

# **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-V2D**

**Introduit par l'Ordonnance Souveraine n° 4.306 du 3 mai 2013**

**ANNEXE AU «JOURNAL DE MONACO» N° 8.122  
DU 24 MAI 2013**

## CHAPITRE 1

DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME APPLICABLES  
A 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 18 des dispositions générales.

## ART. 2.

*Affectation des constructions*

Seuls peuvent être édifiés dans cet îlot :

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

## ART. 3.

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

Néant.

## ART. 4.

*Implantation des bâtiments  
par rapport aux limites séparatives*

Néant.

## ART. 5.

*Emprise au sol des bâtiments*

Néant.

## ART. 6.

*Hauteur des bâtiments*

Néant.

## ART. 7.

*Indice de construction*

Néant.

## ART. 8.

*Aspect extérieur des bâtiments*

Néant.

## ART. 9.

*Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques*

Néant.

## ART. 10.

*Mutations foncières et servitudes*

Sans objet.

## ART. 11.

*Dispositions diverses*

Néant.

## CHAPITRE 2

DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME APPLICABLES  
A 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-D4 ;
- Plan de Masse n° PU-C2-SPE-Z3-I2-D5 ;
- Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-SPE-Z3-I2-D3 ;
- Plan de répartition du sol n° PU-C4-SPE-Z3-I2-D5.

## ART. 2.

*Affectation des constructions*

Seuls peuvent être édifiés dans cet îlot :

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

## ART. 3.

*Implantation des bâtiments  
par rapport aux voies et emprises publiques*Emprise bâtie EB1 :

- le bâtiment est implanté en surplomb du boulevard du Larvotto. Il doit comprendre un volume non bâti entre la cote +28,70 m NGM et la cote du boulevard, d'une largeur égale à la voie ;
- 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 ;
- 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 n° 9 avenue d'Ostende et l'intersection entre cette dernière et l'avenue de la Costa, n'est autorisé.

## ART. 4.

*Implantation des bâtiments  
par rapport aux limites séparatives*

Néant.

## ART. 5.

*Emprise au sol des bâtiments*

Néant.

## ART. 6.

*Hauteur des bâtiments*

Néant.

## ART. 7.

*Indice de construction*

L'indice de construction ne doit pas excéder 12 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> à l'exception des emprises bâties EB1, EB2 (Centre Cardio-Thoracique), EB4 (liaison Balmoral / Hermitage) pour lesquelles l'indice de construction résulte des dispositions relatives à la volumétrie.

## ART. 8.

*Aspect extérieur des bâtiments*8.1 - Emprise bâtie EB2 (Centre Cardio-Thoracique) :

Les terrasses situées côté Port Hercule, aux cotes + 38,20 m NGM et + 41,50 m NGM, peuvent être couvertes en tout ou partie par une avancée ne créant pas de vide utilisable.

8.2 - Emprise bâtie EB4 (liaison Balmoral/Hermitage) :

Le bâtiment doit être intégralement vitré et transparent entre les cotes + 50,10 m NGM et + 54,60 m NGM. Au-dessus de la couverture de cette partie du bâtiment, un traitement paysager en toiture-terrasse ou en jardin d'hiver peut être réalisé.

## ART. 9.

*Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques*9.1 - Emprise bâtie EB3 (Square Beaumarchais) :

- sous le Square Beaumarchais, un parking peut être édifié jusqu'en limite de propriété. Il ne doit pas conduire à une surélévation du terrain en place. La cote de la dalle supérieure du niveau de sous-sol, prise en tout point de la construction, doit être inférieure de 2 mètres, au minimum, à celle du terrain en place ;
- une liaison peut être réalisée en infrastructure de l'avenue Princesse Alice pour mettre en relation le parking et l'infrastructure du Sporting d'Hiver ;
- 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 prescriptions relatives aux végétaux en place qui seront données par la Direction de l'Aménagement Urbain.

9.2 - L'emprise E1 doit faire l'objet d'un investissement qualitatif destiné à améliorer la convivialité du lieu. Le traitement au sol doit permettre de différencier clairement cet espace des voies de circulation automobile (piéton en sécurité et prioritaire, traitement végétal d'accompagnement, éléments d'animation, stationnement permanent interdit).

## ART. 10.

*Mutations foncières et servitudes*

Néant.

## 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  
A 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-D4 ;
- Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-SPE-Z3-I3-D4 ;
- Plan de répartition du sol n° PU-C4-SPE-Z3-I3-D3.

ART. 2.

*Affectation des constructions*

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

- les locaux à usage hôtelier et de restauration ;
- les constructions à usage de stationnement ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.2 - Seul un bâtiment cultuel peut être réalisé sur l'emprise de construction à usage d'équipement collectif figurant au plan de répartition du sol (EB2).

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

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

ART. 3.

*Implantation des bâtiments*

*par rapport aux voies et emprises publiques*

Néant.

ART. 4.

*Implantation des bâtiments*

*par rapport aux limites séparatives*

Néant.

ART. 5.

*Emprise au sol des bâtiments*

Néant.

ART. 6.

*Hauteur des bâtiments*

Néant.

ART. 7.

*Indice de construction*

L'indice de construction ne doit pas excéder 20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

ART. 8.

*Aspect extérieur des bâtiments*

8.1 - Emprise bâtie EB1 (Balmoral) :

- 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. 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 ;
- 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 ;
- 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. Les proportions de la toiture doivent être en rapport avec la volumétrie et le style de la construction. Les saillies de toiture peuvent atteindre 2,50 mètres ;
- la dimension des balcons ne peut excéder 2,00 mètres, les auvents et marquises peuvent atteindre 2,20 mètres ;
- une clôture est réalisée à l'alignement de l'avenue de la Costa avec un mur plein, surmonté d'une grille ;
- la couverture 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) ;
- les aménagements réalisés dans les espaces de recul (le long de l'avenue de La Costa), doivent recevoir un aménagement soigné avec des espaces dallés et / ou des plantations.

8.2 - Emprise bâtie EB2 (n° 15 avenue de la Costa) (bâtiment cultuel) : L'implantation du bâtiment et son emprise au sol sont libres sur le terrain. La hauteur est limitée à 25 mètres comptés sur l'alignement, au milieu de la façade, depuis le niveau de la chaussée pris sur son axe.

ART. 9.

*Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques*

9.1 - Aménagement des espaces de recul :

- 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 ;
- le traitement de la couverture du bâti situé entre le bâtiment EB1 et l'Hôtel Hermitage, entre les cotes + 50.10 m NGM et + 54.60 m NGM, peut être réalisé en jardin d'hiver après avis du Comité Consultatif pour la Construction.

9.2 - 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  
A 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 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 18 des dispositions générales.

ART. 2.

*Affectation des constructions*

Seuls peuvent être édifiés dans cet îlot :

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

ART. 3.

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

Néant.

ART. 4.

*Implantation des bâtiments  
par rapport aux limites séparatives*

Néant.

ART. 5.

*Emprise au sol des bâtiments*

Néant.

ART. 6.

*Hauteur des bâtiments*

Néant.

ART. 7.

*Indice de construction*

Néant.

ART. 8.

*Aspect extérieur des bâtiments*

Néant.

ART. 9.

*Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques*

Néant.

ART. 10.

*Mutations foncières et servitudes*

Sans objet.

ART. 11.

*Dispositions diverses*

Néant.





---

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

---

*imprimé sur papier 100% recyclé*

