

QUARTIER ORDONNANCE DES SPELUGUES

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

**DISPOSITIONS GENERALES D'URBANISME APPLICABLES
A L'ENSEMBLE DU QUARTIER**

RU-SPE-GEN-V1D

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

ARTICLE PREMIER.

Champ d'application territorial

Les présentes dispositions s'appliquent à l'ensemble du quartier ordonnancé des Spélugues, défini à l'article 12 (annexe n° 3) de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée. Elles sont complétées pour chaque zone du quartier, par des dispositions particulières. L'ensemble constitue le règlement d'urbanisme du quartier ordonnancé.

ART. 2.

Rappel des limites du quartier ordonnancé

Le quartier ordonnancé des Spélugues, figurant au plan de zonage joint à l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, est délimité par :

- l'axe de l'avenue de la Costa compris entre le n° 11 de cette avenue et son intersection avec le prolongement de la limite parcellaire du n° 15, ladite limite dans sa totalité, puis de nouveau l'axe de l'avenue de la Costa jusqu'à son intersection avec l'axe du passage de la Porte Rouge, ce dernier jusqu'au boulevard de Suisse, prolongé jusqu'à l'alignement du Roqueville,

- ledit alignement jusqu'à la limite parcellaire entre le Roqueville et le n° 24 boulevard de Suisse puis entre le Roqueville, d'une part, les n° 24 boulevard de Suisse et n° 23 avenue de la Costa, d'autre part,

- la limite parcellaire entre le Roqueville et le Park Palace, puis celle entre le Park Palace et le n° 24 boulevard Princesse Charlotte, prolongée jusqu'à l'axe de l'impasse de la Fontaine,

- l'axe de cette impasse jusqu'à l'axe du boulevard Princesse Charlotte pris au droit de son intersection avec l'axe de l'avenue Saint Michel (tronçon situé à l'Ouest du boulevard Princesse Charlotte),

- l'axe de ladite avenue (tronçon Ouest), depuis ce dernier point, jusqu'à son intersection avec l'axe de la rue des Lauriers, puis l'axe de ladite rue jusqu'à la frontière franco-monégasque,

- la frontière franco-monégasque jusqu'à l'intersection des axes du boulevard de France et de l'avenue Saint Charles,

- l'axe de l'avenue Saint Charles, jusqu'à l'escalier situé entre le n° 35 boulevard Princesse Charlotte et le n° 3 avenue Saint Charles,

- une droite reliant l'axe de la partie haute de l'avenue Saint Charles à celui de sa partie basse,

passant par ledit escalier, sur l'alignement du n° 3 avenue Saint Charles,

- l'axe de ladite avenue jusqu'à la limite parcellaire du n° 2 avenue Saint Charles,

- ladite limite, prolongée jusqu'à l'axe du boulevard des Moulins, ce dernier jusqu'à son intersection avec le prolongement de l'alignement de l'immeuble le Montaigne sur l'avenue de la Madone,

- l'alignement en question, dans sa partie cadastrée n° 6 boulevard des Moulins, puis la limite parcellaire entre le Montaigne et le n° 1 avenue de Grande Bretagne, prolongée jusqu'à l'axe de ladite avenue,

- l'axe de l'avenue de Grande-Bretagne, au droit du Métropole, jusqu'à la limite parcellaire entre les n° 2a et 2 avenue de Grande-Bretagne,

- ladite limite parcellaire, prolongée par celle comprise entre le n° 21 avenue des Spélugues et le n° 1 avenue des Citronniers, jusqu'à l'intersection des axes de ces deux avenues,

- l'axe de l'avenue des Spélugues jusqu'à la limite parcellaire la plus au Sud du Mirabeau,

- la droite joignant l'axe de l'avenue des Spélugues à celui de l'avenue Princesse Grace qui tangente ladite limite parcellaire,

- l'axe de l'avenue Princesse Grace jusqu'à son intersection avec celui de la bretelle Ouest d'accès au boulevard du Larvotto,

- l'axe de ladite bretelle jusqu'à la limite parcellaire Sud du Sardanapale, puis ladite limite parcellaire prolongée jusqu'à l'axe de l'avenue Princesse Grace dans sa partie supérieure,

- l'axe de ladite avenue, dans sa partie supérieure, jusqu'au droit du prolongement de la limite d'emprise du Complexe des Spélugues,

- ladite limite, en contre-bas du Casino, jusqu'au droit de l'entrée Ouest du tunnel sur le boulevard du Larvotto,

- la limite d'emprise du boulevard du Larvotto, sur une longueur d'environ 10 mètres, jusqu'à la prolongation de la limite parcellaire Nord-Est du n° 2 avenue de Monte-Carlo,

- ladite limite prolongée jusqu'à l'axe de l'avenue de Monte-Carlo, l'axe de ladite avenue jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue d'Ostende,

- ce dernier jusqu'à la limite parcellaire Ouest du n° 7 avenue d'Ostende,

- la limite parcellaire entre le n° 5 avenue d'Ostende, d'une part, le n° 7 de la même avenue et le n° 1 de l'avenue de la Costa, d'autre part, prolongée jusqu'au droit de la limite d'emprise opposée du boulevard du Larvotto,

- la limite de fond de parcelle du n° 10 b avenue de la Costa prolongée jusqu'à l'axe de l'avenue elle-même.

ART. 3.

Division du quartier ordonnancé en zones

Le quartier ordonnancé des Spélugues est divisé en trois zones, figurant au plan de zonage n° PU-ZQ-SPE-D2, annexé au présent règlement :

a) **la zone n° 1**, dite du Casino, est délimitée par l'axe de l'avenue de Grande-Bretagne, au droit du Métropole, depuis son intersection avec celui de l'avenue de la Madone jusqu'à la limite parcellaire comprise entre les n° 2a et 2 avenue de Grande-Bretagne, ladite limite prolongée par celle comprise entre le n° 21 avenue des Spélugues et le n° 1 avenue des Citronniers jusqu'à l'intersection des axes de ces deux avenues, l'axe de l'avenue des Spélugues jusqu'à la limite parcellaire la plus au Sud du Mirabeau, la droite joignant l'axe de l'avenue des Spélugues à celui de l'avenue Princesse Grace qui tangente ladite limite parcellaire, l'axe de l'avenue Princesse Grace jusqu'à son intersection avec celui de la bretelle Ouest d'accès au boulevard du Larvotto, l'axe de ladite bretelle jusqu'à la limite parcellaire Sud du Sardanapale, puis ladite limite prolongée jusqu'à l'axe de l'avenue Princesse Grace, l'axe de ladite avenue, dans sa partie supérieure, jusqu'au droit du prolongement de la limite d'emprise du Complexe des Spélugues, ladite limite, en contre-bas du Casino, jusqu'au droit de l'entrée Ouest du tunnel sur le boulevard du Larvotto, la limite d'emprise dudit boulevard, sur une longueur d'environ 10 mètres, jusqu'à la prolongation de la limite parcellaire Nord-Est du n° 2 avenue de Monte-Carlo, ladite limite parcellaire prolongée jusqu'à l'axe de l'avenue de Monte-Carlo, l'axe de ladite avenue jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue Princesse Alice et celui de l'avenue d'Ostende, l'axe de l'avenue Princesse Alice jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue Henri Dunant, ce dernier jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue de la Costa, cet axe jusqu'au prolongement de la limite parcellaire entre le n° 31 avenue de la Costa et le Park Palace, ladite limite prolongée par celle figurant entre le n° 5 avenue Saint Michel

et le Park Palace jusqu'à l'axe du boulevard Princesse Charlotte, l'axe de ce dernier jusqu'à son intersection avec celui du passage de l'Ancienne Poterie, lui-même prolongé jusqu'à celui des Moulins, l'axe de ce boulevard jusqu'à son intersection avec le prolongement de la limite parcellaire entre les n° 2 et 4 boulevard des Moulins, ladite limite parcellaire prolongée par la limite parcellaire du n° 3 avenue de la Madone, jusqu'à l'axe de l'avenue de la Madone, l'axe de ladite avenue jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue de Grande Bretagne ;

b) **la zone n° 2**, dite de La Crémaillère, est délimitée par la limite parcellaire entre le Park Palace et le n° 23 avenue de la Costa, puis celle entre le Roqueville et le Park Palace, la limite parcellaire entre le Park Palace et le n° 24 boulevard Princesse Charlotte, prolongée jusqu'à l'axe de l'impasse de la Fontaine, l'axe de ladite impasse jusqu'à l'axe du boulevard Princesse Charlotte pris au droit de son intersection avec l'axe de l'avenue Saint-Michel (tronçon situé à l'Ouest du boulevard Princesse Charlotte), l'axe de ladite avenue (tronçon Ouest) jusqu'à son intersection avec celui de la rue des Lauriers, l'axe de ladite rue jusqu'à la frontière franco-monégasque, la frontière franco-monégasque jusqu'à l'intersection des axes du boulevard de France et de l'avenue Saint Charles, l'axe de ladite avenue, jusqu'à l'escalier situé entre le n° 35 boulevard Princesse Charlotte et le n° 3 avenue Saint Charles, une droite reliant l'axe de l'avenue Saint Charles (partie haute) à l'axe de cette avenue (partie basse) passant par ledit escalier, sur l'alignement du n° 3 avenue Saint Charles, l'axe de l'avenue Saint Charles jusqu'à la limite parcellaire du n° 2 de cette même avenue, ladite limite parcellaire, prolongée jusqu'à l'axe du boulevard des Moulins, l'axe de ce boulevard, jusqu'à son intersection avec le prolongement de l'alignement de l'immeuble le Montaigne sur l'avenue de la Madone, l'alignement de l'immeuble lui-même, dans sa partie cadastrée n° 6 boulevard des Moulins, puis la limite parcellaire entre le Montaigne et le n° 1 avenue de Grande Bretagne, ce dernier jusqu'à celui de l'avenue de la Madone, l'axe de ladite avenue jusqu'au prolongement de la limite parcellaire entre le Winter Palace, d'une part, les n° 2 boulevard des Moulins et 3 avenue de la Madone, d'autre part, elle-même prolongée jusqu'à l'axe du boulevard des Moulins, l'axe de ce dernier jusqu'à son intersection avec celui du passage de l'Ancienne Poterie, l'axe dudit passage prolongé jusqu'à celui du boulevard Princesse Charlotte, l'axe du boulevard lui-même jusqu'au prolongement de la limite parcellaire entre le Park Palace d'une part, le n° 5 avenue Saint Michel et le n° 3 avenue de la Costa d'autre part, l'axe de ladite avenue jusqu'à son intersection avec la limite

parcellaire entre le Park Palace et le n° 23 avenue de la Costa ;

c) **la zone n° 3**, dite de L'Hermitage, est délimitée par l'axe de l'avenue d'Ostende, depuis son intersection avec celui de l'avenue Princesse Alice et celui de l'avenue de Monte-Carlo, jusqu'à la limite parcellaire Ouest du n° 7 avenue d'Ostende, la limite parcellaire entre le n° 5 avenue d'Ostende, d'une part, le n° 7 de la même avenue et le n° 1 de l'avenue de la Costa, d'autre part, prolongée jusqu'au droit de la limite d'emprise opposée du boulevard du Larvotto, la limite de fond de parcelle du n° 10 b avenue de la Costa prolongée jusqu'à l'axe de l'avenue elle-même, l'axe de l'avenue de la Costa compris entre le n° 11 de cette avenue et son intersection avec le prolongement de la limite parcellaire du n° 15, ladite limite dans sa totalité, puis de nouveau l'axe de l'avenue de la Costa jusqu'à son intersection avec l'axe du passage de la Porte Rouge, l'axe dudit passage jusqu'au boulevard de Suisse, prolongé jusqu'à l'alignement du Roqueville, ledit alignement jusqu'à la limite parcellaire entre le Roqueville et le n° 24 boulevard de Suisse, la limite parcellaire entre le Roqueville, d'une part, les n° 24 boulevard de Suisse et 23 avenue de la Costa, d'autre part, la limite parcellaire entre le Park Palace et le n° 23 avenue de la Costa prolongée jusqu'à l'axe de l'avenue Henri Dunant, ladite avenue jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue Princesse Alice, ce dernier jusqu'à son intersection avec ceux de l'avenue de Monte-Carlo et de l'avenue d'Ostende.

ART. 4.

Subdivision en îlots des zones du quartier ordonnancé

4.1 - Subdivision en îlots de la zone n° 1, dite du Casino :

La zone n° 1 est subdivisée en six îlots, figurant au plan de zonage n° PU-Z1-SPE-D1, joint au présent règlement :

a) **l'îlot n° 1**, délimité par l'axe de l'avenue de Grande Bretagne, au droit du Métropole, depuis son intersection avec celui de l'avenue de la Madone jusqu'à la limite parcellaire comprise entre les n° 2a et 2 avenue de Grande Bretagne, ladite limite parcellaire, prolongée par celle comprise entre le n° 21 avenue des Spélugues et le n° 1 avenue des citronniers, jusqu'à l'intersection des axes de ces deux avenues, l'axe de l'avenue des Spélugues jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue de la Madone, puis l'axe de l'avenue de la Madone jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue de Grande Bretagne ;

b) **l'îlot n° 2**, délimité par l'axe de l'avenue des Spélugues, depuis son intersection avec celui de l'avenue des Citronniers jusqu'à la limite parcellaire la plus au Sud du Mirabeau, la droite joignant l'axe de l'avenue des Spélugues à celui de l'avenue Princesse Grace qui tangente ladite limite parcellaire, l'axe de ladite avenue, jusqu'au droit du prolongement de la limite d'emprise du Complexe des Spélugues, ladite limite d'emprise, en contre-bas du Casino, jusqu'au droit d'une ligne située parallèlement, 4 mètres en avant de la façade Nord-Est du Casino, ladite ligne sur toute la longueur de la façade Nord-Est et sur 20 mètres en retour sur la façade Nord-Ouest, prolongée par une perpendiculaire à l'axe de l'avenue des Spélugues dans sa section bordant la galerie Charles III, jusqu'à son intersection avec l'axe de cette avenue, l'axe de l'avenue des Spélugues, depuis ce dernier point jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue des Citronniers ;

c) **l'îlot n° 3**, délimité par l'axe de l'avenue Princesse Grace prolongé jusqu'à son intersection avec celui de la bretelle Ouest d'accès au boulevard du Larvotto, l'axe de ladite bretelle jusqu'à la limite parcellaire du Sardanapale, ladite limite parcellaire prolongée jusqu'à l'axe de l'avenue Princesse Grace ;

d) **l'îlot n° 4**, délimité par la frontière avec l'îlot n° 2, depuis l'axe de l'avenue des Spélugues, au droit de la galerie Charles III jusqu'à la limite d'emprise du Complexe des Spélugues en contre-bas du Casino, ladite limite d'emprise jusqu'au droit de l'entrée Ouest du tunnel sur le boulevard du Larvotto, la limite d'emprise du boulevard du Larvotto, sur une longueur d'environ 10 mètres jusqu'à la prolongation de la limite parcellaire Nord-Est du n° 2 avenue de Monte-Carlo, ladite limite parcellaire prolongée jusqu'à l'axe de l'avenue de Monte-Carlo, l'axe de ladite avenue, entre ce dernier point et son intersection avec ceux de l'avenue d'Ostende et de l'avenue Princesse Alice, l'axe de ladite avenue jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue des Beaux-Arts, l'axe de ladite avenue jusqu'à son intersection avec celui de l'allée Sud-Ouest du Jardin des Boulingrins, l'axe de ladite allée jusqu'à son intersection avec l'axe de l'avenue de la Costa, l'axe de cette avenue jusqu'à son intersection avec le prolongement de la limite parcellaire entre le n° 31 avenue de la Costa et le Park Palace, ladite limite prolongée par celle figurant entre le n° 5 avenue Saint Michel et le Park Palace jusqu'à l'axe du boulevard Princesse Charlotte, l'axe de ce dernier jusqu'à son intersection avec celui du passage de l'Ancienne Poterie, lui-même prolongé jusqu'à celui des Moulins, l'axe de ce boulevard jusqu'à son intersection avec le prolongement de la limite parcellaire

entre les n° 2 et 4 boulevard des Moulins, ladite limite parcellaire prolongée par la limite parcellaire du n° 3 avenue de la Madone, jusqu'à l'axe de l'avenue de la Madone, l'axe de ladite avenue jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue des Spélugues ;

e) **l'îlot n° 5**, délimité par l'axe de l'avenue Princesse Alice depuis son intersection avec celui de l'avenue des Beaux-Arts jusqu'au droit de l'angle Nord-Est du Sun Tower, une ligne située parallèlement 5 mètres en avant des façades du Sun Tower, des Boulingrins et du Palais Saint James prolongée jusqu'à l'axe de l'avenue Princesse Alice, l'axe de ladite avenue jusqu'à son intersection avec l'avenue de la Costa, l'axe de cette avenue jusqu'à son intersection avec l'axe de l'allée Sud-Ouest du jardin des Boulingrins, l'axe de ladite allée jusqu'à son intersection avec le prolongement de l'axe de l'avenue des Beaux-Arts, l'axe de ladite avenue jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue Princesse Alice ;

f) **l'îlot n° 6**, délimité par l'axe de l'avenue Henri Dunant jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue de la Costa, ce dernier jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue Princesse Alice, l'axe de ladite avenue jusqu'à une ligne située parallèlement 5 mètres en avant des façades du Palais Saint James, des Boulingrins et du Sun Tower, prolongée par l'axe de l'avenue Princesse Alice jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue Henri Dunant.

4.2 - Subdivision en îlots de la zone n° 2, dite de la Crémaillère :

La zone n° 2 est subdivisée en quatre îlots, figurant au plan de zonage n° PU-Z2-SPE-D1, joint au présent règlement :

a) **l'îlot n° 1**, délimité par la frontière franco-monégasque, depuis l'intersection des axes du boulevard de France et de l'avenue Camille Blanc jusqu'à l'intersection des axes du boulevard de France et de l'avenue Saint Charles, l'axe de ladite avenue, jusqu'à l'escalier situé entre le n° 35 boulevard Princesse Charlotte et le n° 3 avenue Saint Charles, une droite reliant l'axe de l'avenue Saint Charles (partie haute) à l'axe de cette avenue (partie basse) passant par ledit escalier, sur l'alignement du n° 3 avenue Saint Charles, l'axe de l'avenue Saint Charles jusqu'à la limite parcellaire du n° 2 de cette même avenue, ladite limite parcellaire, prolongée jusqu'à l'axe du boulevard des Moulins, l'axe de ce boulevard, jusqu'à son intersection avec le prolongement de l'alignement de l'immeuble le Montaigne sur l'avenue de la Madone, l'alignement de l'immeuble lui-même, dans sa partie cadastrée n° 6 boulevard des

Moulins, puis la limite parcellaire entre le Montaigne et le n° 1 avenue de Grande Bretagne, ce dernier jusqu'à celui de l'avenue de la Madone, l'axe de ladite avenue jusqu'au prolongement de la limite parcellaire entre le Winter Palace, d'une part, les n° 2 boulevard des Moulins et 3 avenue de la Madone, d'autre part, elle-même prolongée jusqu'à l'axe du boulevard des Moulins, l'axe de ce dernier jusqu'à son intersection avec celui du passage de l'Ancienne Poterie, l'axe dudit passage prolongé jusqu'à celui du boulevard Princesse Charlotte, l'axe du boulevard lui-même jusqu'au droit de l'intersection des axes du boulevard de France et de l'avenue Camille Blanc ;

b) **l'îlot n° 2**, délimité par l'axe de l'avenue Saint Michel depuis le prolongement de la limite parcellaire entre le n° 5 de cette avenue et le Park Palace jusqu'au droit de la limite parcellaire du n° 26 boulevard Princesse Charlotte, cette dernière prolongée par la limite de fond de parcelle prolongée jusqu'à l'axe de l'impasse de la Fontaine, ledit axe prolongé par celui de l'avenue Saint Michel (partie supérieure) jusqu'au droit de la limite parcellaire entre le n° 6 avenue Saint-Michel et le n° 2 rue des Lilas, ladite limite, puis la limite de fond de parcelle des immeubles cadastrés n° 21 à 27 boulevard Princesse Charlotte prolongée jusqu'à la frontière franco-monégasque, cette dernière jusqu'à l'intersection de l'avenue Camille Blanc et du boulevard de France, prolongée jusqu'à l'axe du boulevard Princesse Charlotte, ce dernier jusqu'au droit de la limite parcellaire entre les n° 23 et 25 du boulevard ;

c) **l'îlot n° 3**, délimité par l'axe de l'avenue Saint-Michel depuis son intersection avec celui de la rue des Lilas jusqu'à son intersection avec celui de la rue des Lauriers, l'axe de la rue des Lauriers jusqu'à la frontière franco-monégasque, cette dernière jusqu'à son intersection avec la limite de fond de parcelle de l'immeuble cadastré n° 27 boulevard Princesse Charlotte, la frontière avec les îlots n° 2 et 4 représentée par la limite de fond de parcelle des immeubles cadastrés n° 21 à 27 boulevard Princesse Charlotte, puis la limite parcellaire entre le n° 6 avenue Saint-Michel et le n° 2 rue des Lilas, enfin par l'axe de la rue des Lilas jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue Saint-Michel ;

d) **l'îlot n° 4**, délimité par la limite parcellaire entre le Park Palace et le n° 23 avenue de la Costa, puis celle entre le Roqueville et le Park Palace, la limite parcellaire entre le Park Palace et le n° 24 boulevard Princesse Charlotte, prolongée jusqu'à l'axe de l'impasse de la Fontaine, puis la limite de fond de parcelle du n° 26 boulevard Princesse Charlotte, la

limite latérale prolongée jusqu'à l'axe de l'avenue Saint Michel, l'axe de ladite avenue jusqu'au droit de la limite parcellaire entre le Park Palace d'une part et les n° 5 avenue Saint Michel et 31 avenue de la Costa d'autre part, ladite limite prolongée jusqu'à l'axe de l'avenue de la Costa, l'axe en question jusqu'au droit de la limite parcellaire entre le Park Palace et le n° 23 avenue de la Costa.

4.3 - Subdivision en îlots de la zone n° 3, dite de l'Hermitage :

La zone n° 3 est subdivisée en quatre îlots, figurant au plan de zonage n° PU-Z3-SPE-D2, joint au présent règlement :

a) **l'îlot n° 1**, délimité par l'axe du passage de la Porte Rouge jusqu'au boulevard de Suisse, prolongé jusqu'à l'alignement du Roqueville, ledit alignement jusqu'à la limite parcellaire entre le Roqueville et le n° 24 boulevard de Suisse, la limite parcellaire entre le Roqueville, d'une part, les n° 24 boulevard de Suisse et 23 avenue de la Costa, d'autre part, la limite parcellaire entre le Park Palace et le n° 23 avenue de la Costa prolongée jusqu'à l'axe de l'avenue Henri Dunant, ladite avenue jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue de l'Hermitage, l'axe de ladite avenue jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue de la Costa, l'axe de ladite avenue jusqu'à son intersection avec celui du passage de la Porte Rouge ;

b) **l'îlot n° 2**, délimité par l'axe de l'avenue Princesse Alice depuis son intersection avec celui de l'avenue de l'Hermitage jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue d'Ostende et celui de l'avenue de Monte-Carlo, l'axe de l'avenue d'Ostende jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue de la Costa, l'axe de ladite avenue jusqu'au droit du prolongement de la limite d'emprise Est du parking de la Costa, la façade Est dudit parking, puis la limite parcellaire du n° 12 avenue de la Costa, longeant le boulevard du Larvotto jusqu'à la limite parcellaire située entre le n° 12 avenue de la Costa et l'Hôtel Hermitage, ladite limite parcellaire prolongée jusqu'à l'axe de l'avenue de la Costa, l'axe de ladite avenue au droit de l'Hôtel Hermitage jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue de l'Hermitage, l'axe de ladite avenue jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue Princesse Alice ;

c) **l'îlot n° 3**, délimité par l'axe de l'avenue de la Costa depuis la frontière avec l'îlot n° 2, au droit du prolongement de la limite d'emprise Est du parking de la Costa, jusqu'au droit de la limite d'emprise opposée du boulevard du Larvotto, la limite de fond de parcelle du n° 10b avenue de la Costa prolongée

jusqu'à l'axe de l'avenue elle-même, l'axe de l'avenue de la Costa compris entre le n° 11 de cette avenue et son intersection avec le prolongement de la limite parcellaire du n° 15, ladite limite dans sa totalité, puis de nouveau l'axe de l'avenue de la Costa jusqu'à la limite parcellaire située entre le n° 12 avenue de la Costa et l'Hôtel Hermitage ;

d) **l'îlot n° 4**, délimité par l'axe de l'avenue d'Ostende, depuis son intersection avec celui de l'avenue de la Costa, jusqu'à la limite parcellaire Ouest du n° 7 de cette avenue, la limite parcellaire entre le n° 5 avenue d'Ostende, d'une part, le n° 7 de la même avenue et le n° 1 de l'avenue de la Costa, d'autre part, prolongée jusqu'au droit de la limite d'emprise opposée du boulevard du Larvotto, la limite d'emprise dudit boulevard entre ce dernier point et l'axe de l'avenue de la Costa, l'axe de ladite avenue jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue de la Costa.

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.

- Attique : Traitement différencié de la partie supérieure d'un bâtiment. Cette différenciation peut être obtenue par la réalisation :

- soit du dernier étage de façade en retrait et/ou construit plus légèrement ;
- soit du dernier étage de proportion moindre que l'étage inférieur ;
- soit d'un couronnement horizontal décoratif ou d'un petit étage terminal d'une construction, placés au-dessus d'une corniche ou d'une frise importante.

- 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 préscolaire, 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 maximale 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.

- Renforcement : 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.

- Tropézienne : Élément de façade dans une toiture en pente, lié à l'aménagement d'un niveau dans un comble, pouvant donner lieu à la création d'une terrasse. Cet élément ne doit pas remettre en cause l'unité de la toiture, c'est à dire l'égout du toit, le faitage et les pignons.

- 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.

ART. 6.

Implantation des niveaux de sous-sol d'une construction

6.1 - Sauf disposition spécifique du règlement, les niveaux de sous-sol associés aux bâtiments peuvent être implantés jusqu'en limite de propriété, tant vis à vis des voies et emprises publiques, que des limites séparatives de la parcelle.

6.2 - Dans le cas où une partie des niveaux de sous-sol est implantée au-dessous d'une voie et/ou d'une emprise publique existante ou à créer, un volume libre de toute construction, d'une hauteur de 1,50 mètres, doit être conservé entre le niveau supérieur de la dalle de couverture de cette partie des sous-sols, protection d'étanchéité comprise, et le niveau fini de la voie et/ou de l'emprise publique.

ART. 7.

Implantation des bâtiments sur une limite d'emprise obligatoire des constructions

7.1 - Sauf disposition spécifique du règlement, tout bâtiment, saillies non comprises, doit être implanté, pour tous ses niveaux, à l'exception des retraits liés au respect des cotes maximales et/ou obligatoires du niveau supérieur des bâtiments, sur 90 % au minimum de la limite d'emprise obligatoire des constructions, figurant au Plan de Masse (plan de coordination C2).

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

ART. 8.

Altimétrie d'un bâtiment

8.1 - L'altimétrie du niveau supérieur d'un bâtiment prise en compte dans le règlement représente, sauf spécification contraire du règlement et selon la nature des toitures, la cote :

- de l'égout du toit, dans le cas d'une toiture en pente ;
- du niveau fini de la terrasse de couverture dans les autres cas.

8.2 - Le niveau fini de la terrasse de couverture d'un bâtiment correspond :

- sur les parties traitées en espace vert, à la cote supérieure de la protection de l'étanchéité courante, l'épaisseur de la terre végétale et la hauteur des plantations n'étant pas prises en compte ;
- sur les parties n'accueillant pas d'espace vert, au niveau supérieur du revêtement de finition (dallage par exemple).

8.3 - Ces cotes sont à comparer, selon la prescription réglementaire illustrée par le Plan de Masse (plan de coordination C2), à :

- une cote maximale du niveau supérieur des bâtiments ;
- une cote minimale du niveau supérieur des bâtiments ;
- une cote obligatoire du niveau supérieur des bâtiments ;
- la combinaison d'une cote maximale et d'une cote minimale du niveau supérieur des bâtiments.

8.4 - Toutes ces cotes sont exprimées en mètres par rapport au niveau général de la Principauté de Monaco (NGM).

ART. 9.

Statut des constructions existantes

9.1 - Le Plan de Masse (plan de coordination C2) repère les éventuels éléments de bâti auxquels le règlement confère le statut de bâtiments existants.

9.2 - Ces bâtiments existants figurant au Plan de Masse peuvent faire l'objet d'une reconstruction, d'une restructuration ou d'une amélioration dans les conditions suivantes :

- un bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté sur l'emprise figurant au Plan de Masse ou en retrait de cette dernière ;
- les éléments de composition d'un bâtiment (égout du toit, terrasse, faitage, etc.) peuvent atteindre les hauteurs existantes. La cote figurant au Plan de Masse est indicative ; elle représente, selon le cas, la cote actuelle de l'égout du toit ou de la toiture-terrasse ;
- un bâtiment peut atteindre, au maximum, l'indice de construction du bâtiment existant.

9.3 - Les niveaux de sous-sol associés aux bâtiments existants peuvent faire l'objet d'une reconstruction, d'une restructuration ou d'une amélioration, ainsi que d'une extension. Dans ce dernier cas, ils peuvent être implantés jusqu'en limite d'emprise maximale des parties de constructions édifiées sous le niveau de la voie et/ou de l'emprise publique adjacente, figurant au Plan de Masse. En l'absence de ladite limite, les niveaux de sous-sol associés aux bâtiments existants peuvent être implantés jusqu'en limite de propriété dans le respect de l'article 6 des présentes dispositions générales.

9.4 - Dans le cas où un bâtiment existant ne disposerait pas de sous-sols, des niveaux de sous-sols peuvent être créés dans les mêmes conditions.

9.5 - Dans tous les cas, une extension des sous-sols existants ou la création de sous-sols ne doit pas conduire à un appauvrissement des aménagements de surface (jardins, terrasses, allées, etc.), ni à la disparition de jardins ; à cet effet, une étude précise des incidences de l'extension sur les aménagements de surface doit être jointe à la demande d'autorisation de construire, avec mention des éventuelles mesures réductrices ou compensatrices nécessaires.

9.6 - Les dispositions architecturales du bâtiment, le choix des matériaux de revêtement, ainsi que les conditions d'extension des sous-sols au regard des aménagements de surface sont arrêtés pour chaque opération, en accord avec la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité et après avis du Comité Consultatif pour la Construction.

ART. 10.

Statut des bâtiments à démolir

10.1 - Le Plan Parcellaire (plan de coordination C1) repère les éventuels éléments de bâti dont la démolition est nécessaire à la mise en œuvre du projet urbain.

10.2 - Les éléments de bâti figurant en tant que bâtiments à démolir au Plan Parcellaire, doivent être démolis à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement.

ART. 11.

Statut des bâtiments conservés

11.1 - Le Plan Parcellaire (plan de coordination C1) repère les éventuels éléments de bâti auxquels le règlement confère le statut de bâtiments conservés.

11.2 - Les bâtiments conservés figurant au Plan Parcellaire font l'objet de dispositions spécifiques liées à leur conservation. Toutefois et sauf disposition spécifique du règlement, une reconstruction à l'identique (volumétrie, implantation, aspect extérieur du bâtiment existant : façades et toitures) peut être autorisée en cas d'insalubrité, de grave désordre ou de sinistre.

11.3 - Dans le cadre d'une reconstruction à l'identique :

- un bâtiment, saillies non comprises, est implanté sur l'emprise existante ;

- les éléments de composition d'un bâtiment (égout du toit, terrasse, faitage, etc.) atteignent les hauteurs existantes. La cote figurant au Plan de Masse (plan de coordination C2) est indicative ; elle représente, selon le cas, la cote actuelle de l'égout du toit ou de la toiture-terrasse ;

- un bâtiment peut atteindre, au maximum, l'indice de construction du bâtiment existant.

11.4 - Sauf disposition spécifique du règlement, la création de sous-sols ou la reconstruction, la restructuration, l'amélioration, l'extension de sous-sols existants sont autorisées dans les conditions prévues à l'article 9 des présentes dispositions générales.

ART. 12.

Tolérance

12.1 - Implantation des constructions dans les opérations d'aménagement :

12.1.1 - Sauf disposition spécifique du règlement et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas le caractère des voies et emprises publiques, est admise une tolérance de cinquante centimètres aux implantations des constructions en débord :

- des limites d'emprise maximale de la partie de la construction édifiée sous le niveau de la voie et/ou de l'emprise publique adjacente ;

- des limites d'emprise maximale des constructions ;
- des limites d'ensemble bâti de même hauteur.

12.1.2 - Toutefois et sous réserve d'impératifs techniques avérés, une tolérance supplémentaire peut être admise, après avis du Comité Consultatif pour la Construction.

12.1.3 - S'agissant de la limite d'emprise obligatoire des constructions, aucune tolérance n'est admise, sauf impératifs techniques majeurs. Dans ce cas, la tolérance et son ampleur sont arrêtées après avis du Comité Consultatif pour la Construction.

12.2 - Hauteur des constructions dans les opérations d'aménagement :

12.2.1 - Sauf disposition spécifique du règlement, une tolérance de cinquante centimètres est admise sur les cotes maximales, minimales et obligatoires du niveau supérieur des bâtiments.

12.2.2 - Toutefois et sous réserve d'impératifs techniques avérés, une tolérance supplémentaire peut être admise, après avis du Comité Consultatif pour la Construction, sur les cotes maximales, minimales et obligatoires du niveau supérieur des bâtiments.

12.2.3 - Sauf disposition spécifique du règlement, ces cotes sont sans objet pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

12.3 - S'agissant d'une reconstruction à l'identique d'un bâtiment conservé figurant au Plan Parcellaire (plan de coordination C1) ou d'une reconstruction d'un bâtiment existant figurant au Plan de Masse (plan de coordination C2) et sauf disposition spécifique du règlement :

- aucune tolérance aux dimensions des emprises mesurées aux plans n'est admise ;

- une tolérance de cinquante centimètres est admise sur les hauteurs existantes.

ART. 13.

Rappels et dispositions diverses

13.1 - Articulation entre le règlement du quartier et les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'urbanisme, la construction et la voirie :

En l'absence de règles particulières fixées par le règlement du quartier ordonnancé ou dans les cas non prévus par ce dernier, les dispositions réglementaires en vigueur définies par les articles 13 et suivants de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, sont applicables.

13.2 - Instruction des demandes d'autorisation de construire et des accords préalables au regard de l'aspect extérieur des bâtiments et de leur insertion dans le site :

13.2.1 - Les dispositions architecturales des constructions à édifier : traitement des façades (saillies, modénatures, baies, imbrication des styles et abondance des signes, etc.) et des toitures, importance des renforcements, en particulier des loggias lorsqu'elles sont autorisées, au regard des parties pleines des bâtiments, ainsi que le choix des matériaux de revêtement sont arrêtés pour chaque opération, en accord avec la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité et après avis du Comité Consultatif pour la Construction.

13.2.2 - Les demandes d'autorisation de construire et d'accord préalable sont examinés par le Comité Consultatif pour la Construction, non seulement du point de vue de l'observation des lois et règlements, mais encore du point de vue des conditions esthétiques du projet et de l'intérêt général. En particulier, les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

13.3 - Une opération d'aménagement doit être réalisée sur la totalité d'une opération d'ensemble figurant au Plan de Masse.

13.4 - Les nivellements des voies figurant aux plans, au droit des emprises constructibles, sont indicatifs et sont arrêtés lors de l'examen des dossiers de permis de construire.

13.5 - L'indice de construction est défini à l'article 13 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée.

13.6 - Dispositions générales sur les espaces libres, terrasses et circulations publiques :

13.6.1 - Les circulations piétonnes, les escaliers ouverts à la circulation publique, les voies et emprises publiques, les espaces libres de constructions existants, les jardins et espaces mixtes partie dallage / partie verte, ainsi que les terrasses doivent être en permanence maintenus en parfait état d'entretien et de propreté ; toute dégradation de revêtement doit être réparée dans les délais les plus brefs.

13.6.2 - 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.

13.7 - Application des articles 101, 102 et 103 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée :

13.7.1 - Toutes les constructions existantes non conformes aux dispositions du règlement, notamment les éléments bâtis concernés en totalité ou en partie par une opération d'ensemble figurant au Plan de Masse (plan de coordination C2), les bâtiments à renouveler, les bâtiments à démolir, les bâtiments compris dans les espaces libres de construction, sont soumises aux mêmes règles que les constructions en saillie sur l'alignement et notamment aux articles 101, 102, 103 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée.

13.7.2 - S'agissant des bâtiments conservés et des façades à conserver, des bâtiments à recomposer, des volumes bâtis à conserver, des bâtiments existants et des sous-sols associés, 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.

IMPRIMERIE
MULTIPRINT - MONACO +377 97 98 40 00