non contigus est interdite à l'intérieur d'une « opération d'ensemble » figurant au Plan de Masse n° PU-C2-SCE-D.

4.4 - Le Comité Consultatif pour la Construction sera appelé à se prononcer sur les éventuelles modifications aux implantations qui seraient nécessitées par des impératifs techniques, ainsi que par la configuration des parcelles ou des constructions avoisinantes.

4.5 - Bâtiments existants :

Dans le cadre d'une reconstruction, d'une restructuration ou d'une amélioration, tout bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté sur l'emprise figurant au Plan de Masse n° PU-C2-SCE-D, ou en retrait de cette dernière.

4.6 - Bâtiments conservés :

Dans le cadre d'une reconstruction après sinistre, tout bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté sur la limite d'emprise actuelle ou en retrait de cette dernière.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

5.1 - Bâtiment « B1 » :

5.1.1 - La cote supérieure de la partie « assise » du bâtiment est définie par la cote + 94,00 m NGM, maximale, figurant au Plan de Masse n° PU-C2-SCE-D.

5.1.2 - L'emprise au sol de la partie du bâtiment édifiée sous le niveau « assise », défini ci-dessus, peut représenter 100 % de la superficie du terrain compris dans « la limite d'emprise maximale et/ou obligatoire des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-SCE-D.

5.1.3 - L'emprise au sol de la partie du bâtiment édifiée au-dessus du niveau « assise », défini ci-dessus, ne doit pas excéder 70 % de l'aire comprise dans la « limite d'emprise maximale des constructions » et la « limite d'ensemble bâti de même hauteur » définissant la partie du bâtiment pouvant atteindre la cote + 113,00 m NGM, figurant au Plan de Masse n° PU-C2-SCE-D.

5.2 - Bâtiments existants :

Dans le cadre d'une reconstruction, d'une restructuration ou d'une amélioration, tout bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté sur l'emprise figurant au Plan de Masse n° PU-C2-SCE-D, ou en retrait de cette dernière.

5.3 - Bâtiments conservés :

Dans le cadre d'une reconstruction après sinistre, tout bâtiment peut occuper, au maximum, l'emprise au sol actuelle.

5.4 - Autres constructions :

Non réglementées.

ART. 6.

Hauteur des constructions

6.1 - Hauteur maximale :

6.1.1 - La hauteur maximale des bâtiments et / ou « ensembles bâtis de même hauteur » est définie par les « cotes maximales et / ou obligatoires du niveau supérieur des bâtiments » figurant au Plan de Masse n° PU-C2-SCE-D.

6.1.2 - Ces cotes représentent le niveau de l'égout du toit ou le niveau de la terrasse de couverture. Dans ce dernier cas, ces cotes s'entendent édicules compris.

6.1.3 - Ces cotes sont exprimées en mètres par rapport au niveau général de la Principauté de Monaco (NGM). Une tolérance de plus ou moins 50 centimètres peut être admise sur ces cotes.

6.2 - Bâtiments existants :

Dans le cadre d'une reconstruction, d'une restructuration ou d'une amélioration, tout bâtiment peut atteindre la hauteur figurant au Plan de Masse n° PU-C2-SCE-D.

6.3 - Bâtiments conservés :

Dans le cadre d'une reconstruction après sinistre, tout bâtiment peut atteindre, au maximum, la hauteur actuelle.

6.4 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :

En ce qui concerne les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ces cotes sont sans objet.

ART. 7.

Indice de construction

7.1 - L'indice de construction maximal, tel que défini à l'article 13 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, résulte de l'application des articles 3 à 6 du présent chapitre et du Plan de Masse n° PU-C2-SCE-D.

7.2 - Toutefois, l'indice de construction maximal ne doit pas excéder 15m³/m².

7.3 - Bâtiments existants :

Dans le cadre d'une reconstruction, d'une restructuration ou d'une amélioration, tout bâtiment peut atteindre, au maximum, l'indice de construction existant.

7.4 - Bâtiments conservés :

Dans le cadre d'une reconstruction après sinistre, tout bâtiment peut atteindre, au maximum, l'indice de construction existant.

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 n° PU-C1-SCE-D.

8.1.2 - Les éléments suivants ne peuvent être ni démolis, ni transformés :

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

- la configuration des socles composés du soutènement, de l'entrée (portail, escalier) et du jardin ;

De plus, 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 ;

8.1.4 - Dans le cadre d'une reconstruction après sinistre, le caractère architectural actuel, ainsi que la volumétrie et l'implantation de ces villas doivent être respectés.

8.1.5 - 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.

8.2 - Aspect général des bâtiments :

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

8.3 - Couverture des bâtiments :

8.3.1 - En l'absence d'indication relative au traitement de la couverture sur le Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-SCE-D, cette dernière peut être réalisée, au choix, en toiture tuile ou en toiture terrasse.

8.3.2 - Toitures tuiles :

- Les couvertures doivent être à pentes et doivent être en tuiles rouge brique ; l'emploi de tout autre matériau est interdit.

- L'égout du toit doit être au plus établi à la « cote maximale du niveau supérieur des bâtiments » figurant au Plan de Masse n° PU-C2-SCE-D conformément à l'article 6 ; les pourcentages de pente doivent s'assimiler à ceux utilisés dans le quartier, avec un minimum

de 25 % et un maximum de 35 %. Dans le cas de bâtiments accolés, les pentes de leur toiture doivent être identiques.

- 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.

8.3.3 - 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 n° PU-C3-SCE-D. 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 n° PU-C2-SCE-D.

- Seuls les édicules ne pouvant pas être intégrés au corps de bâtiment ou participant à l'aménagement des terrasses (pergola, abri, 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.

8.4 - Façades :

8.4.1 - 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 n° PU-C3-SCE-D, sont composés d'une partie en « assise » et d'une « émergence ».

Ils 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.

8.4.2 - Façades donnant sur le boulevard Princesse Charlotte (autres que celles soumises à « discipline d'architecture ») :

- Les façades ne doivent avoir qu'un aplomb. Toutefois, des renforcements et des avant-corps ponctuels et dont l'ampleur est limitée, peuvent être autorisés.

- Les balcons non fermés, les oriels (bow-windows), les auvents et les saillies de corniche ou de l'avant-toit sont autorisés à partir du troisième niveau, dans les conditions prévues à l'article 3 du présent règlement, ainsi qu'aux articles 27, ainsi que 29 et suivants de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée.

- Les motifs des garde-corps sont limités à deux.

- Les loggias sont autorisées, sous réserve que leur linéaire demeure inférieur ou égal à 30 % du linéaire de façades.

- A l'exception des rez-de-chaussée, le rapport hauteur / largeur des percements des façades doit être supérieur à 1.

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

- Le « passage public » couvert « P2 », figurant au Plan de répartition du sol n° PU-C4-SCE-D est traité en arcades. Il doit être couvert et doit avoir une hauteur libre de 3 mètres, au minimum.

La couverture du passage public doit être agrémentée, dans sa partie supérieure, d'une balustrade pouvant servir de garde-corps. La cote de la main courante de cette dernière doit être comprise entre les cotes + 81,00 et + 82,00 mètres NGM.

La partie du bâtiment située à angle de l'avenue de Roqueville et du boulevard Princesse Charlotte doit faire l'objet d'un traitement spécifique.

8.4.3 - Autres façades :

- Les saillies sont autorisées dans les conditions prévues à l'article 3 du présent règlement, 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.

8.5 - Bâtiments existants :

Dans le cadre d'une reconstruction, d'une restructuration ou d'une amélioration, les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'urbanisme, la construction et la voirie demeurent applicables.

8.6 - Clôtures (bâtiment B1) :

Une clôture doit être réalisée à l'alignement futur du terrain support du bâtiment « B1 ». Elle doit être constituée d'un mur plein, d'une hauteur comprise entre 1 mètre et 1,50 mètres au-dessus de la cote de la voie (trottoir) prise à l'alignement, surmonté d'une grille. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2,50 mètres.

8.7 - Dans tous les cas, les dispositions architecturales des constructions à édifier ainsi que le choix des matériaux de revêtement sont arrêtés pour chaque opération, en accord avec la Direction de

l'Environnement, de l'Urbanisme et de la Construction et après avis du Comité Consultatif pour la Construction. Il en est de même pour le traitement des façades, des clôtures, de l'aménagement des terrasses de couverture et de la reconstitution éventuelle des soutènements dominant la rue Bellevue. De plus, le Comité Consultatif pour la Construction veillera à la qualité du traitement de l'angle formé par l'avenue de Roqueville et du boulevard Princesse Charlotte, à la cohérence de traitement des façades soumises à discipline architecturale de part et d'autre du vallon Sainte-Dévote, ainsi qu'à celle de l'arcature et de la couverture du passage public « P2 » tout au long du boulevard Princesse Charlotte.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

9.1 - Dispositions générales :

9.1.1 - Les circulations piétonnes, les emprises publiques, les espaces verts à conserver, les passages publics et les terrasses doivent être en permanence maintenus en parfait état d'entretien et de propreté ; toute dégradation de revêtement des sols des terrasses, circulations piétonnes, doit être réparée dans les délais les plus brefs.

9.1.2 - 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 du Service de l'Aménagement Urbain.

9.2 - Socles existants :

9.2.1 - 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), ainsi qu'au droit du n° 9, boulevard Princesse Charlotte, ne doivent en aucun cas être détériorés.

9.2.2 - 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 autorisé. 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.).

9.2.3 - Les « espaces verts à protéger ou à reconstituer », figurant au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-SCE-D, doivent être maintenus dans l'esprit actuel.

9.2.4 - 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 l'Environnement, de l'Urbanisme et de la Construction, après avis du Comité Consultatif pour la Construction.

9.3 - « Jardins à créer » :

9.3.1 - Les « jardins à créer », figurant au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-SCE-D, 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.

9.3.2 - 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 n° PU-C3-SCE-D.

9.3.3 - 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.

9.4 - Emprises publiques à créer ou à aménager :

9.4.1 - 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 n° PU-C3-SCE-D ; la notion d'allée doit y être privilégiée. Le stationnement permanent y est interdit. Une étude précisera l'affectation définitive de cette voie en rapport avec un nouveau schéma de circulation du quartier.

- L'emprise publique « E3 », correspondant à élargissement de 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.

9.4.2 - 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.

9.5 - Continuités piétonnes :

9.5.1 - Conformément au Plan de répartition du sol n° PU-C4-SCE-D, 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.

9.5.2 - Les emplacements de « passages publics » et « liaisons mécanisées » portés au document graphique étant des emplacements de principe, leur localisation et leur configuration exactes doivent être définies dans le cadre de l'établissement des permis de construire.

9.6 - Aménagement des terrasses de couverture :

9.6.1 - Les aménagements paysagers réalisés en terrasse, conformément au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-SCE-D, doivent recevoir un aménagement mixte avec des espaces dallés et des plantations. Ces dernières doivent représenter 50% au minimum de la surface totale de la terrasse. Les plantations sont composées de pelouses, d'arbustes et d'arbres, la densité de ces derniers étant au minimum de 10 pour 1 000 m² de terrasse. De plus, un déploiement de plantations grimpantes, ainsi que l'implantation de végétaux de taille suffisamment haute, doit être effectué sur le périmètre des édicules.

9.6.2 - Les éléments concernant le traitement des terrasses de couverture sont précisés à l'occasion de la délivrance des autorisations de construire ; toute modification de l'aménagement des toitures doit faire l'objet d'une nouvelle autorisation, étant précisé que cette modification ne doit pas avoir pour effet de diminuer la part d'espace vert autorisée à l'origine.

9.7 - Aménagement des espaces de recul (entre les bâtiments et les voies) :

Les aménagements réalisés dans les espaces de recul, conformément au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-SCE-D, doivent recevoir un aménagement mixte avec des espaces dallés et des plantations. Ces dernières doivent représenter 30% au minimum de la surface totale de ces espaces. En ce qui concerne le bâtiment « B1 », ces aménagements peuvent être adaptés à la réalisation d'une cour d'établissement scolaire ; les adaptations peuvent comprendre une réduction du pourcentage d'espaces verts.

9.8 - Accès des véhicules aux parkings :

9.8.1 - Opérations comprises à l'intérieur du périmètre composé de la rue Bellevue, de l'avenue de Roqueville, du boulevard Princesse Charlotte et de l'escalier de la Peirera :

a) Configuration des accès aux parkings, à terme :

- au terme de l'aménagement de cette partie du quartier, l'accès des véhicules aux parkings ne pourra s'effectuer que par deux « entrée / sortie ». Ces dernières devront être implantées rue Bel Respiro, de part et d'autre du n° 5 rue Bel Respiro (également n° 12 rue Bellevue), à l'intérieur des bâtiments implantés en amont de la rue (côté Nord-Nord-Ouest) ;

- la jonction entre les parkings réalisés en infrastructure des constructions s'effectuera en tréfonds de la rue Bel Respiro.

b) Situation provisoire :

- une seule entrée / sortie est admise pour deux opérations d'ensemble contiguës ;

- cette dernière est réalisée à l'occasion de la mise en œuvre de la première opération d'ensemble ;

- la conception et l'aménagement interne des parkings implantés en infrastructure de part et d'autre de la rue Bel Respiro doivent permettre, à terme, la continuité de ces derniers en tréfonds de la rue Bel Respiro ;

- les rampes ne sont admises que dans le volume des constructions ;

- les conventions préalables à la délivrance des autorisations de construire relatives aux propriétés concernées doivent être établies pour les situations provisoires, le futur passage en tréfonds de la rue Bel Respiro, ainsi que pour les liaisons entre parkings.

9.8.2 - En ce qui concerne les autres opérations, un seul accès par opération d'ensemble est autorisé.

9.9 - Le Comité Consultatif pour la Construction sera appelé à se prononcer 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 pour le traitement des voies et emprises publiques à créer ou à aménager ;

- le bien-fondé des éventuels impératifs techniques qui rendraient inapplicable le paragraphe 9.8 du présent article et, dans ce cas, sur le traitement esthétique des entrées de garage proposé.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

10.1 - Périmètres à remembrer :

Le Plan Parcellaire n° PU-C1-SCE-D définit les « périmètres de parcelles à remembrer pour réaliser une opération d'ensemble ».

10.2 - Mutations foncières :

Le Plan Parcellaire n° PU-C1-SCE-D 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. Ces mutations sont effectuées par conventions préalables à la délivrance des autorisations de construire relatives aux propriétés concernées.

10.3 - Servitudes :

10.3.1 - Le Plan de répartition du sol n° PU-C4-SCE-D définit :

- les emprises publiques à créer ou à réaménager ;

- les passages publics.

10.3.2 - L'établissement des « passages publics » et des « emprises » est effectué par convention préalable à la délivrance des autorisations de construire relatives aux propriétés concernées.

ART. 11.

Dispositions diverses

En l'absence de règles particulières fixées par le présent règlement, les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'urbanisme, la construction et la voirie, demeurent applicables.

IMPRIMERIE
MULTIPRINT - MONACO +377 97 98 40 00