

**RÈGLEMENT PARTICULIER D'URBANISME,
DE CONSTRUCTION ET DE VOIRIE DU QUARTIER
ORDONNANCÉ DES SPÉLUGUES**

RU-SPE-V3D

**Annexe à l'Ordonnance Souveraine n° 553
du 29 juin 2006**

**ANNEXE AU "JOURNAL DE MONACO" n° 7.762
DU 30 JUIN 2006**

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE PREMIER

Champ d'application territorial

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

ART. 2.

Rappel des limites du Quartier Ordonné

Le Quartier Ordonné 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, entre le n° 11 et son intersection avec l'axe du passage de la Porte Rouge, puis le dit axe jusqu'au boulevard de Suisse, prolongé jusqu'à l'alignement de la parcelle cadastrée n° 20 boulevard Princesse Charlotte sur le boulevard de Suisse (Le Roqueville),

- le dit 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 n° 23 avenue de la Costa, d'autre part,

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

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

- la frontière franco-monégasque, depuis le point précédent, 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 le dit escalier, sur l'alignement du n° 3 avenue Saint Charles,

- l'axe de la dite avenue, depuis le point précédent, jusqu'à la limite parcellaire du n° 2 avenue Saint Charles,

- la dite limite parcellaire, prolongée jusqu'à l'axe du boulevard des Moulins, puis l'axe du dit boulevard, 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 la dite avenue,

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

- la dite 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, depuis ce dernier point, 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 la dite 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 la dite bretelle jusqu'à la limite parcellaire Sud du n° 2 avenue Princesse Grace (le Sardanapale), puis la dite limite parcellaire prolongée jusqu'à l'axe de l'avenue Princesse Grace dans sa partie supérieure,

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

- la limite d'emprise du Complexe des Spélugues, 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 prolon-

gation de la limite parcellaire Nord-Est du n° 2 avenue de Monte-Carlo,

- la dite limite parcellaire prolongée jusqu'à l'axe de l'avenue de Monte-Carlo, puis l'axe de la dite avenue jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue d'Ostende,

- l'axe de l'avenue d'Ostende 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 Ordonné en zones

Le Quartier Ordonné des Spélugues est divisé en cinq zones, figurant au plan de zonage n° PU-ZQ-SPE-D1, annexé au présent règlement :

a) **la Zone n° 1**, dite du « Métropole », 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, la dite 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, depuis ce dernier point 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 la dite 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 la dite bretelle jusqu'à la limite parcellaire Sud du n° 2 avenue Princesse Grace (le Sardanapale), puis la dite limite parcellaire prolongée jusqu'à l'axe de l'avenue Princesse Grace, l'axe de la dite avenue, dans sa partie supérieure, jusqu'au droit du prolongement de la limite d'emprise du Complexe des Spélugues, la dite 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, la dite 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 l'axe de l'avenue de la Madone, puis l'axe de la dite avenue jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue de Grande-Bretagne ;

b) **la Zone n° 2**, dite du « Casino », est délimitée par la frontière avec la zone n° 1, de l'intersection des axes de l'avenue de la Madone et de l'avenue de Grande Bretagne jusqu'à la limite d'emprise du Complexe des Spélugues, la dite limite d'emprise, en contre-bas du Casino, jusqu'au droit de l'entrée Ouest du tunnel sur le boulevard du Larvotto, la limite d'emprise du dit 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, la dite limite parcellaire prolongée jusqu'à l'axe de l'avenue de Monte-Carlo, l'axe de la dite 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 de la Costa, l'axe de la dite avenue, puis l'axe du boulevard des Moulins jusqu'à la prolongation de la limite parcellaire entre les n° 2b et 2 du boulevard des Moulins, la dite 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 la dite avenue jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue de Grande Bretagne ;

c) **la Zone n° 3**, dite de « L'Hermitage », est délimitée par la frontière avec la Zone n° 2, 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, entre le n° 11 et son intersection avec l'axe de l'avenue Princesse Alice;

d) **la Zone n° 4**, dite de « La Crémaillère », est délimitée par l'axe du passage de la Porte Rouge, depuis son intersection avec l'axe de l'avenue de la Costa jusqu'au boulevard de Suisse, prolongé jusqu'à l'alignement de la parcelle cadastrée n° 20 boulevard Princesse Charlotte sur le boulevard de Suisse (Le Roqueville), le dit alignement jusqu'à la limite parcel-

laire 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 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 la dite impasse, depuis ce dernier point, 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 la dite avenue (tronçon Ouest), depuis ce dernier point, jusqu'à son intersection avec celui de la rue des Lauriers, l'axe de la dite rue jusqu'à la frontière franco-monégasque, la frontière franco-monégasque elle-même, depuis le point précédent, jusqu'à l'intersection des axes du boulevard de France et de l'avenue Camille Blanc, une ligne perpendiculaire à l'axe du boulevard Princesse Charlotte, joignant le point précédent à l'axe du boulevard Princesse Charlotte, l'axe de ce boulevard jusqu'à la prolongation de l'alignement Sud du passage de l'Ancienne Poterie, le dit alignement prolongé jusqu'à l'axe du boulevard des Moulins, l'axe du boulevard lui-même puis celui de l'avenue de la Costa, faisant tous deux frontière avec les zones n° 2 et 3, jusqu'à l'intersection de ce dernier avec celui du passage de la Porte Rouge ;

e) **la Zone n° 5**, dite de « La Madone », est délimitée 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 la dite 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 le dit escalier, sur l'alignement du n° 3 avenue Saint Charles, l'axe de l'avenue Saint Charles, depuis ce dernier point, jusqu'à la limite parcellaire du n° 2 de cette même avenue, la dite 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, prolongée jusqu'à l'axe de la dite avenue, les frontières avec les zones n° 1, 2 et 4 ;

ART. 4.

*Subdivision en îlots des zones du Quartier
Ordonnancé*

4.1 - Subdivision en îlots de la Zone n° 1 :

La Zone n° 1 est subdivisée en trois îlots, figurant au plan de zonage n° PU-Z1-SPE-D, annexé 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, la dite 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, depuis ce dernier point 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 la dite limite parcellaire, l'axe de la dite avenue, jusqu'au droit du prolongement de la limite d'emprise du Complexe des Spélugues, la limite d'emprise du Complexe des Spélugues, en contre-bas du Casino, jusqu'au droit d'une ligne située, parallèlement, 4 mètres en avant de la façade Nord-Est du Casino, la dite 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 faisant frontière avec l'îlot n° 2, prolongé jusqu'à son intersection avec celui de la bretelle Ouest d'accès au boulevard du Larvotto, l'axe de la dite bretelle jusqu'à la limite parcellaire Sud du n° 2 avenue Princesse Grace (le Sardanapale), puis la dite limite parcellaire prolongée jusqu'à l'axe de l'avenue Princesse Grace.

4.2 - Subdivision en îlots de la Zone n° 2 :

La Zone n° 2 est subdivisée en deux îlots, figurant au plan de zonage n° PU-Z2-SPE-D, annexé au présent règlement :

a) **l'îlot n° 1**, délimité par la frontière avec la Zone n° 1, 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, la dite 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, la dite limite parcellaire prolongée jusqu'à l'axe de l'avenue de Monte-Carlo, l'axe de la dite avenue, entre ce dernier point et son intersection avec ceux de l'avenue d'Ostende et de l'avenue Princesse Grace, l'axe de la dite avenue jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue des Beaux-Arts, l'axe de la dite avenue jusqu'à la limite d'emprise Sud-Ouest de l'allée Serge de Diaghilev (trottoir non-compris), en façade Nord-Est du Sporting d'Hiver prolongée de 40 mètres environ, au Nord-Ouest, jusqu'au prolongement de la façade Est du Palais Saint-James, une droite joignant le point précédent à l'axe de l'avenue Princesse Alice, au droit de l'angle Nord-Est du Palais Saint-James, l'axe de la dite avenue, depuis ce dernier point jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue de la Costa, l'axe de la dite avenue jusqu'à son intersection avec celui du boulevard des Moulins, l'axe du dit boulevard jusqu'à la prolongation de la limite parcellaire entre les n° 2b et 2 du boulevard des Moulins, la dite limite parcellaire prolongée jusqu'à l'axe de l'avenue de la Madone, l'axe de la dite avenue jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue des Spélugues ;

b) **l'îlot n° 2**, 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 Palais Saint James, la frontière avec l'îlot n° 1, depuis ce dernier point jusqu'à l'intersection entre la limite d'emprise Sud-Ouest de l'allée Serge de Diaghilev (trottoir non-compris) et l'axe de l'avenue des Beaux-Arts, l'axe de la dite avenue jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue Princesse Alice.

4.3 - Subdivision en îlots de la Zone n° 3 :

La Zone n° 3 est subdivisée en quatre îlots, figurant au plan de zonage n° PU-Z3-SPE-D1, annexé au présent règlement :

a) **l'îlot n° 1**, délimité par l'axe de l'avenue de la Costa entre son intersection avec celui de l'avenue de

l'Hermitage et son intersection avec celui de l'avenue Princesse Alice, l'axe de la dite avenue jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue de l'Hermitage, puis l'axe de la dite avenue jusqu'à son intersection avec l'axe de l'avenue de la Costa ;

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 depuis ce dernier point jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue de la Costa, l'axe de la dite avenue jusqu'au droit du prolongement de la limite d'emprise Est du parking de la Costa, la façade Est du dit 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, la dite limite parcellaire prolongée jusqu'à l'axe de l'avenue de la Costa, l'axe de la dite avenue au droit de l'Hôtel Hermitage jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue de l'Hermitage, l'axe de la dite 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 depuis ce dernier point jusqu'à la limite parcellaire située entre le n° 12 avenue de la Costa et l'Hôtel Hermitage, la frontière avec l'îlot n° 2 ;

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 du dit boulevard entre ce dernier point et l'axe de l'avenue de la Costa, l'axe de la dite avenue entre le point précédent et son intersection avec celui de l'avenue de la Costa.

4.4 - Subdivision en îlots de la Zone n° 4 :

La Zone n° 4 est subdivisée en quatre îlots, figurant au plan de zonage n° PU-Z4-SPE-D, annexé au présent règlement :

a) **l'îlot n° 1**, délimité par l'axe du passage de la Porte Rouge, depuis son intersection avec celui de l'avenue de la Costa jusqu'au boulevard de Suisse, prolongé jusqu'à l'alignement de la parcelle cadastrée n° 20 boulevard Princesse Charlotte sur le boulevard de Suisse (le Roqueville), le dit 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 n° 23 avenue de la Costa et le Park Palace, prolongée jusqu'à l'axe de l'avenue de la Costa, l'axe de la dite avenue entre ce dernier point et son intersection avec celui du passage de la Porte Rouge ;

b) **l'îlot n° 2**, délimité par la frontière avec l'îlot n° 1 représentée par la limite parcellaire entre le n° 23 avenue de la Costa et le Park Palace, la limite parcellaire 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 la dite impasse, depuis ce dernier point jusqu'à l'axe du boulevard Princesse Charlotte pris au droit de son intersection avec celui de l'avenue Saint-Michel, l'axe de la dite avenue (tronçon Ouest) jusqu'à son intersection avec celui de la rue des Lilas, l'axe de la dite rue jusqu'à la projection de la limite parcellaire entre le n° 6 avenue Saint-Michel et le n° 2 rue des Lilas, la dite limite parcellaire, puis la limite de fond de parcelle des immeubles cadastrés n° 21, 23 et 25 boulevard Princesse Charlotte, la limite parcellaire entre les n° 25 et 27 du dit boulevard prolongée jusqu'à son axe, l'axe du boulevard Princesse Charlotte jusqu'au droit de la projection de la limite parcellaire entre le n° 23 et le n° 25 boulevard Princesse Charlotte, une droite joignant ce dernier point à l'axe de l'avenue de la Costa passant par la limite parcellaire entre le Park Palace et le n° 29 avenue de la Costa, d'une part, le n° 5 boulevard Princesse Charlotte et le n° 31 avenue de la Costa, d'autre part, l'axe de l'avenue de la Costa entre ce dernier point et le prolongement de la limite parcellaire entre le n° 23 avenue de la Costa et le Park Palace ;

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, la frontière franco-monégasque, depuis ce dernier point 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 repré-

sentée 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 l'axe du boulevard Princesse Charlotte au droit du n° 25, la limite parcellaire entre les n° 25 et 27 du dit boulevard, la limite de fond de parcelle de l'immeuble cadastré n° 27 boulevard Princesse Charlotte, la frontière franco-monégasque depuis la limite de fond de parcelle précédente jusqu'à l'intersection des axes du boulevard de France et de l'avenue Camille Blanc, une droite perpendiculaire à l'axe du boulevard Princesse Charlotte, joignant le point précédent à l'axe du boulevard Princesse Charlotte, l'axe de ce boulevard jusqu'à la prolongation de l'alignement Sud du passage de l'Ancienne Poterie, le dit alignement prolongé jusqu'à l'axe du boulevard des Moulins, l'axe du dit boulevard puis celui de l'avenue de la Costa jusqu'à la prolongation de la limite parcellaire entre les n° 29 et 31 avenue de la Costa, la limite entre ces deux parcelles prolongée jusqu'à l'axe du boulevard Princesse Charlotte.

4.5 - Subdivision en îlots de la Zone n° 5 :

La Zone n° 5 est subdivisée en trois îlots, figurant au plan de zonage n° PU-Z5-SPE-D, annexé au présent règlement :

a) **l'îlot n° 1**, délimité par l'axe du boulevard Princesse Charlotte, depuis la prolongation de l'alignement Sud du passage de l'Ancienne Poterie jusqu'à son intersection avec celui du boulevard des Moulins, l'axe du dit boulevard jusqu'à la frontière avec la zone n° 4, représentée par la prolongation de l'alignement Sud du passage de l'Ancienne Poterie, puis le dit alignement prolongé jusqu'à l'axe du boulevard Princesse Charlotte ;

b) **l'îlot n° 2**, 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 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 l'avenue Saint Charles (partie haute) à l'axe de la partie basse de la même avenue, passant par le dit escalier, sur l'alignement du n° 3 avenue Saint Charles, l'axe de la dite avenue, depuis ce dernier point, jusqu'à son intersection avec celui du boulevard des Moulins et celui du boulevard

Princesse Charlotte, puis l'axe de ce dernier jusqu'à la frontière avec la Zone n° 4 ;

c) **l'Ilot n° 3**, délimité par l'axe du boulevard des Moulins, depuis la projection de la limite parcellaire entre les n° 2 et 2b du dit boulevard jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue Saint Charles, l'axe de la dite avenue jusqu'au prolongement de la limite parcellaire du n° 2 avenue Saint Charles, la dite limite parcellaire, prolongée jusqu'à l'axe du boulevard des Moulins, l'axe du dit boulevard, depuis ce dernier point, jusqu'à son intersection avec le prolongement de l'alignement de l'immeuble le Montaigne sur l'avenue de la Madone, l'alignement de cet immeuble, 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 la dite avenue, l'axe de l'avenue lui-même depuis ce dernier point jusqu'à son intersection avec celui de l'avenue de la Madone, l'axe de la dite avenue jusqu'à la prolongation de la limite parcellaire entre les n° 2b boulevard des Moulins, d'une part, 3 avenue de la Madone et 2 boulevard des Moulins, d'autre part, la dite limite parcellaire prolongée jusqu'à l'axe du boulevard des Moulins ;

ART. 5.

Définition des termes employés dans le présent règlement

- **Alignement** : Limite de fait entre le Domaine public et les propriétés privées ou limite future résultant de la mise à l'alignement en application de l'article 6 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée.

- **Avancée** : Partie du nu de la façade qui dépasse légèrement une ligne, autre qu'un alignement, imposée pour l'implantation des bâtiments (exemples : ligne d'accroche de bâtiment, limite d'emprise maximale de construction).

- **Avant-corps** : Partie de bâtiment en avancée par rapport au nu de la façade.

- **Axe de voie** : Ligne passant à égale distance des alignements (cf. définition) ou des limites d'emprise de fait des voies privées.

- **Bâtiment** : Partie du volume d'une construction (cf. définition) édifiée au-dessus du terrain reconstitué au terme de l'opération.

- **Construction** : Ouvrages, installations, immeubles dont la réalisation consiste à ériger un volume en superstructure ou en infrastructure.

- **Construction à usage d'équipement collectif** : Construction (cf. définition) qui permet d'assurer à la population et aux entreprises des services collectifs : équipement scolaire ou pré-scolaire, sanitaire et hospitalier, sportif ; lieu de culte ; salles d'expositions, de réunions, de spectacles ; locaux associatifs ; bibliothèque, médiathèque ; administration et service public, etc. Un équipement collectif peut être privé.

- **Décrochement** : Partie du nu de la façade légèrement en retrait d'une ligne imposée pour l'implantation des bâtiments (exemples : ligne d'accroche de bâtiment, limite d'emprise obligatoire de construction, alignement).

- **Emprise au sol** : Projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment sur le terrain reconstitué. Les éléments de modénature et de saillies suivants : balcons, oriel, 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.

- Voie publique: Partie du Domaine Public destinée aux déplacements tous modes des personnes, quelle que soit sa fonction: route, voie piétonne ou cyclable, site propre de transport en commun, escalier, etc. Le stationnement le long d'une voie, ainsi que les trottoirs et plantations associées font partie de la voie.

- Voie ouverte à la circulation générale: Voie publique ou privée ouverte au libre déplacement des personnes, quel que soit son statut ou sa fonction.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N° 1

CHAPITRE PREMIER.

Dispositions applicables à l'Ilot n° 1 de la Zone n° 1

ARTICLE PREMIER.

Champ d'application territorial et documents de référence

Le règlement du présent chapitre, ainsi que les plans de coordination correspondants, s'appliquent à l'Ilot n° 1 de la Zone n° 1 du Quartier Ordonné des Spélugues, délimité par l'article 4.1 « a » du Titre I du présent règlement.

Les plans de coordination joints au présent règlement et définissant graphiquement, en appui de ce règlement, les dispositions générales des constructions à édifier dans l'Ilot n° 1, sont :

- Plan Parcellaire n° PU-C1-SPE-Z1-I1-D ;
- Plan de Masse n° PU-C2-SPE-Z1-I1-D ;
- Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-SPE-Z1-I1-D ;
- Plan de répartition du sol n° PU-C4-SPE-Z1-I1-D.

ART. 2.

Affectation des constructions

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet Ilot :

- 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

3.1 - Implantation des niveaux de sous-sol :

Les niveaux de sous-sol associés aux bâtiments, peuvent être implantés jusqu'en limite de propriété.

3.2 - Hôtel Métropole :

En cas de reconstruction du bâtiment, en dehors des parties figurant comme « conservées » au Plan Parcellaire n° PU-C1-SPE-Z1-I1-D, le bâtiment dont « l'emprise » figure au Plan de Masse n° PU-C2-SPE-Z1-I1-D, doit être implanté sur la limite d'emprise actuelle. L'implantation de ce bâtiment doit être conservée.

3.3 - Galerie Charles III :

Dans le cadre de la surélévation et de la recomposition de la « Galerie Charles III » :

- en cas de reconstruction, le bâtiment dont « l'emprise » figure au Plan de Masse n° PU-C2-SPE-Z1-I1-D, doit être implanté sur la limite d'emprise actuelle.

- en ce qui concerne la surélévation, cette dernière peut être implantée sur « la limite d'emprise » de la surélévation autorisée, figurant au Plan de Masse n° PU-C2-SPE-Z1-I1-D, ou en retrait de cette limite.

- en terme d'implantation des constructions, la recomposition de la façade doit s'effectuer dans le respect des dispositions de l'article 8 du présent chapitre.

3.4 - Tolérance - Dérégations :

Néant.

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

- sur les éventuelles modifications aux implantations qui seraient nécessitées par des impératifs techniques ;
- sur l'importance des renforcements et des saillies qui pourraient être aménagés dans les façades des constructions.

ART. 4.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En cas de reconstruction des bâtiments, en dehors des parties figurant comme « conservées » au Plan Parcellaire n° PU-C1-SPE-Z1-I1-D, les bâtiments dont « l'emprise » figure au Plan de Masse n° PU-C2-SPE-Z1-I1-D, doivent être implantés sur la limite d'emprise actuelle.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

En cas de reconstruction des bâtiments, en dehors des parties figurant comme « conservées » au Plan Parcellaire n° PU-C1-SPE-Z1-I1-D, les bâtiments dont « l'emprise » figure au Plan de Masse n° PU-C2-SPE-Z1-I1-D, doivent respecter l'emprise au sol actuelle.

ART. 6.

Hauteur des constructions

6.1 - Hôtel Métropole :

En cas de reconstruction du bâtiment, en dehors des parties figurant comme « conservées » au Plan Parcellaire n° PU-C1-SPE-Z1-I1-D, le bâtiment dont « l'emprise » figure au Plan de Masse n° PU-C2-SPE-Z1-I1-D, doit respecter les « cotes maximales du niveau supérieur des bâtiments » actuelles portées au même plan.

6.2 - Galerie Charles III :

Dans le cadre de la surélévation et de la reconstitution de la « Galerie Charles III » :

- en cas de reconstruction, le bâtiment dont « l'emprise » figure au Plan de Masse n° PU-C2-SPE-Z1-I1-D, doit respecter les « cotes maximales du

niveau supérieur des bâtiments » actuelles portées au même plan.

- en ce qui concerne la surélévation, la hauteur maximale de cette dernière est définie par la « cote maximale du niveau supérieur des bâtiments », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-SPE-Z1-I1-D.

- en terme de hauteur, la reconstitution de la façade doit s'effectuer dans le respect des dispositions de l'article 8 du présent chapitre.

6.3 - Ces cotes représentent :

- le niveau du faîtage pour les bâtiments dont la toiture est en pente ;

- le niveau fini de la verrière pour les parties en surélévation ;

- le niveau fini de la terrasse de couverture dans les autres cas.

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

6.5 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :

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

ART. 7.

Indice de construction

En cas de reconstruction des bâtiments, en dehors des parties figurant comme « conservées » au Plan Parcellaire n° PU-C1-SPE-Z1-I1-D, ou d'une reconstitution des bâtiments, l'indice de construction maximal, tel que défini à l'article 13 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, résulte de l'application des articles 3 à 6 du présent règlement et du Plan de Masse n° PU-C2-SPE-Z1-I1-D.

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

8.1 - Hôtel Métropole :

8.1.1 - Façade à conserver :

Les façades de « l'Hôtel Métropole » figurent au titre de « façades à conserver » au Plan Parcellaire n° PU-C1-SPE-Z1-I1-D.

Les éléments suivants ne peuvent être ni démolis, ni modifiés :

- façade sur la totalité de son épaisseur ;
- aspect extérieur de la façade (percelements, saillies, etc.) ;

les interventions diverses sur la façade et ses décors ne doivent pas conduire à un appauvrissement de la façade ;

de plus, l'ouverture de la totalité des ouvrants doit être conservée.

8.1.2 - Bâtiment conservé :

a) Une partie de « l'Hôtel Métropole » figure au titre de « bâtiment conservé » au Plan Parcellaire n° PU-C1-SPE-Z1-I1-D.

b) Les éléments suivants ne peuvent être ni démolis, ni modifiés :

- aspect extérieur des façades (percelements, saillies, etc.) ;
- volumétrie de la construction ;
- toitures ;

les interventions diverses sur la façade et ses décors ne doivent pas conduire à un appauvrissement de la façade ;

de plus, aucune surélévation n'est admise.

c) En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée sous réserve de respecter la volumétrie et l'implantation actuelles, ainsi que l'esprit de l'aspect extérieur du bâtiment existant.

8.1.3 - Autres parties du bâtiment :

En cas de reconstruction du bâtiment, en dehors des parties figurant comme « conservées » au Plan Parcellaire n° PU-C1-SPE-Z1-I1-D, le bâtiment doit présenter un caractère architectural s'harmonisant avec l'ensemble composé de « l'Hôtel de Paris », le « Café de Paris » et du « Casino ». Le vocabulaire architectural « Belle Epoque » doit être respecté.

8.1.4 - 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 d'affectation et la réhabilitation, sont autorisés dans le cadre des autres dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'urbanisme, la construction et la voirie.

8.2 - Galerie Charles III :

8.2.1 - Surélévation :

a) La surélévation doit être réalisée dans l'emprise prévue à cet effet portée au Plan de Masse n° PU-C2-SPE-Z1-I1-D et respecter la « cote maximale du niveau supérieur des bâtiments » portée au même plan.

b) Cette surélévation est composée d'un bâtiment transparent, comprenant des vitrages clairs, non réfléchissants, en façade et d'une verrière en couverture traitée majoritairement en vitrail.

c) Les colonnes et les structures de cet ensemble sont en fer forgé ou en fonte.

d) A l'occasion de cette surélévation, l'ensemble des équipements techniques actuellement implantés en toiture, doit être intégré sous la verrière pour ne plus être apparent.

8.2.1 - Façade à recomposer :

La partie Sud-Est de la « Galerie Charles III » figure au titre de « façade à recomposer » au Plan Parcellaire n° PU-C1-SPE-Z1-I1-D.

Cet ensemble doit être recomposé de la manière suivante :

- La couverture de la galerie existante doit être démolie. Une surélévation sur deux niveaux est autorisée sur la terrasse de couverture du rez-de-chaussée :

- un volume correspondant au prolongement du premier étage du bâtiment peut être réalisé dans l'emprise prévue à cet effet portée au Plan de Masse n° PU-C2-SPE-Z1-I1-D et respecter la « cote maximale du niveau supérieur des bâtiments » portée au même plan ;

- un volume correspondant au prolongement du deuxième étage du bâtiment peut être réalisé en retrait par rapport au volume précédent, dans l'emprise prévue à cet effet portée au Plan de Masse n° PU-C2-SPE-Z1-I1-D et respecter la « cote maximale du niveau supérieur des bâtiments » portée au même plan.

- Les toitures-terrasses de ces deux surélévations, ainsi que celle du rez-de-chaussée sont coiffées d'une verrière à vitrages clairs, non réfléchissants, supportée par des colonnes et des structures en fer forgé ou en fonte. La hauteur de la verrière de chacun des niveaux ne doit pas excéder la cote du plancher du niveau qui lui est immédiatement supérieur.

- Les garde-corps sont constitués de balustres à galbe traditionnel, dans le même esprit que l'ensemble recomposé.

- L'accès à la galerie depuis l'avenue de la Madone doit être surmonté d'une marquise composée d'un châssis en fonte et d'une couverture de verre.

De plus, à l'occasion de cette recomposition :

- la couleur des fontaines situées en façade opposée (Nord-Ouest) de la « Galerie Charles III » doit être modifiée pour adopter une teinte en rapport et en harmonie avec celle de la façade ;

- des locaux permettant le remisage des containers à ordures de l'ensemble de la « Galerie Charles III » doivent être réalisés.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

9.1 - Dispositions générales :

9.1.1 - Les circulations piétonnes et les terrasses doivent être en permanence maintenues en parfait état d'entretien et de propreté.

9.1.2 - Toute dégradation de revêtement des sols des terrasses, circulations piétonnes, doit être réparée dans les délais les plus brefs.

9.2 - Continuités piétonnes :

9.2.1 - Un « passage public » piétonnier couvert doit être maintenu conformément au Plan de répartition du sol n° PU-C4-SPE-Z1-I1-D.

9.2.2 - Les liaisons mécanisées piétonnes existantes doivent être maintenues conformément au Plan de répartition du sol n° PU-C4-SPE-Z1-I1-D.

9.3 - Espace libre de constructions :

9.3.1 - Les espaces « libres de constructions », figurant au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-SPE-Z1-I1-D, doivent être en permanence maintenus en parfait état d'entretien et de propreté.

9.3.2 - La réalisation d'une piscine, de fontaines, bassins, aménagements de jardins est autorisée dans ces espaces.

9.3.3 - Toute plantation qui viendrait à dépérir ou à mourir doit être remplacée ; toute dégradation de revêtement des sols des terrasses, plage de piscine,

circulations piétonnes, doit être réparée dans les délais les plus brefs.

9.3.4 - Aucun dépôt, aucune construction provisoire ne peut être réalisé à quelque endroit que ce soit sur ces parties des aménagements.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

Le Plan de répartition du sol n° PU-C4-SPE-Z1-I1-D définit les passages publics opposables et leur emprise :

- Passage public piétons couvert.

ART. 11.

Dispositions diverses

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

CHAPITRE 2.

Dispositions applicables à l'Ilot n° 2 de la Zone n° 1

ARTICLE PREMIER.

Champ d'application territorial et documents de référence

Le règlement du présent chapitre, ainsi que les plans de coordination correspondants, s'appliquent à l'Ilot n° 2 de la Zone n° 1 du Quartier Ordonné des Spélugues, délimité par l'article 4.1 « b » du Titre I du présent règlement.

Les plans de coordination annexés au présent règlement et définissant graphiquement, en appui de ce règlement, les dispositions générales des constructions à édifier dans l'Ilot n° 2, sont :

- Plan parcellaire n° PU-C1-SPE-Z1-I2-D ;

- Plan de Masse n° PU-C2-SPE-Z1-I2-D ;

- Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-SPE-Z1-I2-D.

ART. 2.

Affectation des constructions

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet Ilot :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- les constructions à usage d'équipements collectifs, d'activités commerciales et à usage de stationnement, à condition d'être réalisées sous le terrain naturel.

ART. 3.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.1 - Implantation des niveaux de sous-sol :

3.1.1 - Les niveaux de sous-sol peuvent être implantés jusque sur « la limite d'emprise maximale des parties de constructions édifiées sous le niveau du terrain naturel », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-SPE-Z1-I2-D.

3.1.2 - La dalle supérieure du niveau de sous-sol située sous « l'espace vert à protéger ou à reconstituer », figurant au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-SPE-Z1-I2-D, doit pouvoir supporter l'épaisseur de terre nécessaire à la reconstitution de l'espace vert, conformément à l'article 9 du présent chapitre.

3.2 - Autres cas :

Sans objet.

ART. 4.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.1 - Implantation des niveaux de sous-sol :

Les niveaux de sous-sol peuvent être implantés jusque sur « la limite d'emprise maximale des parties de constructions édifiées sous le niveau du terrain naturel », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-SPE-Z1-I2-D.

4.2 - Autres cas :

Sans objet.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

Sans objet.

ART. 6.

Hauteur des constructions

La cote de la dalle supérieure du niveau de sous-sol situé sous « l'espace vert à protéger ou à reconstituer », figurant au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-SPE-Z1-I2-D, prise en tout point de la construction, doit être inférieure de 2 mètres, au minimum, à celle du terrain naturel.

ART. 7.

Indice de construction

Sans objet.

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

Sans objet.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

9.1 - Aucune modification ne peut être apportée aux espaces libres, parcs et jardins existants, sans autorisation préalable de la Direction de l'Environnement, de l'Urbanisme et de la Construction.

9.2 - Espace vert à protéger ou à reconstituer : Dans le cadre de la réalisation éventuelle d'une construction, admise à l'article 2 du présent chapitre, sous le terrain naturel, l'espace vert existant doit être reconstitué dans l'esprit actuel, en tenant compte :

- de la topographie existante ;
- de la taille et de la nature des végétaux en place ;

De plus, à l'exception des accès à la construction, aucun élément bâti ne doit être visible (façade, puit de lumière, etc.).

Le Comité Consultatif pour la Construction se prononcera sur la nature de la reconstitution de l'espace vert et sur l'opportunité d'en faire évoluer la composition.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

Sans objet.

ART. 11.

Dispositions diverses

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

CHAPITRE 3.

Dispositions applicables à l'Ilot n° 3 de la Zone n° 1

ARTICLE PREMIER.

Champ d'application territorial et documents de référence

Le règlement du présent chapitre, ainsi que les plans de coordination correspondants, s'appliquent à l'Ilot n° 3 de la Zone n° 1 du Quartier Ordonné des Spélugues, délimité par l'article 4.1 « c » du Titre I du présent règlement.

Les ordonnances souveraines n° 3.479 du 20 janvier 1966 et n° 3.613 du 20 juillet 1966, modifiées, portant règlement d'Urbanisme, de Construction et de Voirie du quartier des Bas-Moulins et du Larvotto, constituent les documents de référence de cet Ilot, sauf dispositions définies au présent règlement.

ART. 2.

Affectation des constructions

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet Ilot :

- les constructions à usage d'habitation ;
- 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° 3.613 du 20 juillet 1966, modifiée, sont applicables.

ART. 4.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.613 du 20 juillet 1966, modifiée, sont applicables.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.613 du 20 juillet 1966, modifiée, sont applicables.

ART. 6.

Hauteur des constructions

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.613 du 20 juillet 1966, modifiée, sont applicables.

ART. 7.

Indice de construction

L'indice de construction maximal, tel que défini à l'article 13 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, résulte de l'application des dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.613 du 20 juillet 1966, modifiée.

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.613 du 20 juillet 1966, modifiée, sont applicables.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.613 du 20 juillet 1966, modifiée, sont applicables.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.613 du 20 juillet 1966, modifiée, sont applicables.

ART. 11.

Dispositions diverses

En l'absence de règles particulières fixées par le présent règlement, les dispositions réglementaires en

vigueur relatives à l'urbanisme, la construction et la voirie, sont applicables.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N° 2

CHAPITRE PREMIER.

Dispositions applicables à l'Ilot n° 1 de la Zone n° 2

ARTICLE PREMIER.

Champ d'application territorial et documents de référence

Le règlement du présent chapitre, ainsi que les plans de coordination correspondants, s'appliquent à l'Ilot n° 1 de la Zone n° 2 du Quartier Ordonné des Spélugues, délimité par l'article 4.2 « a » du Titre I du présent règlement.

L'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, concernant l'Urbanisme, la Construction et la Voirie, constitue le document de référence de cet Ilot, sauf dispositions définies au présent règlement.

ART. 2.

Affectation des constructions

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet Ilot :

- 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, 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, sont applicables.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

ART. 6.

Hauteur des constructions

Non réglementée.

ART. 7.

Indice de construction

L'indice de construction maximal, tel que défini à l'article 13 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, est fixé à 12 m³/m², sauf dérogation accordée selon les formes prévues à l'article 18 de ladite ordonnance souveraine.

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, sont applicables.

ART. 9.

Espaces libres -Terrasses - Circulations publiques

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, sont applicables.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, sont applicables.

ART. 11.

Dispositions diverses

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

CHAPITRE 2.

Dispositions applicables à l'Ilot n° 2 de la Zone n° 2

ARTICLE PREMIER.

Champ d'application territorial et documents de référence

Le règlement du présent chapitre, ainsi que les plans de coordination correspondants, s'appliquent à l'Ilot n° 2 de la Zone n° 2 du Quartier Ordonné des Spélugues, délimité par l'article 4.2 « b » du Titre I du présent règlement.

L'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, concernant l'Urbanisme, la Construction et la Voirie, sauf en ce qu'elle est contraire aux affectations définies par l'article 2 ci-après, constitue le document de référence de cet Ilot.

ART. 2.

Affectation des constructions

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet Ilot :

- 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, 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, sont applicables.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

ART. 6.

Hauteur des constructions

Non réglementée.

ART. 7.

Indice de construction

L'indice de construction maximal, tel que défini à l'article 13 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, est fixé à 12 m³/m², sauf dérogation accordée selon les formes prévues à l'article 18 de ladite ordonnance souveraine.

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, sont applicables.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, sont applicables.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, sont applicables.

ART. 11.

Dispositions diverses

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

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N° 3

CHAPITRE PREMIER.

Dispositions applicables à l'Ilot n° 1 de la Zone n° 3

ARTICLE PREMIER.

Champ d'application territorial et documents de référence

Le règlement du présent chapitre, ainsi que les plans de coordination correspondants, s'appliquent à l'Ilot n° 1 de la Zone n° 3 du Quartier Ordonné des Spélugues, délimité par l'article 4.3 « a » du Titre I du présent règlement.

L'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, concernant l'Urbanisme, la Construction et la Voirie, sauf en ce qu'elle est contraire aux affectations définies par l'article 2 ci-après, constitue le document de référence de cet Ilot.

ART. 2.

Affectation des constructions

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet Ilot :

- 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, 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, sont applicables.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

ART. 6.

Hauteur des constructions

Non réglementée.

ART. 7.

Indice de construction

L'indice de construction maximal, tel que défini à l'article 13 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, est fixé à 12 m³/m², sauf dérogation accordée selon les formes prévues à l'article 18 de ladite ordonnance souveraine.

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, sont applicables.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, sont applicables.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, sont applicables.

ART. 11.

Dispositions diverses

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

CHAPITRE 2.

Dispositions applicables à l'Ilot n° 2 de la Zone n° 3

ARTICLE PREMIER.

Champ d'application territorial et documents de référence

Le règlement du présent chapitre, ainsi que les plans de coordination correspondants, s'appliquent à l'Ilot n° 2 de la zone n° 3 du Quartier Ordonné des Spélugues, délimité par l'article 4.3 « b » du Titre I du présent règlement.

Les plans de coordination joints au présent règlement et définissant graphiquement, en appui de ce règlement, les dispositions générales des constructions à édifier dans l'Ilot n° 2, sont :

- Plan Parcellaire n° PU-C1-SPE-Z3-I2-D2 ;
- Plan de Masse n° PU-C2-SPE-Z3-I2-D3 ;
- Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-SPE-Z3-I2-D1 ;
- Plan de répartition du sol n° PU-C4-SPE-Z3-I2-D3.

ART. 2.

Affectation des constructions

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet Ilot :

- 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 hôtelier ;

- 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.

2.3 - Dans tous les cas, une opération d'aménagement doit être réalisée sur la totalité d'une « opération d'ensemble », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-SPE-Z3-I2-D3.

2.4 - Règles particulières applicables à l'Hôtel Hermitage :

Le caractère actuel des bâtiments de l'hôtel Hermitage, dont l'emprise figure au Plan de Masse n° PU-C2-SPE-Z3-I2-D3, ainsi que leur destination, 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 n° PU-C2-SPE-Z3-I2-D3, 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.

Dans tous les cas : le niveau de couverture doit respecter les dispositions de l'article 6 du présent règlement et le Plan de Masse n° PU-C2-SPE-Z3-I2-D3.

ART. 3.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.1 - Bâtiment « E1 » :

3.1.1 - Implantation des constructions par rapport à la voie publique à maintenir correspondant 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 n° PU-C2-SPE-Z3-I2-D3, ou en retrait de cette limite.

3.1.3 - Le parking réalisé en infrastructure de ce bâtiment « E1 », doit être relié à celui à édifier en infrastructure du bâtiment « E1 » de l'Ilot n° 3 de la Zone n° 3.

3.2 - Bâtiments « E2 » et « E4 » :

Toute construction peut être implantée sur la « limite d'emprise maximale des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-SPE-Z3-I2-D3, ou en retrait de cette limite.

3.3 - Bâtiment « E3 » :

Le parking à édifier sous le Square Beaumarchais peut être implanté sur la « limite d'emprise maximale de la partie de la construction édifiée sous le niveau de la voie et/ou de l'emprise publique adjacente », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-SPE-Z3-I2-D3, ou en retrait de cette limite.

3.4 - Hôtel Hermitage :

La surélévation ou la reconstruction de la partie de l'hôtel Hermitage dont « l'emprise » figure au Plan de Masse n° PU-C2-SPE-Z3-I2-D3, admise au paragraphe 2.4 du présent règlement, doit s'effectuer dans les conditions prévues à ce même paragraphe.

3.5 - Autres bâtiments existants :

Dans le cadre d'une reconstruction, tout bâtiment doit être implanté sur la limite d'emprise actuelle. L'implantation de ces bâtiments doit être conservée.

3.6 - Tolérance - Dérégations :

3.6.1 - Une tolérance de plus ou moins 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.

3.6.2 - Par ailleurs, les alignements et nivellements des voies ainsi que les implantations d'ouvrages publics figurant aux plans sont indicatifs et seront arrêtés lors de l'examen des dossiers de permis de construire.

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

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

- sur l'importance des renforcements et des saillies qui pourraient être aménagés dans les façades des constructions.

ART. 4.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.1 - Bâtiments « E1 », « E2 », « E3 » et « E4 » :

Toute construction peut être implantée sur la « limite d'emprise maximale des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-SPE-Z3-I2-D3, ou en retrait de cette limite.

4.2 - Hôtel Hermitage :

La surélévation ou la reconstruction de la partie de l'hôtel Hermitage dont « l'emprise » figure au Plan de Masse n° PU-C2-SPE-Z3-I2-D3, admise au paragraphe 2.4 du présent règlement, doit s'effectuer dans les conditions prévues à ce même paragraphe.

4.3 - Autres bâtiments existants :

Dans le cadre d'une reconstruction, tout bâtiment doit être implanté sur la limite d'emprise actuelle. L'implantation de ces bâtiments doit être conservée.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

5.1 - Bâtiments « E1 », « E2 », « E3 » et « E4 » :

Non réglementée.

5.2 - Hôtel Hermitage :

Seule la partie des bâtiments comprise dans « l'emprise de surélévation autorisée », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-SPE-Z3-I2-D3, peut être surélevée ou reconstruite intégralement.

5.3 - Autres bâtiments existants :

Dans le cadre d'une reconstruction, tout bâtiment doit occuper l'emprise au sol actuelle. L'emprise au sol de ces bâtiments doit être conservée.

ART. 6.

Hauteur des constructions

6.1 - Bâtiments « E1 », « E2 » et « E4 » :

6.1.1 - Le niveau fini de la terrasse de couverture des bâtiments est défini par les cotes maximales figurant au Plan de Masse n° PU-C2-SPE-Z3-I2-D3, délimitant les « ensembles bâtis de même hauteur ».

6.1.2 - Ces cotes sont exprimées en mètres par rapport au niveau général de la Principauté de Monaco (NGM). Cependant, une tolérance de plus ou moins cinquante centimètres peut être admise pour ces cotes.

6.2 - Hôtel Hermitage :

Seule la partie des bâtiments comprise dans « l'emprise de surélévation autorisée », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-SPE-Z3-I2-D3, peut être surélevée ou reconstruite intégralement et atteindre la hauteur maximale portée sur ce plan.

6.3 - Autres bâtiments existants :

Dans le cadre d'une reconstruction, tout bâtiment doit retrouver la hauteur actuelle. La volumétrie de ces bâtiments doit être conservée.

6.4 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :

En ce qui concerne les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, cette cote est sans objet.

ART. 7.

Indice de construction

L'indice de construction maximal, tel que défini à l'article 13 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, résulte de l'application des articles 3 à 6 du présent règlement et du Plan de Masse n° PUC2SPE-Z3-I2-D3.

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

8.1 - Hôtel Hermitage :

8.1.1 - Une surélévation doit s'harmoniser parfaitement avec l'architecture générale de la construction.

8.1.2 - Une reconstruction doit respecter intégralement l'esprit architectural de la construction actuelle.

8.1.3 - Le bâtiment « E4 » doit être intégralement vitré et transparent. Aucune émergence n'est admise au-dessus de la couverture du bâtiment.

8.2 - Autres bâtiments :

8.2.1 - Dans le cadre d'une reconstruction, le caractère architectural actuel, ainsi que la volumétrie et l'implantation de ces bâtiments doivent être conservés.

8.2.2 - Les dispositions architecturales des constructions à édifier ainsi que le choix des matériaux de revêtement sont arrêtés pour chaque opération, en accord avec la Direction de l'Environnement, de l'Urbanisme et de la Construction. Il en est de même pour le traitement des couvertures des constructions.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

9.1 - Dispositions générales :

9.1.1 - Les circulations piétonnes et les terrasses doivent être en permanence maintenues en parfait état d'entretien et de propreté.

9.1.2 - Toute plantation qui viendrait à dépérir ou à mourir doit être remplacée par des sujets de même origine ou de même essence ; en cas de changement, une autorisation nouvelle doit être sollicitée auprès du Service de l'Aménagement Urbain.

9.1.3 - Toute dégradation de revêtement des sols des terrasses, circulations piétonnes, doit être réparée dans les délais les plus brefs.

9.2 - Continuités piétonnes :

Un « passage public » piétonnier couvert doit être réalisé conformément au Plan de répartition du sol n° PU-C4-SPE-Z3-I2-D3. Ce passage doit être éclairé, le plus aisé possible et praticable par les personnes à mobilité réduite.

9.3 - Voie publique à maintenir sous l'immeuble :

9.3.1 - 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.

9.3.2 - Le Comité Consultatif pour la Construction se prononcera sur l'implantation des structures porteuses des bâtiments lorsque ceux-ci doivent couvrir les voies de circulation.

9.4 - Espace mixte partie dallage / partie verte :

Ces emprises, figurant au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-SPE-Z3-I2-D1, 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.

9.5 - Espace vert à protéger ou à reconstituer :

Dans le cadre de la réalisation d'un parking sous le terrain naturel, « l'espace vert à protéger ou à reconstituer », figurant au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-SPE-Z3-I2-D1, doit être reconstitué dans l'esprit actuel, en tenant compte :

- de la topographie existante ;
- de la taille et de la nature des végétaux en place.

De plus, aucun élément bâti ne doit être visible (façade, puit de lumière, etc.).

Le Comité Consultatif pour la Construction se prononcera sur la nature de la reconstitution de l'espace vert et sur l'opportunité d'en faire évoluer la composition.

9.6 - Accès au parking du bâtiment « E1 » :

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.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

10.1 - Mutations foncières :

Le Plan Parcellaire n° PU-C1-SPE-Z3-I2-D2 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 n° PU-C4-SPE-Z3-I2-D2 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

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

CHAPITRE 3.

Dispositions applicables à l'Ilot n° 3 de la Zone n° 3

ARTICLE PREMIER.

Champ d'application territorial et documents de référence

Le règlement du présent chapitre, ainsi que les plans de coordination correspondants, s'appliquent à l'Ilot n° 3 de la Zone n° 3 du Quartier Ordonné des Spélugues, délimité par l'article 4.3 « c » du Titre I du présent règlement.

Les plans de coordination joints au présent règlement et définissant graphiquement, en appui de ce règlement,

les dispositions générales des constructions à édifier dans l'Ilot n° 3, sont :

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

ART. 2.

Affectation des constructions

2.1 - Seuls peuvent être édifiés sur l'emprise du bâtiment « E1 » :

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

- 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 - Implantation des niveaux de sous-sol :

3.1.1 - Les niveaux de sous-sol associés aux bâtiments, peuvent être implantés jusqu'en limite de propriété.

3.1.2 - L'infrastructure du bâtiment « E1 » doit être reliée au parking de « La Costa », ainsi qu'au parking réalisé en infrastructure du bâtiment « E1 » de l'ilot n° 2 de la zone n° 3.

3.2 - Implantation des bâtiments :

3.2.1 - Bâtiment « E1 » :

Dans le cadre d'une opération de démolition-reconstruction, le bâtiment, les saillies non comprises, peut être implanté, sur « la limite d'emprise maximale des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-SPE-Z3-I3-D2, ou en retrait de cette limite.

3.2.2 - Autres bâtiments existants :

Dans le cadre d'une reconstruction, d'une restructuration ou d'une amélioration, tout bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté sur l'emprise figurant au Plan de Masse n° PU-C2-SPE-Z3-I3-D2 ou en retrait de cette dernière.

3.3 - Tolérance - Dérogations :

3.3.1 - Une tolérance de plus ou moins 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.

3.3.2 - Le Comité Consultatif pour la Construction sera appelé à se prononcer sur les éventuelles modifications aux implantations qui seraient nécessitées par des impératifs techniques et excèderaient la tolérance sus-indiquée.

ART. 4.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.1 - Bâtiment « E1 » :

Dans le cadre d'une opération de démolition-reconstruction, le bâtiment peut être implanté sur la « limite d'emprise maximale des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-SPE-Z3-I3-D2, ou en retrait de cette limite.

4.2 - Autres bâtiments existants :

Dans le cadre d'une reconstruction, d'une restructuration ou d'une amélioration, tout bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté sur l'emprise figurant au Plan de Masse n° PU-C2-SPE-Z3-I3-D2 ou en retrait de cette dernière.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

5.1 - Bâtiment « E1 » :

Non réglementée.

5.2 - Autres bâtiments existants :

Dans le cadre d'une reconstruction, d'une restructuration ou d'une amélioration, tout bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté sur l'emprise figurant au Plan de Masse n° PU-C2-SPE-Z3-I3-D2 ou en retrait de cette dernière.

ART. 6.

Hauteur des constructions

6.1 - Bâtiment « E1 » :

6.1 - Dans le cadre d'une opération de démolition-reconstruction, la hauteur maximale de l'égout de la toiture du bâtiment est définie par la « cote maximale du niveau supérieur des bâtiments », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-SPE-Z3-I3-D2.

6.2 - Cette cote est exprimée en mètres par rapport au niveau général de la Principauté de Monaco (NGM). Une tolérance de plus ou moins cinquante centimètres peut être admise sur cette cote.

6.3 - De plus, le bâtiment ne doit pas comprendre plus de 5 niveaux sur rez-de-chaussée à compter de la cote + 43.00 mètres NGM.

6.2 - Autres bâtiments existants :

Dans le cadre d'une reconstruction, d'une restructuration ou d'une amélioration, tout bâtiment peut atteindre la hauteur figurant au Plan de Masse n° PU-C2-SPE-Z3-I3-D2.

ART. 7.

Indice de construction

7.1 - L'indice de construction maximal, tel que défini à l'article 13 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, résulte de l'application des articles 3 à 6 du présent règlement.

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

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

8.1 - Bâtiment « E1 » :

8.1.1 - Dans le cadre d'une opération de démolition-reconstruction, le vocabulaire architectural « Belle Epoque » utilisé actuellement doit être respecté dans

tous ses aspects : décors et modénatures, saillies, ferronneries, couronnement et toiture, géométrie des percements, etc.

8.1.2 - Pour la façade, une teinte claire et contrastée avec la façade de l'Hermitage doit être recherchée.

8.1.3 - La hauteur sous plafond de chacun des niveaux doit être sensiblement identique à l'existant.

8.1.4 - La partie du bâtiment située en limite séparative avec l'hôtel Hermitage, entre les cotes + 43.00 mètres NGM et + 52.00 mètres NGM, doit être intégralement vitrée et transparente. Aucune émergence n'est admise au-dessus de la couverture de cette partie du bâtiment.

8.1.5 - Une clôture est réalisée à l'alignement de l'avenue de la Costa avec un mur plein d'une hauteur comprise entre 1 mètre et 1,50 mètres au-dessus de la cote de la voie (trottoir) prise à l'alignement, surmonté d'une grille. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2,50 mètres.

8.2 - Autres bâtiments existants :

L'ensemble des dispositions architecturales des constructions à édifier, ainsi que le choix des matériaux de revêtement, sont arrêtés, pour chaque opération, en accord avec la Direction de l'Environnement, de l'Urbanisme et de la Construction et après avis du Comité Consultatif pour la Construction.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

9.1 - Dispositions générales :

9.1.1 - Les « espaces mixtes, partie dallage / partie verte », figurant au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-SPE-Z3-I3-D2, doivent être en permanence maintenus en parfait état d'entretien et de propreté.

9.1.2 - Toute plantation qui viendrait à dépérir ou à mourir doit être remplacée ; toute dégradation de revêtement des sols des terrasses, circulations piétonnes, doit être réparée dans les délais les plus brefs.

9.1.3 - Aucun dépôt, aucune construction provisoire ne peut être réalisé à quelque endroit que ce soit sur ces parties des aménagements.

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 n° PU-C3-SPE-Z3-I3-D2.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

Sans objet.

ART. 11.

Dispositions diverses

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

CHAPITRE 4.

Dispositions applicables à l'Ilot n° 4 de la Zone n° 3

ARTICLE PREMIER.

Champ d'application territorial et documents de référence

Le règlement du présent chapitre, ainsi que les plans de coordination correspondants, s'appliquent à l'Ilot n° 4 de la Zone n° 3 du Quartier Ordonné des Spélugues, délimité par l'article 4.3 « d » du Titre I du présent règlement.

L'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, concernant l'Urbanisme, la Construction et la Voirie, constitue le document de référence de cet Ilot, sauf dispositions définies au présent règlement.

ART. 2.

Affectation des constructions

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet Ilot :

- 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

L'indice de construction maximal, tel que défini à l'article 13 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, est fixé 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

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. 11.

Dispositions diverses

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

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N° 4

CHAPITRE PREMIER.

Dispositions applicables à l'Ilot n° 1 de la Zone n° 4

ARTICLE PREMIER.

Champ d'application territorial et documents de référence

Le règlement du présent chapitre, ainsi que les plans de coordination correspondants, s'appliquent à l'Ilot n° 1 de la Zone n° 4 du Quartier Ordonné des Spélugues, délimité par l'article 4.4 « a » du Titre I du présent règlement.

L'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, concernant l'Urbanisme, la Construction et la Voirie, constitue le document de référence de cet Ilot, sauf dispositions définies au présent règlement.

ART. 2.

Affectation des constructions

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet Ilot :

- 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

L'indice de construction maximal, tel que défini à l'article 13 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, est fixé 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

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. 11.

Dispositions diverses

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

CHAPITRE 2.

Dispositions applicables à l'Ilot n° 2 de la Zone n° 4

ARTICLE PREMIER.

Champ d'application territorial et documents de référence

Le règlement du présent chapitre, ainsi que les plans de coordination correspondants, s'appliquent à l'Ilot n° 2 de la Zone n° 4 du Quartier Ordonné des

Spélugues, délimité par l'article 4.4 « b » du Titre I du présent règlement.

L'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, concernant l'Urbanisme, la Construction et la Voirie, constitue le document de référence de cet Ilot, sauf dispositions définies au présent règlement.

ART. 2.

Affectation des constructions

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet Ilot :

- 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

L'indice de construction maximal, tel que défini à l'article 13 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, est fixé 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

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. 11.

Dispositions diverses

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

CHAPITRE 3.

Dispositions applicables à l'Ilot n° 3 de la Zone n° 4

ARTICLE PREMIER.

Champ d'application territorial et documents de référence

Le règlement du présent chapitre, ainsi que les plans de coordination correspondants, s'appliquent à l'Ilot n° 3 de la Zone n° 4 du Quartier Ordonné des Spélugues, délimité par l'article 4.4 « c » du Titre I du présent règlement.

L'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, concernant l'Urbanisme, la Construction et la Voirie, constitue le document de référence de cet Ilot, sauf dispositions définies au présent règlement.

ART. 2.

AFFECTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet Ilot :

- 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

L'indice de construction maximal, tel que défini à l'article 13 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, est fixé 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

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. 11.

Dispositions diverses

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

CHAPITRE 4.

Dispositions applicables à l'Ilot n° 4 de la Zone n° 4

ARTICLE PREMIER.

Champ d'application territorial et documents de référence

Le règlement du présent chapitre, ainsi que les plans de coordination correspondants, s'appliquent à l'Ilot n° 4 de la Zone n° 4 du Quartier Ordonné des Spélugues, délimité par l'article 4.4 « d » du Titre I du présent règlement.

L'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, concernant l'Urbanisme, la Construction et la Voirie, constitue le document de référence de cet Ilot, sauf dispositions définies au présent règlement.

ART. 2.

Affectation des constructions

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet Ilot :

- 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, 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, sont applicables.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

ART. 6.

Hauteur des constructions

Non réglementée.

ART. 7.

Indice de construction

L'indice de construction maximal, tel que défini à l'article 13 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, est fixé à 12 m³/m², sauf dérogation accordée selon les formes prévues à l'article 18 de ladite ordonnance souveraine.

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, sont applicables.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, sont applicables.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, sont applicables.

ART. 11.

Dispositions diverses

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

TITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N° 5

CHAPITRE PREMIER.

Dispositions applicables à l'Ilot n° 1 de la Zone n° 5

ARTICLE PREMIER.

Champ d'application territorial et documents de référence

Le règlement du présent chapitre, ainsi que les plans de coordination correspondants, s'appliquent à l'Ilot n° 1 de la Zone n° 5 du Quartier Ordonné des Spélugues, délimité par l'article 4.5 « a » du Titre I du présent règlement.

L'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, concernant l'Urbanisme, la Construction et la Voirie, constitue le document de référence de cet Ilot, sauf dispositions définies au présent règlement.

ART. 2.

Affectation des constructions

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet Ilot :

- 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

L'indice de construction maximal, tel que défini à l'article 13 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, est fixé 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

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. 11.

Dispositions diverses

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

CHAPITRE 2.

Dispositions applicables à l'Ilot n° 2 de la Zone n° 5

ARTICLE PREMIER.

Champ d'application territorial et documents de référence

Le règlement du présent chapitre, ainsi que les plans de coordination correspondants, s'appliquent à l'Ilot n° 2 de la Zone n° 5 du Quartier Ordonné des Spélugues, délimité par l'article 4.5 « b » du Titre I du présent règlement.

L'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, concernant l'Urbanisme, la Construction et la Voirie, constitue le document de référence de cet Ilot, sauf dispositions définies au présent règlement.

ART. 2.

Affectation des constructions

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet Ilot :

- 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 moyen 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 moyen 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 moyen 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 moyen du secteur des opérations urbanisées, sont applicables.

ART. 7.

Indice de construction

L'indice de construction maximal, tel que défini à l'article 13 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, est fixé à 15 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 moyen 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 moyen du secteur des opérations urbanisées, sont applicables.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

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

ART. 11.

Dispositions diverses

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

CHAPITRE 3.

Dispositions applicables à l'Ilot n° 3 de la Zone n° 5

ARTICLE PREMIER.

Champ d'application territorial et documents de référence

Le règlement du présent chapitre, ainsi que les plans de coordination correspondants, s'appliquent à l'Ilot n° 3 de la Zone n° 5 du Quartier Ordonné des Spélugues, délimité par l'article 4.5 « c » du Titre I du présent règlement.

L'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, concernant l'Urbanisme, la Construction et la Voirie, constitue le document de référence de cet Ilot, sauf dispositions définies au présent règlement.

ART. 2.

Affectation des constructions

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet Ilot :

- 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 frontière 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 frontière 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 frontière 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 frontière du secteur des opérations urbanisées, sont applicables.

ART. 7.

Indice de construction

L'indice de construction maximal, tel que défini à l'article 13 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, est fixé 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 frontière 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 frontière du secteur des opérations urbanisées, sont applicables.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

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

ART. 11.

Dispositions diverses

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

IMPRIMERIE
MULTIPRINT - MONACO +377 97 98 40 00