

QUARTIER ORDONNANCE DES SPELUGUES

**REGLEMENT D'URBANISME
ANNEXÉ À L'ORDONNANCE SOUVERAINE
N° 15.629 DU 13 JANVIER 2003, MODIFIÉE**

**DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME
APPLICABLES A LA ZONE N° 3**

RU-SPE-Z3-V1D

Introduit par l'Ordonnance Souveraine n° 1.756 du 1^{er} août 2008

CHAPITRE 1

*DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME
APPLICABLES À L'ÎLOT N° 1 DE LA ZONE N° 3*

ARTICLE PREMIER.

*Champ d'application territorial et documents de
référence*

L'îlot n° 1 de la zone n° 3 du quartier ordonnancé des Spélugues, tel que délimité par l'article 4 des dispositions générales de ce quartier ordonnancé, est soumis au règlement d'urbanisme constitué des présentes dispositions particulières et des dispositions générales applicables à l'ensemble du quartier ordonnancé.

Cet îlot correspond à un secteur à l'étude. L'ensemble des constructions de cet îlot est soumis aux dispositions de l'article 9 des dispositions générales. Tous les bâtiments présents dans cet îlot ont le statut de bâtiment existant.

ART. 2.

*Affectation des constructions*2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet îlot :

- les constructions à usage d'équipements collectifs ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage de bureaux et de services ;
- les constructions à usage d'activités commerciales ;
- les constructions à usage hôtelier ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- 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*

Les dispositions de l'article 9 des dispositions générales sont applicables.

ART. 4.

*Implantation des constructions par rapport aux limites
séparatives*

Les dispositions de l'article 9 des dispositions générales sont applicables.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

Les dispositions de l'article 9 des dispositions générales sont applicables.

ART. 6.

Hauteur des constructions

Les dispositions de l'article 9 des dispositions générales sont applicables.

ART. 7.

Indice de construction

Les dispositions de l'article 9 des dispositions générales sont applicables.

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

Les dispositions de l'article 9 des dispositions générales sont applicables.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

Les dispositions de l'article 13.6 des dispositions générales sont applicables.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

Sans objet.

ART. 11.

Dispositions diverses

Néant.

CHAPITRE 2

*DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME
APPLICABLES À L'ÎLOT N° 2 DE LA ZONE N° 3*

ARTICLE PREMIER.

*Champ d'application territorial et documents de
référence*

L'îlot n° 2 de la zone n° 3 du quartier ordonnancé des Spélugues, tel que délimité par l'article 4 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 l'îlot n° 2 de la zone n° 3, sont :

- Plan Parcellaire n° PU-C1-SPE-Z3-I2-D3 ;
- Plan de Masse n° PU-C2-SPE-Z3-I2-D4 ;
- Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-SPE-Z3-I2-D2 ;
- Plan de répartition du sol n° PU-C4-SPE-Z3-I2-D4.

ART. 2.

*Affectation des constructions*2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet îlot :

- les constructions à usage d'équipements collectifs et notamment les constructions à usage sanitaire et hospitalier ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage de bureaux et de services ;
- les constructions à usage d'activités commerciales ;
- les constructions à usage hôtelier ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- 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 - Bâtiment EB1 :

3.1.1 - Implantation des constructions par rapport au boulevard du Larvotto et à la liaison entre ce dernier et l'avenue d'Ostende :

a) Les bâtiments sont implantés en surplomb de la voie publique à maintenir. Pour cela, toute construction doit comprendre un volume non bâti entre la cote 28,60 mètres NGM et la cote du boulevard du Larvotto, d'une largeur égale à l'emprise de la voie publique à maintenir figurant aux plans de coordination.

b) Une galerie de liaison entre les niveaux de sous-sol situés de part et d'autre du boulevard du Larvotto est autorisée, à condition d'implanter la dalle de couverture de cette galerie à 2,30 mètres, au minimum, au-dessous de la cote du boulevard du Larvotto située au droit de ladite galerie. Dans tous les cas, cette galerie de liaison ne doit pas interférer avec la galerie technique existante, implantée sous le boulevard du Larvotto.

3.1.2 - Implantation des constructions par rapport aux autres voies et emprises publiques :

Toute construction peut être implantée sur la limite d'emprise maximale des constructions figurant au Plan de Masse ou en retrait de cette limite.

3.2 - Bâtiments EB2 et EB4 :

Toute construction peut être implantée sur la limite d'emprise maximale des constructions figurant au Plan de Masse, ou en retrait de cette limite.

3.3 - Construction EB3 :

3.3.1 - Sous le Square Beaumarchais, un parking peut être édifié jusqu'en limite de propriété. Il ne doit pas conduire à une surélévation du terrain observé et doit tenir compte des dispositions de l'article 9.

3.3.2 - Une liaison peut être réalisée en infrastructure de l'avenue Princesse Alice pour mettre en relation les infrastructures de la construction EB3 du présent îlot et celles du bâtiment EB1 de l'îlot n° 5 de la zone n° 1.

3.4 - Hôtel Hermitage :

Sous réserve des dispositions de l'article 8, une surélévation peut être implantée à l'intérieur de

l'emprise de surélévation autorisée figurant au Plan de Masse.

3.5 - Tolérance :

Une tolérance d'un mètre aux dimensions des emprises mesurées aux plans peut être admise, à condition que l'aménagement proposé ne compromette pas le caractère des voies et emprises publiques.

ART. 4.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.1 - Bâtiments EB1, EB2 et EB4 :

Toute construction peut être implantée sur la limite d'emprise maximale des constructions figurant au Plan de Masse, ou en retrait de cette limite.

4.2 - Construction EB3 :

La construction peut être implantée jusque sur la limite de propriété.

4.3 - Hôtel Hermitage :

Sous réserve des dispositions de l'article 8, une surélévation peut être implantée à l'intérieur de l'emprise de surélévation autorisée figurant au Plan de Masse.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

5.1 - Bâtiments EB1, EB2 et EB4 :

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

5.2 - Construction EB3 :

Sans objet.

5.3 - Hôtel Hermitage :

La partie des bâtiments comprise dans l'emprise de surélévation autorisée figurant au Plan de Masse peut être surélevée ou reconstruite intégralement.

ART. 6.

Hauteur des constructions

6.1 - Bâtiments EB1, EB2 et EB4 :

La cote maximale du niveau supérieur des bâtiments figure au Plan de Masse.

6.2 - Construction EB3 :

La cote de la dalle supérieure du niveau de sous-sol situé sous l'espace vert à protéger figurant au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques, prise en tout point de la construction, doit être inférieure de 2 mètres, au minimum, à celle du terrain naturel, dans les conditions prévues à l'article 9.

6.3 - Hôtel Hermitage :

La partie des bâtiments comprise dans l'emprise de surélévation autorisée figurant au Plan de Masse peut être surélevée ou reconstruite intégralement, conformément à l'article 8, et atteindre la hauteur maximale portée sur le Plan de Masse.

ART. 7.

Indice de construction

La valeur maximale de l'indice de construction résulte de l'application des articles 3 à 6 du présent règlement et du Plan de Masse.

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

Hôtel Hermitage :

8.1 - Le caractère actuel des bâtiments de l'hôtel Hermitage, ainsi que leur destination, doivent être conservés. De même, les éléments de composition de la façade principale donnant sur le port doivent être conservés. A cet effet, il est admis :

- soit qu'une partie de ces bâtiments, dont l'emprise de surélévation autorisée figure au Plan de Masse, soit surélevée de un ou deux niveaux selon le cas ; la surélévation devant s'harmoniser parfaitement avec l'architecture générale de la construction ;

- soit que cette partie du bâtiment soit reconstruite intégralement dans le même esprit architectural que la construction actuelle.

8.2 - Dans tous les cas, un argumentaire architectural joint à la demande d'autorisation de construire doit développer a minima les points suivants :

- équilibre général de la façade recomposée ;
- conservation, maintien ou réintroduction de l'ensemble des décors de façade.

8.3 - S'agissant de la couverture de l'Hermitage, des aménagements de toiture visant à minimiser l'impact des édicules techniques sont autorisés au-dessus de la cote maximale autorisée à l'article 6.

Le Comité Consultatif pour la Construction donnera un avis sur l'intégration des édicules techniques et les aménagements proposés en toiture du bâtiment.

8.4 - Le bâtiment EB4, entre les cotes + 50.00 m NGM et + 54.50 m NGM, doit être intégralement vitré et transparent. Au-dessus de la couverture de cette partie du bâtiment, un traitement paysager en toiture-terrasse ou en jardin d'hivers peut être réalisé.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

9.1 - Continuités piétonnes :

Un passage public piétonnier couvert doit être réalisé conformément au Plan de répartition du sol. Ce passage doit être éclairé, le plus aisé possible et praticable par les personnes à mobilité réduite.

9.2 - Voie publique à maintenir sous l'immeuble :

9.2.1 - Conformément aux plans de coordination, une voie publique correspondant au boulevard du Larvotto et à la liaison entre ce dernier et l'avenue d'Ostende, doit être maintenue dans les conditions prévues à l'article 3.

9.2.2 - Le Comité Consultatif pour la Construction donnera un avis sur l'implantation des structures porteuses des bâtiments lorsque ceux-ci doivent couvrir les voies de circulation.

9.3 - Espace mixte partie dallage / partie verte :

9.3.1 - Ces emprises figurant au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques doivent 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.

9.3.2 - Les aménagements réalisés dans l'espace de recul (entre le bâtiment EB1 de l'îlot n° 3 et l'Hôtel Hermitage) doivent recevoir un aménagement soigné avec des espaces dallés et / ou des plantations.

9.3.3 - Le traitement de la couverture du bâti situé entre le bâtiment EB1 de l'îlot n° 3 et l'Hôtel Hermitage (bâtiment EB4), entre les cotes + 50.00 m NGM et + 54.50 m NGM, peut être réalisé en jardin d'hiver après avis du Comité Consultatif pour la Construction.

9.4 - Aucune modification ne peut être apportée aux espaces libres, parcs et jardins existants, sans autorisation préalable de la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité, après avis du Service de l'Aménagement Urbain.

9.5 - Espace vert ou jardin à protéger :

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

Un espace vert ou un jardin peut comprendre des éléments d'agrément, de décoration et de composition tels que des fontaines, bassins, allées piétonnes, dallages, rocailles, etc.

9.5.1 - Construction EB3 :

Dans le cadre de la réalisation éventuelle de la construction EB3 en infrastructure, l'espace vert existant doit être maintenu ou reconstitué dans l'esprit actuel, en tenant compte :

- de la topographie existante et de l'épaisseur de terre nécessaire à son maintien ou sa reconstitution ;
- de la taille et de la nature des végétaux en place ;
- des éléments d'appréciation, des recommandations et des prescriptions relatives aux végétaux en place figurant dans le cahier des charges de protection et de gestion des espaces verts de la Principauté publié par arrêté ministériel.

Le Comité Consultatif pour la Construction donnera un avis sur le maintien ou la nature de la reconstitution de l'espace vert et sur l'opportunité d'en faire évoluer la composition.

9.5.2 - Autres espaces verts ou jardins :

Dans le cadre de l'évolution éventuelle d'une construction ou d'un sous-sol, d'une installation de chantier, la végétation en place dans les jardins ne doit pas être fragilisée. A cette fin, une étude permettant d'évaluer les moyens mis en œuvre pour atteindre cet objectif doit être jointe au permis de construire. A cette occasion les éléments d'appréciation, les recommandations et les prescriptions relatives aux végétaux en place figurant dans le cahier des charges de

protection et de gestion des espaces verts de la Principauté, publié par arrêté ministériel, doivent être pris en compte.

9.6 - Accès au parking du bâtiment EB1 :

Aucun accès direct au parking, depuis les voies publiques, autre que celui prévu sur l'avenue d'Ostende, en contre-bas de l'avenue de la Costa, entre l'immeuble cadastré 9 avenue d'Ostende et l'intersection entre cette dernière et l'avenue de la Costa, n'est autorisé.

9.7 - Emprise publique à créer E1 :

9.7.1 - L'emprise publique à créer E1 recouvre la totalité de l'avenue des Beaux-Arts, son prolongement dans la traversée de l'avenue Princesse Alice puis au travers du square Beaumarchais jusqu'à l'entrée de l'Hôtel Hermitage, ainsi que le pourtour du bâtiment EB1 de l'îlot n° 5 de la zone n° 1.

9.7.2 - Cette emprise doit faire l'objet d'un investissement qualitatif destiné à améliorer la convivialité du lieu et doit être homogène sur l'ensemble de l'emprise. Le traitement au sol, le mobilier urbain, l'éventuel traitement végétal d'accompagnement, les éléments d'animation (jeux d'eau par exemple) doivent permettre de différencier clairement cet espace des voies de circulation automobile, sans trahir l'esprit général ambiant donné par les constructions environnantes. L'interface entre l'emprise publique et les bâtiments doit être particulièrement soignée. En particulier, le piéton doit s'y sentir en sécurité et prioritaire. En conséquence, la notion d'allée doit y être privilégiée. Le stationnement permanent y est interdit.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

10.1 - Mutations foncières :

Le Plan Parcellaire indique 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.

10.2 - Servitudes :

Le Plan de répartition du sol définit les voies et passages publics opposables et leur emprise :

- Passage public piétons couvert.
- Voie publique à maintenir correspondant au boulevard du Larvotto et à la liaison entre ce dernier et l'avenue d'Ostende.

ART. 11.

Dispositions diverses

Les dispositions de l'article 15 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, ne sont pas applicables aux surélévations.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME APPLICABLES À L'ÎLOT N° 3 DE LA ZONE N° 3

ARTICLE PREMIER.

Champ d'application territorial et documents de référence

L'îlot n° 3 de la zone n° 3 du quartier ordonnancé des Spélugues, tel que délimité par l'article 4 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 l'îlot n° 3 de la zone n° 3, sont :

- Plan de Masse n° PU-C2-SPE-Z3-I3-D3 ;
- Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-SPE-Z3-I3-D3 ;
- Plan de répartition du sol n° PU-C4-SPE-Z3-I3-D2.

ART. 2.

Affectation des constructions

2.1 - Seuls peuvent être édifiés sur l'emprise du bâtiment EB1 :

- les constructions à usage hôtelier et de restauration ;
- les constructions à usage de stationnement, à condition d'être réalisées en infrastructure ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.2 - Seul un bâtiment culturel peut être réalisé sur l'emprise de construction à usage d'équipement collectif figurant au plan de répartition du sol.

2.3 - Seuls peuvent être édifiés dans le reste de l'îlot :

- les constructions à usage d'équipements collectifs ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage de bureaux et de services ;
- les constructions à usage d'activités commerciales ;
- les constructions à usage hôtelier ;
- les constructions à usage de stationnement ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ART. 3.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.1 - Tout bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté :

- EB1 : sur la limite d'emprise maximale des constructions figurant au Plan de Masse ou en retrait de cette limite ;
- EB2 : sur l'alignement ou en retrait de ce dernier.

3.2 - Une tolérance de un mètre aux dimensions des emprises mesurées aux plans peut être admise, à condition que l'aménagement proposé ne compromette pas le caractère des voies et emprises publiques.

ART. 4.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.1 - Tout bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté :

- EB1 : sur la limite d'emprise maximale des constructions figurant au Plan de Masse ou en retrait de cette limite ;
- EB2 : Sur la limite séparative ou en retrait de cette dernière.

4.2 - Une tolérance de un mètre aux dimensions des emprises mesurées aux plans est admise.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

5.1 - EB1 : L'emprise au sol des bâtiments est libre à l'intérieur des limites d'emprise maximale des constructions figurant au Plan de Masse.

5.2 - EB2 : L'emprise au sol des bâtiments est libre.

ART. 6.

Hauteur des constructions

6.1 - La cote maximale du niveau supérieur des bâtiments figure au Plan de Masse.

6.2 - En l'absence de cote maximale portée au Plan de Masse, cette dernière ne peut dépasser 25 mètres comptés sur l'alignement, au milieu de la façade, depuis le niveau de la chaussée pris sur son axe.

ART. 7.

Indice de construction

La valeur maximale de l'indice de construction résulte de l'application des articles 3 à 6 du présent règlement, sans toutefois excéder 20 m³/m².

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

8.1 - Bâtiment EB1 :

8.1.1 - Le bâtiment doit présenter une simplicité de volume et de traitement, sans disparité de style. Les façades doivent être travaillées en évitant la surabondance décorative.

8.1.2 - Un vocabulaire s'harmonisant avec les bâtiments emblématiques de Monte-Carlo, de facture classique ou proche de celui de la Belle-Epoque doit être employé : décors et modénatures, saillies, ferronneries, couronnement et toiture, géométrie des percements, etc. ; toutefois, ce dernier étant celui de tous les styles, il est préférable de s'inspirer d'un style dominant (grec, italianisant, palladien, empire, art nouveau ou encore art déco, etc.).

8.1.3 - Le bâtiment doit éviter la concurrence avec l'Hôtel Hermitage, aussi, une teinte claire et contrastée avec la façade de ce dernier doit-elle être recherchée.

8.1.4 - La lecture extérieure des façades doit donner le sentiment d'une hauteur d'étage sensiblement équivalente à celle des immeubles Belle-Epoque et en cohérence avec le style de construction choisi.

8.1.5 - Les proportions de la toiture doivent être en rapport avec la volumétrie et le style de la construction.

8.1.6 - Les saillies :

Des saillies de façade et de toiture sont autorisées sur le Domaine Public et les espaces de recul dans

les conditions prévues aux articles 27 et suivants de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée. Toutefois, pour améliorer l'architecture du bâtiment et après avis du Comité Consultatif pour la Construction :

- la dimension d'une partie des balcons peut être supérieure à celles prescrites à l'article 27 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, sans toutefois excéder 2,00 m ;

- les saillies de toiture peuvent atteindre 2,50 m ;

- les auvents et marquises peuvent atteindre 2,20 m.

Ces dimensions s'entendent à compter du nu de la façade.

8.1.7 - La partie du bâtiment située en limite séparative avec l'hôtel Hermitage, entre les cotes + 50.00 m NGM et + 54.50 m NGM, doit être intégralement vitrée et transparente. Au-dessus de la couverture de cette partie du bâtiment, un traitement paysager en toiture-terrasse ou en jardin d'hiver peut être réalisé.

8.1.8 - Une clôture est réalisée à l'alignement de l'avenue de la Costa avec un mur plein, surmonté d'une grille.

8.1.9 - Couverture des bâtiments :

La couverture des bâtiments peut être traitée soit en terrasse, soit en toiture à pente. Elle peut être également traitée dans un matériau (cuivre, céramique, vitrail, etc.) et une forme (dôme, coupole par exemple) qui restent dans l'esprit belle époque et en rapport avec le style de la construction.

8.2 - Bâtiment EB2 : Le bâtiment doit s'intégrer harmonieusement dans son contexte et tenir compte de l'architecture des constructions environnantes.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

9.1 - Aménagement des terrasses de couverture :

9.1.1 - Les aménagements réalisés en toiture-terrasse doivent recevoir des espaces dallés et des plantations.

9.1.2 - 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.

9.2 - Aménagement des espaces de recul :

9.2.1 - Les aménagements réalisés dans les espaces de recul (le long de l'avenue de La Costa, entre le bâtiment EB1 et l'Hôtel Hermitage) doivent recevoir un aménagement soigné avec des espaces dallés et / ou des plantations.

9.2.2 - Le traitement de la couverture du bâti situé entre le bâtiment EB1 et l'Hôtel Hermitage, entre les cotes + 50.00 m NGM et + 54.50 m NGM, peut être réalisé en jardin d'hiver après avis du Comité Consultatif pour la Construction.

9.3 - Aménagement de la terrasse de couverture du parking de la Costa : La couverture supérieure du parking doit être traitée en terrasse-jardin, conformément au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

Sans objet.

ART. 11.

Dispositions diverses

Néant.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME APPLICABLES À L'ÎLOT N° 4 DE LA ZONE N° 3

ARTICLE PREMIER.

Champ d'application territorial et documents de référence

L'îlot n° 4 de la zone n° 3 du quartier ordonnancé des Spélugues, tel que délimité par l'article 4 des dispositions générales de ce quartier ordonnancé, est soumis aux dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, concernant l'Urbanisme, la Construction et la Voirie, sauf dispositions contraires 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.

ART. 2.

Affectation des constructions

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet îlot :

- les constructions à usage d'équipements collectifs ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage de bureaux et de services ;
- les constructions à usage d'activités commerciales ;
- les constructions à usage hôtelier ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- 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

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, relatives à la zone à gabarit élevé du secteur des opérations urbanisées, sont applicables.

ART. 4.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, relatives à la zone à gabarit élevé du secteur des opérations urbanisées, sont applicables.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, relatives à

la zone à gabarit élevé du secteur des opérations urbanisées, sont applicables.

ART. 6.

Hauteur des constructions

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, relatives à la zone à gabarit élevé du secteur des opérations urbanisées, sont applicables.

ART. 7.

Indice de construction

La valeur maximale de l'indice de construction est fixée à 12 m³/m².

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, relatives à la zone à gabarit élevé du secteur des opérations urbanisées, sont applicables.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, relatives à la zone à gabarit élevé du secteur des opérations urbanisées, sont applicables.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

Néant.

ART. 11.

Dispositions diverses

Néant.

IMPRIMERIE
MULTIPRINT - MONACO +377 97 98 40 00