

QUARTIER ORDONNANCE DES SPELUGUES

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

**DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME
APPLICABLES A LA ZONE N° 1**

RU-SPE-Z1-V1D

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

CHAPITRE 1

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

ARTICLE PREMIER.

Champ d'application territorial et documents de référence

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

Les plans de coordination définissant graphiquement, en appui au règlement, les dispositions des constructions à édifier dans l'îlot n° 1 de la zone n° 1, sont :

- Plan Parcellaire n° PU-C1-SPE-Z1-I1-D1 ;
- Plan de Masse n° PU-C2-SPE-Z1-I1-D1 ;
- Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-SPE-Z1-I1-D1 ;
- Plan de répartition du sol n° PU-C4-SPE-Z1-I1-D1.

ART. 2.

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

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

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

- les constructions à usage de stationnement, à condition d'être réalisées en infrastructure.

ART. 3.

*Implantation des constructions par rapport aux voies
et emprises publiques*Surélévation autorisée :

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

ART. 4.

*Implantation des constructions par rapport aux limites
séparatives*Surélévation autorisée :

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

ART. 5.

*Emprise au sol des constructions*Surélévation autorisée :

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

ART. 6.

*Hauteur des constructions*6.1 - Les cotes altimétriques portées au Plan de Masse représentent :

- le niveau du faitage 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.

6.2 - Surélévation autorisée :

La cote maximale du niveau supérieur de la surélévation autorisée figure au Plan de Masse.

ART. 7.

Indice de construction

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

ART. 8.

*Aspect extérieur des constructions*8.1 - Hôtel Métropole :8.1.1 - Façade à conserver :

a) Les façades de l'Hôtel Métropole figurent au titre de façades à conserver au Plan Parcellaire. A ce titre, l'esprit de cette façade doit être maintenu.

b) Les interventions diverses sur la façade et ses décors ne doivent pas conduire à un appauvrissement de la façade.

8.1.2 - Bâtiment conservé :

a) Une partie de l'Hôtel Métropole figure au titre de bâtiment conservé au Plan Parcellaire. Les éléments suivants ne peuvent être modifiés :

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

b) 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.

8.1.3 - Autres parties du bâtiment :

En cas de reconstruction du bâtiment en dehors des parties figurant comme conservées au Plan Parcellaire, le bâtiment doit présenter un caractère architectural s'harmonisant avec l'ensemble composé de l'Hôtel de Paris, du Café de Paris et du Casino. Le vocabulaire architectural Belle Epoque doit être respecté.

8.2 - Galerie Charles III :8.2.1 - Surélévation :

a) La 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.

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

c) 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.

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 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 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 - Continuités piétonnes :

9.1.1 - Un passage public piétonnier couvert doit être maintenu conformément au Plan de répartition du sol.

9.1.2 - Les liaisons mécanisées piétonnes existantes doivent être maintenues conformément au Plan de répartition du sol.

9.2 - Espace libre de constructions :

9.2.1 - Cet espace doit rester libre de bâtiment. S'agissant des constructions en infrastructure, les dispositions de l'article 9.3 des dispositions générales sont applicables.

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

9.2.3 - 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.

9.2.4 - 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 définit un passage public piétons couvert opposable et son emprise.

ART. 11.

Dispositions diverses

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

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME APPLICABLES À L'ÎLOT N° 2 DE LA ZONE N° 1

ARTICLE PREMIER.

Champ d'application territorial et documents de référence

L'îlot n° 2 de la zone n° 1 du quartier ordonnancé des Spélugues, tel que délimité par l'article 4 des dispositions générales de ce quartier ordonnancé, est soumis au règlement d'urbanisme constitué des présentes dispositions particulières, des plans de coordination correspondants et des dispositions générales applicables à l'ensemble du quartier ordonnancé.

Les plans de coordination définissant graphiquement, en appui au règlement, les dispositions des constructions à édifier dans l'îlot n° 2 de la zone n° 1, sont :

- Plan Parcellaire n° PU-C1-SPE-Z1-I2-D1 ;
- Plan de Masse n° PU-C2-SPE-Z1-I2-D1 ;
- Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-SPE-Z1-I2-D1.

ART. 2.

Affectation des constructions

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet îlot :

- 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.

3.1.2 - La dalle supérieure du niveau de sous-sol située sous l'espace vert à protéger figurant au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques, doit pouvoir supporter l'épaisseur de terre nécessaire au maintien ou à la reconstitution de l'espace vert, conformément à l'article 9.

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.

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 figurant au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques, prise en tout point de la construction, doit être inférieure de 2 mètres, au minimum, à celle du terrain naturel, dans les conditions prévues à l'article 9.

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 la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité, après avis du Service de l'Aménagement Urbain.

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

- de la topographie existante ;
- de la taille et de la nature des végétaux en place ;
- des éléments d'appréciation, des recommandations et des prescriptions relatives aux végétaux en place figurant dans le cahier des charges de protection et de gestion des espaces verts de la Principauté publié par arrêté ministériel.

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

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

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

9.4 - Dans le cadre d'une restructuration importante d'un bâtiment compris dans la zone n° 1 du quartier des Spélugues, des constructions provisoires, sous forme de kiosques, abritant notamment des fonctions commerciales ou de services de prestige, peuvent y être admises, sous réserve d'être déterminés en accord avec la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité, après avis du Comité Consultatif pour la Construction et du Service de l'Aménagement Urbain.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

Le Plan Parcellaire indique les parcelles des propriétés privées, concernées par la mise à l'alignement des voies et emprises publiques, qui doivent être rattachées au Domaine Public. Ces mutations sont

effectuées par conventions préalables à la délivrance des autorisations de construire relatives aux propriétés concernées.

ART. 11.

Dispositions diverses

Néant.

CHAPITRE 3

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

ARTICLE PREMIER.

*Champ d'application territorial et documents de
référence*

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

L'ensemble des constructions de cet îlot est soumis aux dispositions de l'article 9 des dispositions générales. Le bâtiment présent dans cet îlot a le statut de bâtiment existant.

ART. 2.

Affectation des constructions

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet îlot :

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

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

- les constructions à usage de stationnement, à condition d'être réalisées en infrastructure.

ART. 3.

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

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

ART. 4.

*Implantation des constructions par rapport aux limites
séparatives*

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

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

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

ART. 6.

Hauteur des constructions

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

ART. 7.

Indice de construction

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

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

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

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

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

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

Sans objet.

ART. 11.

Dispositions diverses

Néant.

CHAPITRE 4

*DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME
APPLICABLES À L'ÎLOT N° 4 DE LA ZONE N° 1*

ARTICLE PREMIER.

*Champ d'application territorial et documents de
référence*

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

Les plans de coordination définissant graphiquement, en appui au règlement, les dispositions des constructions à édifier dans l'îlot n° 4 de la zone n° 1, sont :

- Plan Parcellaire n° PU-C1-SPE-Z1-I4-D ;
- Plan de Masse n° PU-C2-SPE-Z1-I4-D ;
- Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-SPE-Z1-I4-D ;
- Plan de répartition du sol n° PU-C4-SPE-Z1-I4-D.

ART. 2.

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

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

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

- les constructions à usage de stationnement, à condition d'être réalisées en infrastructure.

ART. 3.

*Implantation des constructions par rapport aux voies
et emprises publiques*3.1 - Surélévation autorisée :

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

3.2 - Opérations d'aménagement :3.2.1 - Implantation des niveaux de sous-sol :

Les niveaux de sous-sol associés aux bâtiments peuvent être implantés :

- bâtiment EB1 : jusque sur la limite de propriété dans les conditions fixées à l'article 6.1 des dispositions générales ;

- bâtiments EB2 et EB3 : jusque sur la limite d'emprise maximale et/ou obligatoire des constructions ou en retrait de ces limites ;

- toutefois, s'agissant des bâtiments EB2 et EB3, les niveaux de sous-sol peuvent être, en partie, implantés jusqu'en limite de propriété dans le but de créer des liaisons avec l'infrastructure des bâtiments contigus sous réserve de démontrer que la réalisation de ces infrastructures ne fragilise pas la végétation en place dans les jardins à protéger.

3.2.2 - Implantation des bâtiments :

En absence de limite d'emprise obligatoire des constructions, tout bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté sur la limite d'emprise maximale des constructions figurant au Plan de Masse ou en retrait de cette limite.

ART. 4.

*Implantation des constructions par rapport aux limites
séparatives*4.1 - Surélévation autorisée :

Sans objet.

4.2 - Opérations d'aménagement :

Tout bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté sur la limite d'emprise maximale des constructions figurant au Plan de Masse ou en retrait de cette limite.

4.3 - Implantation des bâtiments, les uns par rapport aux autres, sur une même parcelle :

4.3.1 - Sur la limite d'emprise obligatoire des constructions figurant au plan de masse, les bâtiments doivent présenter un front continu.

4.3.2 - La réalisation de bâtiments non contigus est interdite à l'intérieur d'une opération d'ensemble figurant au Plan de Masse.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

5.1 - Surélévation autorisée :

Sous réserve des dispositions de l'article 8, une surélévation peut être implantée à l'intérieur de l'emprise de surélévation autorisée figurant au Plan de Masse. Toutefois, après avis du Comité Consultatif pour la Construction :

- au contact des voies et emprises publiques, une tolérance de 50 centimètres en débord de la limite de surélévation autorisée est admise pour conserver la cohérence et l'équilibre de la façade surélevée ;

- sur les autres parties de bâtiment, une tolérance d'un mètre en débord de la limite de surélévation autorisée est admise sous réserve d'impératifs techniques avérés.

5.2 - Opérations d'aménagement :

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

5.2.2 - L'utilisation des tolérances admises à l'article 12 des dispositions générales ne doit pas donner lieu à une augmentation de plus de 5 % de l'emprise au sol fixée par les limites portées au Plan de Masse.

ART. 6.

Hauteur des constructions

6.1 - Surélévation autorisée :

Dans le cadre des dispositions de l'article 8, la surélévation donne lieu à la réalisation de deux niveaux supplémentaires au maximum.

6.2 - Opérations d'aménagement :

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

6.2.2 - Edicules sur toitures-terrasses et terrasses :

- Dans la mesure du possible, aucun édicule, aucune installation telle que machinerie, chaufferie, ventilation, et autre ouvrage nécessaire au fonctionnement des installations, ne doit dépasser la cote maximale du niveau supérieur du bâtiment figurant au Plan de Masse. Les édicules participant à l'aménagement des terrasses, du type pergola, sont admis.

- Dans le cas contraire, un seul édicule est toléré en toiture-terrasse. Il doit être édifié en recul de 2 mètres au minimum de la limite d'emprise des constructions. Sa surface ne doit pas excéder 20 % de la surface de la terrasse et sa hauteur ne doit pas excéder 2,10 mètres hors tout. Il doit regrouper l'ensemble des fonctions (accès, office, etc.).

6.3 - Des éléments architecturaux de décors : coupoles, tourelles, campaniles, etc., ainsi que divers éléments d'architecture, sans création de volume, peuvent émerger au-dessus de ces hauteurs maximales.

ART. 7.

Indice de construction

La valeur maximale de l'indice de construction résulte de l'application des articles 3 à 6 et du Plan de Masse. Toutefois, s'agissant des bâtiments EB1, EB2 et EB3, l'indice de construction ne doit pas excéder 15 m³/m².

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

8.1 - Bâtiments conservés :

Le Casino, l'Opéra et le Café de Paris, ainsi que les bâtiments cadastrés :

- n° 2, 3, 4 et 5 avenue Saint Michel,
- n° 31 avenue de la Costa,
- n° 1 boulevard des Moulins,

figurent au titre de bâtiments conservés au Plan Parcellaire.

8.1.1 - S'agissant des villas :

Les éléments suivants doivent être maintenus :

- l'aspect extérieur des façades travaillées (perçements, saillies, ferronneries, moulures, etc.) ;
- la volumétrie générale de la construction, ainsi que la hauteur des étages.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ou, s'ils préexistaient, doivent être justifiés au regard du style de l'époque ;

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

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

8.1.2 - S'agissant du Casino, de l'Opéra et du Café de Paris :

L'intégrité de l'architecture des bâtiments existants doit être maintenue dans l'esprit de C. Garnier. Des évolutions de la construction sont autorisées pour en améliorer l'esthétique, l'aménagement des volumes ou pour réaliser des ouvrages confortatifs sans qu'aucune altération des façades, des toitures, des éléments de décors n'appauvrisse les bâtiments.

8.2 - Bâtiment à recomposer :

8.2.1 - L'Hôtel de Paris figure au titre de bâtiment à recomposer au Plan Parcellaire. Une recomposition peut associer la transformation, la restructuration ou la rénovation d'une partie du bâti, la conservation de certains éléments de composition du bâtiment et/ou une surélévation dans l'emprise de surélévation autorisée portée au Plan de Masse.

8.2.2 - La transformation, la restructuration ou la rénovation du bâti ne doit pas affecter l'esprit des façades Nord-Est et Nord-Ouest de l'Hôtel de Paris (celles comprises dans l'emprise de surélévation autorisée). La rotonde est conservée, mais sa hauteur peut être diminuée.

8.2.3 - Ces évolutions doivent conduire à une amélioration de l'aspect extérieur du bâtiment sans trahir l'esprit Belle-Epoque de ce dernier, en particulier le vocabulaire employé par E. Niermans. L'harmonie avec la façade donnant sur la Place du Casino, ainsi qu'une homogénéité des toitures, doivent être recherchées.

8.2.4 - La surélévation de l'Hôtel de Paris, conjointe à une recomposition ou non, doit s'effectuer en harmonie avec le bâtiment existant. En façades Nord-Est et Nord-Ouest du bâtiment, la surélévation est réalisée dans le même esprit architectural (aspect extérieur, présence des coupes, proportion des ouvrants, décors, etc.) que l'existant. Une unité et un nouvel équilibre général de la façade doivent être recherchés en conservant la richesse et le vocabulaire

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

8.3 - Opérations d'aménagement :

8.3.1 - Aspect général des bâtiments :

- D'une manière générale, les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume et de traitement, sans disparité de style. Les façades doivent être travaillées en évitant la surabondance décorative.

- Un vocabulaire de facture classique, voire proche de celui de la Belle-Epoque, s'harmonisant avec les bâtiments emblématiques de Monte-Carlo, doit être employé ; toutefois, ce dernier étant celui de tous les styles, il est préférable de s'inspirer d'un style dominant.

- Une architecture plus contemporaine peut être autorisée ; toutefois, la disparité architecturale avec les autres constructions de la zone n° 1 du présent quartier ordonnancé ne doit pas être trop importante.

- Dans tous les cas, le traitement des trois parties du bâtiment doit être différencié avec une partie basse (1 à 3 niveaux) en rapport avec la rue, une façade courante et une couverture associée au dernier étage.

8.3.2 - Couverture des bâtiments :

- La couverture des bâtiments peut être traitée soit en terrasse, soit en toiture à pente. Elle peut être traitée dans un matériau (cuivre, céramique, vitrail, etc.) et une forme (dôme, coupole par exemples) qui respectent l'esprit dominant à Monte-Carlo. Les proportions de la toiture doivent être en rapport avec la volumétrie et le style de la construction.

- Les garde-corps des terrasses accessibles doivent être conçus dans le style de la construction.

8.3.3 - Façades :

- Les façades sont travaillées (portes d'entrée, modénatures, couleurs, baies et saillies). Les décors existant sur la façade actuelle du bâtiment EB2 doivent être réutilisés dans une éventuelle opération de démolition-reconstruction.

- D'une manière générale, la lecture extérieure des façades doit donner le sentiment d'une hauteur d'étage sensiblement équivalente à celle des immeubles Belle-Epoque.

- Les saillies sont autorisées dans les conditions prévues aux articles 27 et suivants de l'ordonnance

souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée. Toutefois, leur dimension et leur importance en limite séparative ne doivent pas contrarier la discontinuité du bâti lue depuis le boulevard des Moulins.

- Le rapport hauteur / largeur des percements des façades donnant sur le boulevard des Moulins doit être supérieur à 1. Cette disposition ne s'applique pas au dernier étage d'une construction.

- Les loggias et les balcons fermés latéralement sont interdits.

8.4 - Le Comité Consultatif pour la Construction donnera un avis sur l'insertion des bâtiments dans le contexte de Monte-Carlo.

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 la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité, après avis du Service de l'Aménagement Urbain.

9.2 - Espace vert ou jardin à protéger :

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

9.2.2 - Dans le cadre d'une restructuration importante d'un bâtiment compris dans la zone n° 1 du quartier des Spélugues, des constructions provisoires, sous forme de kiosques, abritant notamment des fonctions commerciales ou de services de prestige, peuvent y être admises, sous réserve d'être déterminés en accord avec la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité, après avis du Comité Consultatif pour la Construction et du Service de l'Aménagement Urbain.

9.2.3 - Dans le cadre de la réalisation des bâtiments des opérations d'aménagement, ainsi que de leur sous-sol, d'une installation de chantier ou encore dans celui de l'implantation éventuelle de kiosques, la végétation en place dans les jardins ne doit pas être fragilisée. A cette fin, une étude permettant d'évaluer les moyens mis en œuvre pour atteindre cet objectif doit être jointe au permis de construire. A cette occasion les éléments d'appréciation, les recommandations et les prescriptions relatives aux végétaux en place figurant dans le cahier des charges de protection et de gestion des espaces verts de la Principauté, publié par arrêté ministériel, doivent être pris en compte.

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

9.3 - Aménagement des terrasses de couverture :

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

9.3.2 - Les éléments concernant le traitement des terrasses de couverture sont précisés à l'occasion de la délivrance des autorisations de construire ; toute modification de l'aménagement des toitures doit faire l'objet d'une nouvelle autorisation, étant précisé que cette modification ne doit pas avoir pour effet de diminuer la part d'espace vert prévue à l'origine.

9.4 - Aménagement des espaces de recul (entre les bâtiments) :

Les aménagements réalisés dans les espaces de recul entre les bâtiments EB1 et EB2, ainsi que EB1 et Winter Palace doivent recevoir un aménagement avec des espaces dallés et / ou des plantations.

9.5 - Emprise publique à créer E1 :

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

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

9.6 - Accès des véhicules aux parkings du bâtiment EB1 :

L'accès des véhicules au parking situé en infrastructure du bâtiment EB1 ne peut s'effectuer que par

une entrée / sortie. Cette dernière doit être implantée avenue de la Madone conformément au Plan de répartition du sol.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

Le Plan Parcellaire indique les parcelles des propriétés privées, concernées par la mise à l'alignement des voies et emprises publiques, qui doivent être rattachées au Domaine Public. Ces mutations sont effectuées par conventions préalables à la délivrance des autorisations de construire relatives aux propriétés concernées.

ART. 11.

Dispositions diverses

Les dispositions de l'article 15 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, ne sont pas applicables aux opérations de démolition-reconstruction des bâtiments conservés ni aux bâtiments à recomposer.

CHAPITRE 5

*DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME
APPLICABLES À L'ÎLOT N° 5 DE LA ZONE N° 1*

ARTICLE PREMIER.

*Champ d'application territorial et documents de
référence*

L'îlot n° 5 de la zone n° 1 du quartier ordonnancé des Spélugues, tel que délimité par l'article 4 des dispositions générales de ce quartier ordonnancé, est soumis au règlement d'urbanisme constitué des présentes dispositions particulières, des plans de coordination correspondants et des dispositions générales applicables à l'ensemble du quartier ordonnancé.

Les plans de coordination définissant graphiquement, en appui au règlement, les dispositions des constructions à édifier dans l'îlot n° 5 de la zone n° 1, sont :

- Plan Parcellaire n° PU-C1-SPE-Z1-I5-D ;
- Plan de Masse n° PU-C2-SPE-Z1-I5-D ;
- Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-SPE-Z1-I5-D ;

- Plan de répartition du sol n° PU-C4-SPE-Z1-I5-D.

ART. 2.

Affectation des constructions

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet îlot :

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

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

- les constructions à usage de stationnement, à condition d'être réalisées en infrastructure.

ART. 3.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Tout bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté sur la limite d'emprise maximale des constructions figurant au Plan de Masse ou en retrait de cette limite.

ART. 4.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

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

5.2 - L'utilisation des tolérances admises à l'article 12 des dispositions générales ne doit pas donner lieu à une augmentation de plus de 5 % de l'emprise au sol fixée par les limites portées au Plan de Masse.

5.3 - La configuration du bâtiment EB1, en terme d'occupation au sol, doit tenir compte de la présence

d'un éléments végétal remarquable situé à proximité de l'angle Sud-Ouest de l'actuel pavillon Saint James, conformément au cahier des charges de protection et de gestion des espaces verts de la Principauté mentionné à l'article 9.

ART. 6.

Hauteur des constructions

6.1 - Bâtiment EB1 :

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

6.1.2 - Au-dessus de cette cote peuvent émerger les volumes correspondant aux toitures, des éléments de décors participant à l'écriture architecturale du bâtiment et de nature à améliorer celle-ci.

6.1.3 - Edicules sur toitures-terrasses et terrasses :

Dans la mesure du possible, aucun édicule, aucune installation telle que machinerie, chaufferie, ventilation, et autre ouvrage nécessaire au fonctionnement des installations, ne doit dépasser la cote maximale du niveau supérieur du bâtiments figurant au Plan de Masse.

Dans le cas contraire, les fonctions émergentes (accès, office, etc.) doivent être regroupées en un seul édicule édifié en recul de la limite d'emprise des constructions.

Les édicules participant à l'aménagement des terrasses, du type pergola, sont admis.

6.2 - Bâtiment EB2 :

La cote maximale du niveau supérieur des bâtiments ne figure pas au Plan de Masse. Toutefois, s'agissant du bâtiment EB2, cette cote doit être déterminée sur la base des critères suivants :

- le bâtiment EB2 doit être réalisé dans une configuration basse au regard du bâtiment EB1, dans l'esprit d'un pavillon ;

- la prééminence du bâtiment EB1 doit être clairement affirmée, le bâtiment EB2 ne doit apparaître que comme un complément volumétrique de ce dernier ;

- la volumétrie de l'ensemble constitué par l'Hôtel de Paris surélevé, le bâtiment EB1 et le bâtiment EB2 doit être cohérente.

ART. 7.

Indice de construction

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

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

8.1 - Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume et une sobriété de traitement, sans disparité de style. Les façades doivent être travaillées en évitant la surabondance décorative.

8.2 - Un vocabulaire s'harmonisant avec les bâtiments emblématiques de Monte-Carlo, de facture classique, voire proche de celui de la Belle-Epoque doit être employé ; toutefois, ce dernier étant celui de tous les styles, la cohérence avec l'Hôtel de Paris, sans concurrence, doit être recherchée, tant pour les façades que pour les toitures, l'ensemble devant constituer une façade de prestige sur la Place du Casino.

8.3 - Toutefois, dans la perspective de réaliser un bâtiment exceptionnel sur le plan architectural, une architecture résolument contemporaine peut être proposée.

8.4 - Le Comité Consultatif pour la Construction donnera un avis sur l'insertion de la construction dans l'ensemble urbain du plateau des Spélugues.

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 la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité, après avis du Service de l'Aménagement Urbain.

9.2 - Espace vert ou jardin à protéger :

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

9.2.2 - Dans le cadre de la réalisation des bâtiments EB1 et EB2 du présent îlot, des constructions provisoires, sous forme de kiosques, abritant notamment des fonctions commerciales ou de services de prestige, peuvent y être admises, sous réserve d'être déterminés en accord avec la Direction de la Prospective, de

l'Urbanisme et de la Mobilité, après avis du Comité Consultatif pour la Construction et du Service de l'Aménagement Urbain.

9.2.3 - Dans le cadre de la réalisation des bâtiments des opérations d'aménagement, ainsi que de leur sous-sol, d'une installation de chantier ou encore dans celui de l'implantation éventuelle de kiosques, la végétation en place dans les jardins ne doit pas être fragilisée. A cette fin, une étude permettant d'évaluer les moyens mis en œuvre pour atteindre cet objectif doit être jointe au permis de construire. A cette occasion les éléments d'appréciation, les recommandations et les prescriptions relatives aux végétaux en place figurant dans le cahier des charges de protection et de gestion des espaces verts de la Principauté, publié par arrêté ministériel, doivent être pris en compte.

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

9.3 - Aménagement des terrasses de couverture :

Les éléments concernant l'aménagement et le traitement des terrasses de couverture sont précisés à l'occasion de la délivrance des autorisations de construire ; toute modification de l'aménagement des toitures doit faire l'objet d'une nouvelle autorisation.

9.4 - Emprise publique à créer E1 :

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

9.4.2 - Cette emprise doit faire l'objet d'un investissement qualitatif destiné à améliorer la convivialité du lieu et doit être homogène sur l'ensemble de l'emprise. Le traitement au sol, le mobilier urbain, l'éventuel traitement végétal d'accompagnement, les éléments d'animation (jeux d'eau par exemple) doivent permettre de différencier clairement cet espace des voies de circulation automobile, sans trahir l'esprit général ambiant donné par les constructions environnantes. L'interface entre l'emprise publique et les bâtiments, notamment la partie en rez-de-chaussée du bâtiment EB1, doit être particulièrement soignée. En particulier, le piéton doit s'y sentir en sécurité et prioritaire. En conséquence, la notion d'allée doit y être privilégiée. Le stationnement permanent y est interdit.

9.5 - Emprise publique à créer E2 :

Cette emprise doit faire l'objet d'un investissement qualitatif destiné à améliorer la convivialité du lieu. Le traitement au sol, le mobilier urbain, l'éventuel traitement végétal d'accompagnement, doivent permettre de différencier clairement cet espace des voies de circulation automobile.

9.6 - Accès des véhicules aux parkings des bâtiments :

9.6.1 - L'accès des véhicules aux parkings ne peut s'effectuer que par l'entrée / sortie du parking existant.

9.6.2 - Par ailleurs, une liaison peut être réalisée en infrastructure de l'avenue Princesse Alice pour mettre en relation les infrastructures du bâtiment EB1 du présent îlot et celles de la construction EB3 de l'îlot n° 2 de la zone n° 3.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

10.1 - Le Plan Parcellaire indique les parcelles du Domaine Public à intégrer aux opérations immobilières. Ces mutations sont effectuées par conventions préalables à la délivrance des autorisations de construire relatives aux propriétés concernées.

10.2 - Le Plan de répartition du sol définit, au travers des liaisons piétonnes portées au plan, un principe de perméabilité permanente du rez-de-chaussée du bâtiment EB1, depuis les emprises publiques périphériques, à usage public, pour les piétons, sous la forme d'allées, de galerie, etc. Ces liaisons doivent être éclairées, les plus aisées possible et praticables par les personnes à mobilité réduite.

ART. 11.

Dispositions diverses

Néant.

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME APPLICABLES À L'ÎLOT N° 6 DE LA ZONE N° 1

ARTICLE PREMIER.

Champ d'application territorial et documents de référence

L'îlot n° 6 de la zone n° 1 du quartier ordonnancé des Spélugues, tel que délimité par l'article 4 des

dispositions générales de ce quartier ordonnancé, est soumis au règlement d'urbanisme constitué des présentes dispositions particulières et des dispositions générales applicables à l'ensemble du quartier ordonnancé.

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

ART. 2.

Affectation des constructions

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet îlot :

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

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

les constructions à usage de stationnement, à condition d'être réalisées en infrastructure.

ART. 3.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

ART. 4.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

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

ART. 6.

Hauteur des constructions

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

ART. 7.

Indice de construction

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

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

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

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

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

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

Sans objet.

ART. 11.

Dispositions diverses

Néant.

IMPRIMERIE
MULTIPRINT - MONACO +377 97 98 40 00