

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° 2**

RU-SPE-Z2-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° 2*

ARTICLE PREMIER.

*Champ d'application territorial et documents de
référence*

L'îlot n° 1 de la zone n° 2 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° 2*

ARTICLE PREMIER.

*Champ d'application territorial et documents de
référence*

L'îlot n° 2 de la zone n° 2 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° 2, sont :

- Plan Parcellaire n° PU-C1-SPE-Z2-I2-D ;
- Plan de Masse n° PU-C2-SPE-Z2-I2-D.

Toutefois, une partie de cet îlot correspond à un secteur à l'étude. L'ensemble des constructions compris dans le secteur à l'étude est soumis aux dispositions de l'article 9 des dispositions générales. Tous les bâtiments présents dans ce secteur 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 de ne pas occasionner de gêne à la circulation.

ART. 3.

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

3.1 - Secteur à l'étude : Les dispositions de l'article 9 des dispositions générales sont applicables.

3.2 - Bâtiment à renouveler : En absence de limite d'emprise obligatoire des bâtiments, 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.

ART. 4.

*Implantation des constructions par rapport aux limites
séparatives*

4.1 - Secteur à l'étude : Les dispositions de l'article 9 des dispositions générales sont applicables.

4.2 - Bâtiment à renouveler : 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.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

5.1 - Secteur à l'étude : Les dispositions de l'article 9 des dispositions générales sont applicables.

5.2 - Bâtiment à renouveler :

5.2.1 - L'emprise au sol des bâtiments est libre à l'intérieur des limites d'emprise maximale et / ou obligatoire des constructions.

5.2.2 - 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

6.1 - Secteur à l'étude : Les dispositions de l'article 9 des dispositions générales sont applicables.

6.2 - Bâtiment à renouveler : La cote maximale du niveau supérieur des bâtiments figure au Plan de Masse.

ART. 7.

Indice de construction

7.1 - Secteur à l'étude : Les dispositions de l'article 9 des dispositions générales sont applicables.

7.2 - Bâtiment à renouveler : La valeur maximale de l'indice de construction résulte de l'application des articles 3 à 6 et du Plan de Masse.

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

8.1 - Secteur à l'étude : Les dispositions de l'article 9 des dispositions générales sont applicables.

8.2 - Bâtiment à renouveler :

8.2.1 - Le bâtiment cadastré n° 21 boulevard Princesse Charlotte peut faire l'objet d'une opération de démolition-reconstruction. Dans le cadre de cette opération, le bâtiment doit se mettre en conformité avec les dispositions réglementaires du présent chapitre et doit être réalisé dans le même esprit architectural (aspect extérieur, saillies, proportion des ouvrants, ferronneries, décors, hauteur des étages, etc.) que les bâtiments conservés de l'îlot.

8.2.2 - La couverture doit être traitée soit en espace mixte, partie dallage / partie verte, soit en toiture à pente recouverte de tuiles rouge brique.

8.2.3 - Les façades sont travaillées (modénatures, couleurs, saillies).

8.3 - Bâtiments conservés :

Les bâtiment cadastrés :

- n° 19, 23, 25, 26, 27 et 29 boulevard Princesse Charlotte,

- n° 6 avenue Saint Michel,

figurent au titre de bâtiments conservés au Plan Parcellaire.

Les éléments suivants doivent être maintenus :

- l'aspect extérieur des façades travaillées (perceptions, saillies, ferronneries, moulures, etc.) ;

- la volumétrie générale de la construction, ainsi que la hauteur des étages.

Les interventions diverses sur la façade et ses décors, ainsi que sur les toitures ne doivent jamais conduire à un appauvrissement de la construction ; de plus, aucune surélévation n'est admise.

Des évolutions de la construction sont autorisées pour en améliorer l'esthétique, l'habitabilité, l'aménagement des espaces commerciaux en rez-de-chaussée ou pour réaliser des ouvrages confortatifs. Dans ce cas :

- des modifications de façade sont autorisées sur les façades non vues directement depuis les voies et emprises publiques (façades latérales et arrières des bâtiments) ;

- sur ces façades, la proportion des ouvertures nouvelles, leur situation, les éventuelles saillies, ainsi que les décors doivent être réalisées dans le même esprit que les façades travaillées ;

- des modifications de toitures peuvent être admises dans le respect du style de la construction ;

- l'aménagement des commerces en rez-de-chaussée ne doit jamais conduire à la modification de la lecture de la façade, sauf correction d'un appauvrissement antérieur.

- dans tous les cas, à l'occasion de ces évolutions, les éventuelles anomalies au regard du style de la construction doivent être corrigés.

Les opérations de démolition-reconstruction peuvent être tolérées. Dans ce cadre ou dans celui d'une reconstruction à l'identique prévue à l'article 11 des dispositions générales :

- une correction des éventuelles anomalies existantes au regards des styles, formes et couleurs traditionnels de la Belle-Epoque sur la Côte d'Azur doit être effectuée ;

- cette dernière doit obligatoirement conduire à la réalisation d'un bâtiment dans l'esprit Belle Epoque avec une simplicité de volume et de traitement, sans surcharge excessive, y compris dans l'éventualité de l'adoption du style éclectique caractéristique de la Belle-Epoque ;

- les façades sont travaillées et ornées. Les éléments décoratifs (peintures, modénatures) doivent s'inspirer d'un style dominant (styles grec, italianisant, palladien, empire, etc., art nouveau ou encore art déco). Il en est de même pour les ouvertures, les saillies, les volets, les garde-corps, etc. Les loggias sont interdites en façade sur les voies. Les balcons filants sont interdits ou, s'ils préexistaient, doivent être justifiés au regard du style de l'époque ;

- l'emprise, la hauteur totale et la hauteur apparente des étages doivent être sensiblement identiques à celles du bâtiment pré-existants ;

- les pièces du dossier de permis initial doivent être produites, lorsqu'elles existent, en appui de l'argumentation développée pour l'aspect extérieur de la construction, notamment les plans de façade.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

9.1 - Secteur à l'étude : Les dispositions de l'article 13.6 des dispositions générales sont applicables.

9.2 - Bâtiment à renouveler :

Les aménagements réalisés en terrasse doivent recevoir des espaces dallés et des plantations. Ces dernières, sans être nécessairement dominantes, ne doivent pas être anecdotiques.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

Sans objet.

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 opérations de démolition-reconstruction des bâtiments conservés ni aux bâtiments à renouveler.

CHAPITRE 2

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

ARTICLE PREMIER.

Champ d'application territorial et documents de référence

L'îlot n° 3 de la zone n° 2 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 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.

CHAPITRE 2

*DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME
APPLICABLES À L'ÎLOT N° 4 DE LA ZONE N° 2*

ARTICLE PREMIER.

*Champ d'application territorial et documents de
référence*

L'îlot n° 4 de la zone n° 2 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 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