

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-V2D

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

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

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME APPLICABLES

A L'ÎLOT N° 1 DE LA ZONE N° 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-D2 ;
- Plan de Masse n° PU-C2-SPE-Z1-I1-D2 ;
- Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-SPE-Z1-I1-D2 ;
- Plan de répartition du sol n° PU-C4-SPE-Z1-I1-D2.

ART. 2.

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

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

ART. 3.

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

Néant.

ART. 4.

*Implantation des bâtiments par rapport
aux limites séparatives*

Néant.

ART. 5.

Emprise au sol des bâtiments

Néant.

ART. 6.

Hauteur des bâtiments

Néant.

ART. 7.

Indice de construction

Néant.

ART. 8.

*Aspect extérieur des bâtiments*Galerie Charles III : surélévation et façade à restaurer :8.1 - Surélévation :

- 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 ;
- les colonnes et les structures de cet ensemble sont en fer forgé ou en fonte ;
- à 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 - Façade à restaurer : La partie Sud-Est de la Galerie Charles III doit être restaurée 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 ;
 - 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 ;
- 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 restauré ;
- 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.

8.3 - 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

Espace libre de bâtiment du Métropole : La réalisation d'une piscine, de fontaines, bassins, aménagements de jardins est autorisée dans cet espace.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

Néant.

ART. 11.

Dispositions diverses

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

CHAPITRE 2

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

ART. 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-D2 ;
- Plan de Masse n° PU-C2-SPE-Z1-I2-D2 ;
- Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-SPE-Z1-I2-D2.

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 admis :

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

ART. 3.

Implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques

Néant.

ART. 4.

Implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives

Néant.

ART. 5.

Emprise au sol des bâtiments

Néant.

ART. 6.

Hauteur des bâtiments

Néant.

ART. 7.

Indice de construction

Sans objet.

ART. 8.

Aspect extérieur des bâtiments

Sans objet.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

9.1 - Jardins du Casino : La cote de la dalle supérieure du niveau de sous-sol situé sous le jardin, prise en tout point de la construction, doit être inférieure de 2 mètres, au minimum, à celle du terrain naturel. L'espace vert existant doit être maintenu ou reconstitué dans l'esprit actuel, en tenant compte de la topographie existante et 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, puits de lumière, etc.).

9.2 - Dans le cadre d'une restructuration importante d'un bâtiment compris dans le quartier, des constructions provisoires, sous forme de kiosques, abritant notamment des fonctions commerciales ou de services de prestige, peuvent y être admises. Ces kiosques ne sont pas soumis aux articles 10 des dispositions générales.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

Néant.

ART. 11.

Dispositions diverses

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

CHAPITRE 3

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

ART. 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.

Cet îlot correspond à un secteur à l'étude. L'ensemble des constructions de cet îlot est soumis aux dispositions de l'article 18 des dispositions générales. Le bâtiment présent dans cet îlot a le statut de bâtiment existant.

ART. 2.

Affectation des constructions

Seuls peuvent être édifiés dans cet îlot :

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

ART. 3.

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

Néant.

ART. 4.

*Implantation des bâtiments
par rapport aux limites séparatives*

Néant.

ART. 5.

Emprise au sol des bâtiments

Néant.

ART. 6.

Hauteur des bâtiments

Néant.

ART. 7.

Indice de construction

Néant.

ART. 8.

Aspect extérieur des bâtiments

Néant.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

Néant.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

Sans objet.

ART. 11.

Dispositions diverses

Néant.

CHAPITRE 4

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

ART. 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-D1 ;
- Plan de Masse n° PU-C2-SPE-Z1-I4-D1 ;
- Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-SPE-Z1-I4-D1 ;
- Plan de répartition du sol n° PU-C4-SPE-Z1-I4-D1.

ART. 2.

Affectation des constructions

Seuls peuvent être édifiés dans cet îlot :

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

ART. 3.

*Implantation des bâtiments
par rapport aux voies et emprises publiques*Emprises bâties EB1, EB2 et EB3 :

- les niveaux de sous-sol peuvent être implantés jusque sur la limite de propriété dans l'emprise EB3 et jusque sur la limite d'emprise des bâtiments dans les emprises EB1 et EB2, toutefois, s'agissant de ces deux dernières emprises, 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 ;
- les aménagements réalisés dans les espaces de recul entre les bâtiments EB3 et EB2, ainsi que EB3 et le Winter Palace doivent recevoir un aménagement avec des espaces dallés et / ou des plantations.

ART. 4.

*Implantation des bâtiments
par rapport aux limites séparatives*

Néant.

ART. 5.

Emprise au sol des bâtiments

Néant.

ART. 6.

Hauteur des bâtiments

Néant.

ART. 7.

Indice de construction

L'indice de construction résulte des dispositions relatives à la volumétrie. 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 bâtiments

8.1 - Eléments bâtis remarquables : Café de Paris, Casino, Opéra : L'intégrité de l'architecture des bâtiments existants doit être maintenue, notamment dans l'esprit de GARNIER pour le Casino et l'opéra. 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 - Hôtel de Paris : bâtiment à restaurer et embellir et surélévation : Une recomposition peut associer la transformation, la restructuration ou la démolition-reconstruction d'une partie du bâti, la conservation de

certains éléments de composition du bâtiment et/ou une surélévation. 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 NIERMANS. L'harmonie avec la façade donnant sur la Place du Casino, ainsi qu'une homogénéité des toitures, doivent être recherchées.

8.3 - Opérations d'aménagement : Aspect extérieur des bâtiments8.3.1 - Aspect général des bâtiments :

- 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 ;
- une architecture plus contemporaine peut être autorisée ; toutefois, la disparité architecturale avec les autres constructions du quartier 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 exemple) 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 ;
- des éléments architecturaux de décors : coupoles, tourelles, campaniles, etc., ainsi que divers éléments d'architecture, sans création de volume utilisable, peuvent émerger au-dessus des hauteurs admises ;
- les garde-corps des terrasses accessibles doivent être conçus dans le style de la construction ;
- les aménagements réalisés en terrasse doivent recevoir des espaces dallés et des plantations. Ces dernières, sans être nécessairement dominantes, ne doivent pas être anecdotiques.

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 ;

- la dimension et l'importance des saillies 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 sont interdites.

ART. 9.

*Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques*9.1 - Espace vert ou jardin à protéger :

- dans le cadre d'une restructuration importante d'un bâtiment compris dans le quartier, des constructions provisoires, sous forme de kiosques, abritant notamment des fonctions commerciales ou de services de prestige, peuvent y être admises. Ces kiosques ne sont pas soumis à l'article 10 des dispositions générales ;
- 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 oeuvre pour atteindre cet objectif doit être jointe à la demande d'autorisation de construire ;
- 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.

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

9.3 - Accès des véhicules aux parkings du bâtiment EB3 : L'accès des véhicules au parking situé en infrastructure du bâtiment 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

Néant.

ART. 11.

Dispositions diverses

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

CHAPITRE 5

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

ART. 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-D1 ;
- Plan de Masse n° PU-C2-SPE-Z1-I5-D1 ;
- Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-SPE-Z1-I5-D1 ;
- Plan de répartition du sol n° PU-C4-SPE-Z1-I5-D1.

ART. 2.

*Affectation des bâtiments*Seuls peuvent être édifiés dans cet îlot :

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

ART. 3.

Implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques

Néant.

ART. 4.

Implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

ART. 5.

Emprise au sol des bâtiments

Néant.

ART. 6.

Hauteur des bâtiments

Néant.

ART. 7.

Indice de construction

Non réglementé.

ART. 8.

*Aspect extérieur des bâtiments*Emprises bâties EB1, EB2 et EB3 (Sporting d'Hiver) :

- la configuration du ou des bâtiment(s) implanté(s) dans les emprises EB1 et EB2 doit tenir compte de la présence d'un élément végétal remarquable situé à proximité de l'angle Sud-Ouest de l'actuel pavillon Saint James ;
- au-dessus des hauteurs admises en EB1 et EB2, 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. Des édicules participant à l'aménagement des terrasses, du type pergola, locaux sanitaires et d'accès sont admis. Ils ne sont pas soumis aux dispositions de l'article 20 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée. Si des installations techniques s'avèrent nécessaires en toiture-terrasse, elles doivent s'implanter de façon limitée sur l'emprise EB1 et être dissimulées par un élément architectural ;
- la cote maximale de l'emprise EB3 ne figure pas au Plan de Masse. Cette cote doit être déterminée sur la base des critères suivants :
 - le bâtiment doit être réalisé dans une configuration basse au regard du ou des bâtiment(s) implanté(s) en EB1 et EB2, dans l'esprit d'un pavillon ;
 - la prééminence du ou des bâtiment(s) implanté(s) en EB1 et EB2 doit être clairement affirmée, le bâtiment implanté dans l'emprise EB3 ne doit apparaître que comme un complément volumétrique de ce dernier ;
 - la volumétrie de l'ensemble constitué par l'Hôtel de Paris surélevé et le ou les bâtiment(s) implanté(s) dans les emprises EB1 et EB2 doit être cohérente ;
- 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. 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. 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. Toutefois, dans la perspective de réaliser un bâtiment exceptionnel sur le plan architectural, une architecture résolument contemporaine peut être proposée ;

- l'accès des véhicules aux parkings ne peut s'effectuer, depuis la surface, que par l'entrée / sortie du parking existant. Une liaison peut être réalisée en infrastructure de l'avenue Princesse Alice pour mettre en relation l'infrastructure du Sporting d'Hiver avec un parking qui serait réalisé sous le square Beaumarchais ;
- les liaisons piétonnes portées au plan de répartition du sol reflètent un principe de perméabilité permanente du rez-de-chaussée depuis les emprises publiques périphériques, à usage public, pour les piétons, sous la forme d'allées, de galerie, etc.

ART. 9.

*Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques*9.1 - Espace vert ou jardin à protéger :

9.1.1 - Dans le cadre d'une restructuration importante d'un bâtiment compris dans le quartier, des constructions provisoires, sous forme de kiosques, abritant notamment des fonctions commerciales ou de services de prestige, peuvent y être admises. Ces kiosques ne sont pas soumis à l'article 10 des dispositions générales.

9.1.2 - 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 oeuvre pour atteindre cet objectif doit être jointe à la demande d'autorisation de construire.

9.1.3 - 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.

9.2 - Avenue Princesse Alice :

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

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

Néant.

ART. 11.

Dispositions diverses

Néant.

CHAPITRE 6

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

ART. 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, 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° 6 de la zone n° 1, sont :

- Plan parcellaire n° PU-C1-SPE-Z1-I6-D ;
- Plan de Masse n° PU-C2-SPE-Z1-I6-D ;
- Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-SPE-Z1-I6-D ;
- Plan de répartition du sol n° PU-C4-SPE-Z1-I6-D.

Cet îlot comprend un secteur à l'étude. L'ensemble des constructions compris dans ce secteur à l'étude est soumis aux dispositions de l'article 18 des dispositions générales.

ART. 2.

Affectation des constructions

Seuls peuvent être édifiés dans cet îlot :

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

ART. 3.

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

Néant.

ART. 4.

*Implantation des bâtiments
par rapport aux limites séparatives*

Néant.

ART. 5.

Emprise au sol des bâtiments

Néant.

ART. 6.

Hauteur des bâtiments

Néant.

ART. 7.

Indice de construction

Néant.

ART. 8.

Aspect extérieur des bâtiments

Emprise bâtie EB1 (angle avenue Princesse Alice, avenue de la Costa) :

- le bâtiment doit présenter une simplicité de volume et de traitement, sans disparité de style. Une architecture de facture contemporaine doit être privilégiée ;
- le traitement de la partie basse (2 à 3 niveaux) doit être en rapport avec l'espace public (établissement de commerces, transparence architecturale, traitement du sol, etc.).

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

Néant.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

Néant.

ART. 11.

Dispositions diverses

Néant.