

D-1-14
18 avril 2014

**PROJET DE LOI
PRONONCANT LA DESAFFECTATION,
AVENUE PRINCESSE ALICE,
D'UNE PARCELLE DE TERRAIN DEPENDANT
DU DOMAINE PUBLIC DE L'ETAT**

EXPOSE DES MOTIFS

Au titre de son domaine public, l'Etat est propriétaire d'une parcelle de terrain, en nature de voie publique, jouxtant l'unité foncière propriété de la Société des Bains de Mer et du Cercle des Etrangers au droit de l'immeuble dénommé « *Sporting d'Hiver* » sur l'avenue Princesse Alice.

Cet ensemble foncier est régi par l'Ordonnance Souveraine n° 4.482 du 13 septembre 2013 portant délimitation et règlement d'urbanisme du secteur des quartiers ordonnancés. Il est situé dans l'îlot 1 de la zone n° 4 du quartier de « *Monte-Carlo* ».

Ces dispositions réglementaires permettent la réalisation d'une opération immobilière dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- l'édification d'un ou plusieurs bâtiments dans les emprises EB10a et EB10b dont les hauteurs sont variables, sans excéder la cote de + 98,50 m N.G.M. et dont l'architecture peut être résolument contemporaine, dans la perspective de réaliser un bâtiment exceptionnel sur le plan architectural ;
- l'édification d'un bâtiment bas dans l'emprise EB10c dans l'esprit « pavillon » qui ne doit pas apparaître comme un complément volumétrique des emprises EB10a et EB10b ;

- un indice de construction résultant des dispositions relatives à la volumétrie ;
- l'intégration de liaisons piétonnes reflétant un principe de perméabilité permanente des flux piétons du rez-de-chaussée depuis les emprises publiques périphériques.

L'opération d'aménagement envisagée par la Société des Bains de Mer au droit de l'emprise bâtie EB10b intègre une partie de voie publique au droit de l'avenue Princesse Alice.

La réalisation de cette opération d'aménagement au droit de l'emprise EB10b nécessite donc, conformément au plan parcellaire annexé au règlement, la désaffectation d'une parcelle de terrain du domaine public de l'Etat, en nature de voie publique, d'une superficie de 325,76 m² figurant sous teinte bleue hachurée rouge au plan parcellaire n° C 2014-0747 en date du 13 janvier 2014, pour l'intégrer à la future opération immobilière.

Cette désaffectation est l'aboutissement d'une réflexion d'urbanisme portant sur le secteur de la place du Casino.

Cette étude a permis de mettre en exergue, dans le cadre de la programmation des nouvelles constructions, l'importance du respect du rapport volumétrique avec l'Hôtel de Paris et certains bâtiments comme la « *Galerie Charles III* » et l'« *Hôtel Métropole* ».

L'élargissement de l'emprise EB10b sur une partie de l'avenue Princesse Alice permet d'assurer, via une courbe concave, une transition urbanistiquement cohérente avec les divers alignements des bâtiments susvisés.

Pour ce qui est du montage juridique de l'opération, en échange de la parcelle de terrain détenue par l'Etat, la Société des Bains de Mer procéderait à la dation de deux parcelles de 416 m² et de 274 m² situées avenue Princesse Alice devant les immeubles dénommés « *Palais Saint James* » et « *Les Boulingrins* », d'une parcelle de 159 m² environ sise dans le rond-point au droit de l'Hôtel « *Monte-Carlo Bay* » incluse dans le périmètre du projet d'aménagement « *Testimonio II* », ainsi que d'une parcelle de 16 m² environ en face de l'immeuble dénommé « *Palais Saint James* » à intégrer au domaine public de l'Etat compte tenu de la nécessité de modifier la voirie.

L'intérêt général de l'opération projetée réside, d'une part, dans la réalisation d'un immeuble à usage tertiaire qui comblerait en partie le manque de surfaces de bureaux dans ce quartier, d'autre part, dans le renforcement des réseaux, l'amélioration du schéma de circulation piétonnier dans la zone proche de l'opération, et, enfin, dans les parcelles revenant à l'Etat, en contrepartie, qui pourraient être intégrées à une future opération immobilière comportant des équipements publics et des logements domaniaux dans le cadre de l'opération « *Testimonio II* ».

L'opération projetée ne peut toutefois se concrétiser qu'après la désaffectation de la parcelle dont s'agit.

Aussi, conformément à l'article 33 de la Constitution, l'intervention du législateur est-elle requise afin que soit prononcée, avenue Princesse Alice, la désaffectation de la parcelle susmentionnée.

Tel est l'objet du présent projet de loi.

PROJET DE LOIARTICLE UNIQUE

Est prononcée, avenue Princesse Alice, en application de l'article 33 de la Constitution, la désaffectation d'une parcelle du domaine public de l'Etat, en nature de voie publique, d'une superficie de 325,76 m², distinguée sous une teinte bleu hachurée rouge au plan numéro C 2014-0747 daté du 13 janvier 2014, à l'échelle du 1/200^{ème}, ci annexé.