ANNEXE N° 7

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES D'URBANISME APPLICABLES AU QUARTIER ORDONNANCÉ DU LARVOTTO RU-LVT-DP-VD8

introduite par l'Ordonnance Souveraine n° 4.482 du 13 septembre 2013, modifiée

Annexe à l'Ordonnance Souveraine n° 6.948 du 28 mai 2018

ANNEXE AU « JOURNAL DE MONACO » N° 8.385

DU 8 JUIN 2018

ANNEXE N° 7

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES D'URBANISME APPLICABLES AU QUARTIER ORDONNANCÉ DU LARVOTTO RU-LVT-DP-VD8

Introduite par l'Ordonnance Souveraine n° 4.482 du 13 septembre 2013, modifiée

CHAPITRE PREMIER

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES D'URBANISME APPLICABLES À L'ENSEMBLE DU QUARTIER

Article Premier

Champ d'application territorial et documents de référence

Le quartier ordonnancé du Larvotto 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 secteur des quartiers ordonnancés visées à l'annexe n° 1. Les présentes dispositions particulières peuvent, selon le cas, préciser, compléter ou se substituer aux dispositions générales.

Les plans de coordination définissant graphiquement, en appui au règlement, les dispositions des constructions à édifier dans le quartier, sont :

➢ Zone n° 1 - Le Portier :

✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1 LVT Z1-D2 ;

✓ Plan de masse n° PU-C2 LVT Z1-D1 ;

✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3 LVT Z1-D2 ;

✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4 LVT Z1-D1.

➢ Zone n° 2 - Les plages :

✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1 LVT Z2-D3 ;

✓ Plan de masse n° PU-C2 LVT Z2-D3 ;

✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3 LVT Z2-D3 ;

✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4 LVT Z2-D3.

➢ Zone n° 3 - Terre-plein du Larvotto :

✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1 LVT Z3-D1 ;

✓ Plan de masse n° PU-C2 LVT Z3-D1 ;

✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3 LVT Z3-D1.

➢ Zone n° 4 - L'Anse du Portier – îlots n° 1 et n° 2 :

✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1 LVT Z4-D1 ;

✓ Plan de masse n° PU-C2 LVT Z4-D1 ;

✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3 LVT Z4-D1 ;

✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4 LVT Z4-D1.

Art. 2.

Affectation des constructions

2.1 - Seuls peuvent être édifiés :

➢ les locaux à usage d'équipements collectifs ;

➢ les locaux à usage d'habitation ;

➢ les locaux à usages de bureaux, de services et de commerces ;

➢ les locaux à usage hôtelier ;

➢ les infrastructures maritimes ;

➢ les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;

➢ les constructions à usage de stationnement.

2.2 - Toutefois et sous condition, peuvent également être admis : Les locaux à usage d'activités autres que bureaux, services et commerces sont tolérés, à condition que l'activité exercée ne présente pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ; en outre, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes.

2.3 - Bâtiments implantés le long de la plage (zone n° 2) : sont admises uniquement des installations à caractère balnéaire, touristique et sportif.

2.4 - Emprises bâties EB2 et EB3 : Sont admis uniquement des locaux à usage d'habitation sous forme de villas et leurs dépendances (piscine et ses annexes, bar, solarium, coursives, terrasses).

CHAPITRE II

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES D'URBANISME APPLICABLES AUX ZONES ET ILOTS

Art. 3.

Dispositions particulières applicables à la zone n° 1 (Le Portier)

3.1 - L'indice de construction de référence est applicable à la présente zone.

3.2 - Dispositions particulières applicables à l'emprise bâtie EB1 :

- ✓ aucune des tolérances en hauteur ou en débord d'une emprise maximale des bâtiments, admises dans les dispositions générales, n'est applicable à EB1 ;
- ✓ les piles de la bretelle du Portier doivent rester accessibles ;
- ✓ la cote maximale du niveau supérieur des bâtiments doit rester inférieure, en tous points, de 1,50 mètre à la cote de la sous-face du tablier de la bretelle du Portier. Seul un élément de décoration, implanté au droit du rebord du tablier de l'ouvrage, doit être prévu pour masquer ce dernier ; À titre exceptionnel, et sous réserve de l'accord du Service des Travaux Publics, cette hauteur de 1,50 mètres peut être réduite ;
- ✓ l'agencement de la construction au regard des piles de l'ouvrage (bretelle) et du tablier doit être soumis, pour avis, au Service des Travaux Publics ;
- ✓ s'agissant de l'aspect extérieur, une structure légère doit être privilégiée. Une architecture contemporaine utilisant des matériaux naturels est encouragée. Le rebord de la bretelle doit faire partie du projet architectural et être habillé en conséquence ;
- ✓ l'article 15 (stationnement) de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, susvisée, ne s'applique pas.

3.3 - Galerie couverte : La galerie couverte formant portique implantée le long de l'avenue Princesse Grace doit être maintenue.

3.4 - Stationnement :

Pour les bâtiments existants repérés au plan de masse, la surface réservée aux besoins d'un immeuble pour la remise des véhicules automobiles doit permettre de garer un nombre de voitures fixé ainsi qu'il suit :

- ✓ locaux d'habitation :
  - 1 voiture par appartement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 150 m² ;
  - 2 voitures par appartement dont la surface de plancher est supérieure à 150 m² ;
- ✓ locaux à usage de bureau ou de commerce : 1 voiture pour 100 m² de plancher ;
- ✓ hébergement hôtelier : 1 voiture pour 2 chambres jusqu'à 150 chambres, 1 voiture pour 3 chambres pour la fraction comprise entre 150 et 250 chambres, 1 voiture pour 5 chambres pour la fraction au-delà de 250 chambres.

3.5 - Espace vert J1 à protéger ou à reconstituer : Le jardin identifié J1 peut comprendre des constructions en infrastructure à condition de conserver une qualité identique à l'existant (densité, nature et hauteur des essences). Au-dessus des dalles de couverture des ouvrages en sous-sol, doit être ajoutée, pour la bonne réalisation des plantations d'arbres, une hauteur de terre végétale ne devant pas être inférieure à 1,50 mètres.

Art. 4.

Dispositions particulières applicables à la zone n° 2 (Les Plages)

4.1 - L'indice de construction de référence est applicable à la présente zone, à l'exception de l'emprise bâtie EB5 (Palais de la Plage) pour laquelle l'indice de construction résulte des dispositions relatives à la volumétrie.

4.2 - Dispositions particulières applicables aux emprises bâties :

4.2.1 - EB5a et EB5b :

✓ Passage public (galerie piétonne) : La galerie piétonne couverte doit être réalisée dans le prolongement de la galerie existante avec une largeur identique et une hauteur libre comprise entre les cotes +7,20 m NGM et +12,18 m NGM (cote de la sous-face de la galerie actuelle). En dehors des parties bâties, la galerie doit être couverte par une dalle aménagée en espace mixte, partie dallage / partie verte.

✓ À l'intérieur de l'emprise bâtie EB5b :

➢ l'emprise au sol de la partie du bâtiment atteignant la hauteur maximale autorisée +57,30 m NGM ne doit pas excéder 82% de la superficie du terrain comprise dans ladite emprise bâtie ;

➢ l'emprise au sol de la partie du bâtiment atteignant la hauteur maximale autorisée +60,50 m NGM ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain comprise dans ladite emprise bâtie. Aucun édicule ne doit émerger au-dessus de cette cote ;

✓ Emprise E1 : Elle correspond à un prolongement de l'espace piéton bordant le boulevard du Larvotto. Elle est constituée d'une dalle aménagée en espace mixte, partie dallage / partie verte, de hauteur variable, mais toujours inférieure ou égale à la cote maximale autorisée, pouvant comprendre des percées (éclairage) et une épaisseur de terre destinée à l'accueil de sujets végétaux. Sous cette dalle, aucun volume utilisable ne peut être réalisé, à l'exception d'une construction ou d'un aménagement permettant la réalisation d'un accès en infrastructure. Le long du boulevard du Larvotto, sur une largeur de 2 mètres au minimum à compter de la limite d'emprise de ce dernier, un espace piéton doit être aménagé sensiblement à la même cote que le boulevard. L'aménagement réalisé sur l'emprise E1 trouve son prolongement en couverture de l'emprise bâtie EB5a.

✓ L'aménagement interne des parkings situés en infrastructure des bâtiments implantés dans les emprises bâties EB5a et b doit permettre de créer des liaisons entre ces derniers et le parking public du Larvotto. L'accès aux infrastructures de ces bâtiments doit s'effectuer par ces liaisons. Aucun autre accès ne peut être réalisé.

✓ Le traitement du pignon sud-ouest du bâtiment réalisé à l'intérieur de l'emprise bâtie EB5b doit être particulièrement soigné au droit du passage public.

4.2.2 - EBi1 :

✓ Les constructions en saillies (volumes utilisables) sont autorisées au-dessus de la cote +12,18 m NGM (cote de la sous-face de la galerie actuelle).

✓ Les aménagements de toiture doivent être de qualité. Ils doivent cacher tous les éléments techniques susceptibles d'être vus depuis les points hauts. Ils ne doivent pas obstruer la vue depuis le boulevard du Larvotto.

4.3 - Dispositions particulières applicables à l'emprise publique E2 : Projet de construction global du nouveau complexe balnéaire du Larvotto :

Cette emprise, qui correspond au périmètre global affecté au projet de construction du nouveau complexe balnéaire du Larvotto, doit faire l'objet d'un investissement qualitatif destiné à améliorer la convivialité du lieu et à conserver l'attractivité et la renommée du site, grâce à un haut niveau d'équipements et à des espaces publics de qualité.

4.3.1 - Orientations d'aménagement : les aménagements doivent être réalisés suivant les deux séquences ci-dessous décrites :

✓ Une promenade publique dite « haute » : elle doit être connectée à l'avenue Princesse Grace avec une altimétrie équivalente à cette avenue pour offrir un espace de promenade généreux et améliorer la lisibilité de l'espace public. Des reconfigurations de voirie et/ou paysagère doivent accompagner cette requalification urbaine et paysagère globale aux fins d'optimiser l'inscription de ce projet dans la trame urbaine environnante.

Des aménagements mobiliers et paysagers doivent permettre de créer des zones de fraîcheur et de repos (pergola, bancs, miroirs et jeux d'eau, etc.). L'intégration de dispositifs d'énergie renouvelable est également encouragée. Ces aménagements mobiliers doivent permettre de conserver des transparences sur la zone de plage et sur la mer.
À l'exception de locaux de dimension mesurée et proportionnée au site, ou aux fins de créer une animation, aucun autre volume utilisable clos n'est autorisé au-dessus de la cote de référence inscrite au plan de masse. Seuls d'éventuels ouvrages ou équipements techniques, directement et strictement nécessaires aux établissements et équipements publics implantés sous la cote de référence peuvent être autorisés.

En infrastructure de l'emprise E2, des locaux peuvent être implantés, sous réserve que les constructions projetées ne réduisent pas la plage à une portion congrue de l'aménagement ;

✓ Une zone dite « plage », comprenant une promenade piétonne le long des locaux implantés en infrastructure de l'emprise E2 ainsi que la plage elle-même :

La promenade piétonne publique peut être partiellement couverte.

La chambre de pompage, réalisée dans le cadre du projet de l'extension en mer au droit de la digue sud, doit être intégrée esthétiquement aux aménagements projetés.

La plage, composante essentielle de l'agrément du lieu, doit conserver une surface conséquente. Elle est destinée à l'accueil du public pour les activités de baignade et de loisirs balnéaires et pour des espaces destinés à des concessions de plage.

Enfin, le projet doit intégrer des dispositifs permettant de renforcer la protection du site vis-à-vis de la houle et de sécuriser le front de mer. À cet effet, des ouvrages de défense peuvent être créés, modifiés et/ou supprimés. L'étude des incidences sur l'environnement marin visée à l'article 39 des dispositions générales doit être globale et prendre en compte les incidences de l'intégralité du projet ;

4.3.2 - Caractère des aménagements paysagers de la promenade publique haute : le réseau de continuité paysagère existant doit être consolidé et renforcé. Un effet de « canopée » doit être recherché ;

4.3.3 - Accessibilité du site : Les flux piétons doivent être dissociés des flux véhicules. À cet effet, une desserte logistique indépendante doit être créée et dimensionnée pour assurer le fonctionnement des locaux implantés en infrastructure (collecte des déchets, zones de livraison, passage des véhicules de services et de secours).

L'emprise E2 doit intégrer des modes de déplacement doux (stations vélos et pistes cyclables).

Des liaisons verticales (escaliers et ascenseurs) permettant de relier les deux séquences du site doivent être aménagées sur tout le linéaire du projet.

Enfin, la liaison L5 s'inscrit dans le prolongement de celle prévue au droit du nouveau quartier de l'« Anse du Portier » et doit permettre le passage des véhicules de secours.

4.3.4 - Constructions à usage d'équipements collectifs : Un regroupement des équipements sportifs / aire de jeux pour enfants, accessibles au public, est encouragé au droit de l'emplacement de principe EC1 figurant au plan des servitudes et obligations.

4.3.5 - Réseaux : le volume libre de toute construction entre le niveau supérieur de la dalle de couverture des constructions en infrastructure, protection d'étanchéité comprise, et le niveau fini de la voie et/ou de l'emprise publique E2 peut être ramené à une hauteur inférieure à 1 mètre, après accord des services de l'État. Dans ce cas, des mesures compensatoires devront être proposées.

4.3.6 - Pièces exigées pour la constitution du dossier de demande d'autorisation de construire : compte-tenu du périmètre important du projet, le plan de masse et les plans des niveaux intégraux « promenade haute » et « plage » sont admis à l'échelle 1/250ème ;

4.4 - Galerie couverte : La galerie couverte formant portique implantée le long de l'avenue Princesse Grace doit être maintenue.

4.5 - Stationnement :

4.5.1 - Immeuble le Bahia : les parkings nécessaires à cet immeuble sont aménagés dans l'immeuble le Roccabella. Il est fait application pour le nombre d'emplacements devant être réservés aux besoins de cet immeuble des dispositions du 4.5.2 ci-après. Chaque unité d'habitation de l'immeuble le Bahia est comptée pour une chambre d'hôtel.

4.5.2 - S'agissant des autres bâtiments existants repérés au plan de masse, la surface réservée aux besoins d'un immeuble pour la remise des véhicules automobiles doit permettre de garer un nombre de voitures fixé ainsi qu'il suit :

✓ locaux d'habitation :

- 1 voiture par appartement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 150 m² ;

- 2 voitures par appartement dont la surface de plancher est supérieure à 150 m² ;

✓ locaux à usage de bureau ou de commerce : 1 voiture pour 100 m² de plancher ;

✓ hébergement hôtelier : 1 voiture pour 2 chambres jusqu'à 150 chambres, 1 voiture pour 3 chambres pour la fraction comprise entre 150 et 250 chambres, 1 voiture pour 5 chambres pour la fraction au-delà de 250 chambres.

4.5.3 - L'article 15 (stationnement) de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, ne s'applique pas aux constructions réalisées dans le cadre du projet de construction global du nouveau complexe balnéaire du Larvotto.

ART. 5.

Dispositions particulières applicables à la zone n° 3 (Terre-plein du Larvotto)

5.1 - L'indice de construction de référence est applicable à la présente zone, à l'exception de l'emprise bâtie EB3 (villas du terre-plein du Larvotto), pour laquelle l'indice de construction ne doit pas excéder 9 m^3/m^2.

5.2 - Aménagements paysagers et plantations :

5.2.1 - L'ensemble de l'espace mixte partie dallage / partie verte doit être traité en espaces engazonnés et plantés d'arbres à l'exception des parcelles de terrain qui servent d'assiette aux voies de circulation des véhicules et aux cheminements pour piétons. Aux cotes de niveau, figurant au plan de masse et fixant les niveaux maxima pouvant être atteints par les dalles de couverture des ouvrages en sous-sol, est ajoutée, pour la bonne réalisation des plantations d'arbres, une hauteur de terre végétale ne devant pas être inférieure à 1,50 mètres.

5.2.2 - Dans tous les cas, les arbres préservés doivent être conservés et, dans l'emprise bâtie EB3, faire l'objet de mesures de protection pendant la durée des travaux. Ces mesures doivent figurer au plan de réaménagement des espaces extérieurs.

5.3 - Dispositions particulières applicables aux emprises bâties :

5.3.1 - EB2 (terrain support du Roccabella) :

✓ la réalisation d'une seule villa y est autorisée ;

✓ l'emprise au sol ne doit pas excéder 1/6ème de l'aire définie par l'emprise bâtie. Cette emprise au sol s'entend hors liaisons de type coursive, terrasses ;

✓ le bâtiment ne doit pas comporter plus de deux niveaux (R+1), sans excéder la cote maximale du niveau supérieur du bâtiment figurant au plan de masse ;

✓ les aménagements paysagers à réaliser sur les parties non construites de l'emprise bâtie en question doivent faire l'objet de plans détaillés accompagnés de descriptifs précis ;

✓ autour de la construction, les espaces extérieurs peuvent comporter une terrasse dallée et un aménagement à caractère minéral d'une partie du jardin ; toutefois, l'aspect végétal doit rester largement dominant. À ce titre, un aménagement paysager, à dominante végétale, doit être constitué sur 50 % au minimum de l'emprise bâtie. La végétation doit être dense et doit masquer au maximum le bâti.

5.3.2 - EB3 (villas du terre-plein du Larvotto) :

✓ des habitations peuvent y être réalisées sous forme de trois villas au maximum implantées sur l'emprise bâtie. La réalisation simultanée des trois villas n'est pas obligatoire ; en revanche, le permis de construire doit comprendre le projet définitif dans les conditions imposées par le présent règlement ;

✓ les villas doivent être distinctement séparées les unes des autres. Seules des liaisons de type coursive, des terrasses, des piscines et des locaux associés à ces dernières sont autorisés en dehors de l'emprise des villas ;

✓ l'emprise au sol cumulée des trois villas ne doit pas excéder 25 % de l'aire définie par l'emprise bâtie. Elle s'entend hors liaisons de type coursive, terrasses, piscines, locaux annexes à la piscine et couverture de la voie de service ;

✓ chacune des villas ne doit pas comporter plus de deux niveaux (R+1), sans excéder la cote maximale du niveau supérieur du bâtiment ;

✓ les couvertures et la configuration des liaisons de type coursives, ainsi que les locaux piscines doivent être le plus discret possible. À cette fin, dans la mesure du possible, ils doivent être enterrés ; dans le cas contraire, l'impossibilité doit être démontrée ;

✓ les sujets de hautes et moyennes tiges dont les troncs ont un diamètre supérieur à 80 mm et dont la suppression ne peut être évitée pour l'édification des constructions doivent être remplacés par des sujets au moins équivalents à l'intérieur des emplacements ou, en cas d'impossibilité démontrée, dans le périmètre immédiat de l'emprise bâtie (espace mixte partie dallage / partie verte). En conséquence, le plan de réaménagement des espaces extérieurs doit indiquer l'emplacement choisi pour implanter les sujets végétaux de remplacement ;

✓ autour de chacune des constructions, les espaces extérieurs peuvent comporter des terrasses dallées et un aménagement à caractère minéral d'une partie du jardin ; toutefois, l'aspect végétal doit rester largement dominant ;

✓ les aménagements paysagers à réaliser sur les parties non construites de l'emprise bâtie ou sur les dalles de couverture des parkings et locaux techniques établis en sous-sol, doivent faire l'objet de plans détaillés accompagnés de descriptifs précis ;

✓ la couverture de la voie de service et pompiers du Sporting doit être réalisée, de la manière la plus discrète possible. Côté mer, un premier plan paysager, à dominante végétale, doit être reconstitué. Les arbres présents sur le talus doivent être replantés ou remplacés par des arbres de taille au moins équivalente et avec la même densité, sur l'ouvrage de couverture. Les aménagements paysagers doivent permettre de reconstituer un paysage avec un premier plan végétal, depuis la mer, ainsi qu'une frondaison de qualité.

5.3.3 - EB4 (extension Beach Plaza) :

✓ rez-de-chaussée : le volume doit être d'un seul tenant et accolé au bâtiment existant. La hauteur ne doit pas dépasser l'arase supérieure de l'allège maçonnée du premier étage ;

✓ étages :

- les volumes doivent s'inscrire dans l'emprise du rez-de-chaussée et doivent être réalisés sous la forme de deux bâtiments distincts accolés au bâtiment existant ;

- l'emprise au sol maximale cumulée des deux bâtiments est fixée à 250 m² ; toutefois, cette emprise au sol peut être augmentée, jusqu'à concurrence de 300 m², de la surface d'éventuelles loggias, sous réserve que celles-ci soient réalisées sur l'entière hauteur d'une façade, à compter du premier niveau ;

- ces volumes doivent reprendre le rythme de la majorité des niveaux de la façade et constituer avec le bâtiment existant un ensemble volumétrique architecturalement harmonieux. Une mise en cohérence avec l'architecture du Sea Club peut être également recherchée, sous réserve de conserver le caractère balnéaire de l'ensemble ;

- les saillies sont interdites en façade de ces volumes ;

✓ bâtiment existant (Beach Plaza) : La reconstruction ou la modification du bâtiment est soumise aux dispositions suivantes :

- la composition de ses façades doit être caractérisée par des dominantes horizontales. Les matériaux doivent être de qualité et présenter un caractère d'unité. Des balcons et loggias peuvent être prévus sur les façades ;

- la couverture doit être aménagée en terrasse-jardin.

5.4 - Dispositions particulières applicables au Roccabella : L'architecture du bâtiment doit se caractériser par une dominante d'éléments verticaux. Dans les niveaux inférieurs de la construction des balcons de largeur variable peuvent être admis afin d'affirmer l'assiette du bâtiment. Le rez-de-chaussée doit comporter des transparences importantes donnant sur l'espace libre situé aux pieds de l'immeuble.

ART. 6.

Dispositions particulières applicables à la zone n° 4 (Anse du Portier)

6.1 - L'indice de construction de référence est applicable à la présente zone, à l'exception des emprises bâties EB6 et EB8, pour lesquelles l'indice de construction résulte des dispositions relatives à la volumétrie.

6.2 - Les dispositions de l'article 12.6 des dispositions générales ne sont pas applicables à la présente zone.

6.3 - Cote du terrain de référence : La cote du terrain de référence mentionnée au plan de masse correspond à la cote maximale du niveau supérieur des infrastructures des bâtiments (stationnements, locaux techniques et surfaces annexes). Cette cote comprend les aménagements de toiture (étanchéité, protection de l'étanchéité, éventuelle isolation thermique par l'extérieur), ainsi que l'épaisseur de terre nécessaire à l'aménagement des jardins privatifs.

6.4 - Dispositions relatives à l'infrastructure maritime :

6.4.1 - Dispositions particulières liées aux ouvrages implantés dans l'îlot n° 1 :

L'îlot n° 1 peut comprendre des ouvrages (infrastructures maritimes) destinés à la défense contre la mer et à l'aménagement du littoral, ainsi qu'à la protection du port de plaisance à vocation d'animation. Les limites d'implantation de ces ouvrages, telles que matérialisées au plan de masse, constituent des limites de principe qui peuvent être adaptées en raison de contraintes techniques, environnementales, et/ou de sécurité.

6.4.2 - Pièces exigées pour la constitution de la demande d'autorisation susvisée :

La construction de l'infrastructure maritime est soumise à l'obtention d'une autorisation dont le contenu, défini à l'article 41.1 des dispositions générales, est précisé par les dispositions suivantes :

- ✓ s'agissant du plan de situation, l'échelle est le 1/2000ème ;
- ✓ s'agissant du plan de masse, l'échelle est le 1/500ème ;
- ✓ s'agissant des coupes, le nombre est de 5 (une coupe longitudinale, une coupe transversale au droit de EB 8 et du Port, une coupe transversale et une coupe longitudinale au droit de EB 6 et de EB 9, une coupe transversale au droit de EB 7 et EB 9), l'échelle est le 1/250ème ;
- ✓ s'agissant des élévations, le nombre est de 3 (enrochements côté nord, quais et caissons), l'échelle est le 1/500ème ;
- ✓ s'agissant de l'étude des incidences sur l'environnement marin, cette dernière doit comprendre une analyse des effets transfrontaliers, directs et indirects, temporaires et permanents du projet sur l'environnement de l'État limitrophe.

6.4.3 - Garantie à première demande :

À l'issue du délai d'instruction, si la décision est favorable, l'Administration en informe, à titre provisoire, le pétitionnaire et l'invite à déposer dans un délai de deux mois les documents constituant effectivement ses garanties financières. Ces documents sont en principe établis dans les formes et selon le modèle de garantie à première demande annexé à l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée (annexe n°2). Le cas échéant, sur proposition du pétitionnaire, des garanties alternatives pourront être acceptées par l'État, si elles fournissent à ce dernier un niveau de protection au moins équivalent.

L'examen de cette garantie s'effectue dans les formes prévues aux 3ème, 4ème et 5ème alinéas de l'article 8 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée.

6.4.4 - Conformité :

L'attestation de conformité de la construction de l'infrastructure maritime avec le dossier de construction de ladite infrastructure est établie par le bénéficiaire de l'autorisation.

6.5 - Dispositions relatives aux constructions à usage d'équipement collectif EC1 à EC6 :

Garantie à première demande :

À l'issue du délai d'instruction, si la décision est favorable, l'Administration en informe, à titre provisoire, le pétitionnaire et l'invite à déposer dans un délai de deux mois les documents constituant effectivement ses garanties financières. Ces documents sont en principe établis dans les formes et selon le modèle de garantie à première demande annexé à l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée (annexe n°2). Le cas échéant, sur proposition du pétitionnaire, des garanties alternatives pourront être acceptées par l'État, si elles fournissent à ce dernier un niveau de protection au moins équivalent.

L'examen de cette garantie s'effectue dans les formes prévues aux 3ème, 4ème et 5ème alinéas de l'article 8 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée.

6.6 - Dispositions relatives aux emprises publiques et aux liaisons piétonnes publiques :

D'une manière générale, les liaisons piétonnes portées au plan des servitudes et obligations reflètent un principe de perméabilité permanente entre les différentes emprises publiques du projet et le territoire auquel elles se rattachent, sous la forme de promenade, sentiers, escaliers, gradins, rampes, etc., accessibles 24h/24.

6.6.1 - E1 : Promenade littorale et quais : L'emprise publique E1 est réservée aux piétons et, s'agissant du port de plaisance à vocation d'animation, aux flux en relation avec ce dernier. S'agissant de la promenade littorale L1, elle doit être accessible 24h/24. Cette dernière est couverte partiellement par une saillie en casquette sur son linéaire au droit des bâtiments d'habitation, à l'exception de son linéaire au droit des emprises bâties EB8 et EB9, sans pour autant bloquer les vues sur le ciel et le lointain.

6.6.2 - E2 : La place haute : L'emprise publique E2 correspond à une place urbaine qui domine le port et fait liaison entre ce dernier et la zone résidentielle. Son traitement est mixte, à dominante minérale, accompagné éventuellement de végétaux et de pièces d'eau. Elle n'est pas accessible aux véhicules, à l'exception des véhicules de service et de secours. La liaison L3 symbolise l'accessibilité libre aux piétons à l'ensemble de cette place haute et fait lien avec le boulevard Louis II. L'emprise E2 est mise en relation avec les quais via un escalier généreux et une liaison piétonne mécanisée L4 dont la matérialisation doit constituer un point d'appel architectural. Elle est située en position centrale, de sorte à constituer un cheminement intuitif et cohérent vers la zone des commerces et le port.

6.6.3 - E3 : La Colline : L'emprise publique E3 correspond à un parc à dominante végétale, accessible au public, réalisé en couverture des volumes correspondants notamment à l'extension du Grimaldi Forum et au parking public. Son accessibilité au public est symbolisée par la liaison L2.

6.6.4 - Ce dispositif est complété par les liaisons piétonnes suivantes :

✓ L5 : Cheminement en pied de vallon

La liaison piétonne L5 assure, sous la forme d'un vallon évasé au contact de la place haute, une continuité piétonne entre les plages du Larvotto, le Grimaldi Forum et le port. Elle doit permettre l'accès permanent des véhicules de secours réglementaires (grande échelle) ;

✓ Liaison L6 Continuité Spélugues - Anse du Portier :

La liaison L6 assure une continuité piétonne entre l'avenue des Spélugues, le boulevard Louis II et les quais de la zone n° 4. La liaison entre l'avenue des Spélugues et le boulevard Louis II doit être mécanisée. Dans l'éventualité où une passerelle aérienne au-dessus du boulevard Louis II serait aménagée, celle-ci devrait ménager un volume libre de toute construction de 4,50 mètres au-dessus dudit boulevard pour le passage des véhicules. La mise en relation du boulevard Louis II avec les quais peut s'effectuer via la prolongation de cette passerelle aérienne ou via les liaisons L3 et L4. Le cas échéant, une reconfiguration de voirie au droit du boulevard Louis II doit être étudiée avec la Direction de l'Aménagement Urbain aux fins d'améliorer le schéma de circulation piétonne existant ;

✓ L7 : Liaison piétonne réservée exclusivement aux services de secours pour l'accès à la voie de desserte V2 ;

✓ L8 : Liaisons piétonnes mécanisées reliant le parking du Portier à la zone n° 4 de l'« Anse du Portier » :

La liaison piétonne mécanisée existante au droit du Jardin Japonais doit être reconfigurée pour être en cohérence avec cette nouvelle zone (architecture, capacité). Une seconde liaison piétonne mécanisée, permettant de relier le parking du Portier (extension) à la zone n° 4, doit être aménagée dans la Colline.

6.7 - <u>Dispositions relatives aux voies publiques</u> :

6.7.1 - V1 : Aménagement du carrefour du Portier : L'aménagement du rond-point doit permettre de rattacher la zone n°4 au réseau de voirie existant.

6.7.2 - V2 et V2bis : Voie de desserte des constructions : Cette voie doit permettre la circulation en surface des véhicules de secours et de service. La desserte des constructions (accès aux parkings et aux livraisons) s'effectue en tréfonds. Une galerie technique dimensionnée pour accueillir l'ensemble des réseaux est réalisée dans l'emprise de la voie. Bien que carrossable, le traitement de la voie de surface doit refléter l'ambiance piétonne de la zone.

6.7.3 - V3 : Voie de desserte de la place haute : Cette voie doit permettre la circulation en surface des véhicules de secours et de service sur l'emprise E2 surplombant le port. La desserte des constructions (accès aux parkings) s'effectue en tréfonds de l'emprise publique E2. Le traitement de la voie doit se confondre avec celui de ladite emprise publique.

6.8 - <u>Dispositions particulières liées à la spécificité de cette zone</u> :

6. 8.1 - La nouvelle zone n° 4 l'« Anse du Portier » étant bâtie sur un sol artificiel, elle est soumise à des contraintes spécifiques visant à en garantir la pérennité. À cet égard, la solidité et la pleine fonctionnalité de l'infrastructure maritime sont des objectifs intangibles.

En ce sens :

✓ À l'exception du caisson C1 pour lequel un volume utilisable est prévu dans le cadre de sa conception, la constructibilité au droit de la zone d'implantation des caissons/quais-blocs, telle que matérialisée au plan des servitudes et obligations, est strictement limitée à des aménagements d'agrément tels que piscines et petits locaux techniques directement associés, pergolas et abris de jardin ;

✓ postérieurement au récolement des premiers aménagements et superstructures, toute demande d'autorisation de construire déposée dans la zone n° 4 l'« Anse du Portier » devra comporter, outre les pièces de droit commun habituellement requises, la démonstration que le projet ne porte atteinte, ni à la solidité, ni à la destination de l'infrastructure maritime.

Cette démonstration devra être apportée par la remise d'un rapport du bureau de contrôle chargé du suivi de la conception et de la construction de l'infrastructure maritime (rapport étudiant les risques que les travaux projetés puissent porter atteinte à la solidité ou à la destination de l'infrastructure maritime et étudiant les conséquences de la modification envisagée sur la structure, la stabilité, les descentes de charges). Si ledit rapport du bureau de contrôle conclut à

l'existence d'un risque d'atteinte à la solidité ou à la destination de l'infrastructure maritime, l'État pourra décider de sursoir à statuer, notamment pour recueillir l'avis du concepteur initial de l'infrastructure maritime, la Société BOUYGUES TRAVAUX PUBLICS, ou l'entité juridique qui succéderait aux droits et obligations dudit concepteur initial, sur les éventuelles mesures techniques à prendre quant à la réalisation des travaux de modification envisagés. De plus, l'ensemble des plans annexés à ces demandes devra être signé par le syndic de copropriété, dès lors que la copropriété aura été constituée.

6.8.2 - Les règlements de copropriété doivent intégrer les dispositions ci-dessus rappelant la spécificité de ce quartier et soumettant les évolutions des immeubles à la démonstration préalable de l'absence d'atteinte à la solidité ou à la destination de l'infrastructure maritime.

6.8.3 - Délai d'instruction :

Dans l'hypothèse où le projet d'aménagement de la zone ferait, avec l'accord de l'État, l'objet d'une demande globale d'autorisation de construire, le délai d'instruction mentionné au 1er alinéa de l'article 8 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, est porté à 12 mois.

6.8.4 - Garantie à première demande des aménagements et superstructures :

À l'issue du délai d'instruction, si la décision est favorable, l'Administration en informe, à titre provisoire, le pétitionnaire et l'invite à déposer dans un délai de deux mois les documents constituant effectivement ses garanties financières.

Dans l'hypothèse où le projet d'aménagement de la zone ferait, avec l'accord de l'État, l'objet d'une demande globale d'autorisation de construire, compte-tenu de l'ampleur exceptionnelle du projet, de sa structure en phases successives et de l'imbrication des ouvrages publics et privés dans les diverses phases du projet, les modalités de garantie à première demande visées à l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée (annexe n°2) pourront, avec l'accord de l'État, être adaptées sur proposition du ou des pétitionnaire(s) pour tenir compte des particularités du projet, pour autant que les garanties fournies offrent à ce dernier un niveau de protection au moins équivalent.

L'examen de cette garantie s'effectue dans les formes prévues aux 3ème, 4ème et 5ème alinéas de l'article 8 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée.

6.9 - Dispositions relatives aux emprises bâties :

6.9.1 - Aspect général des bâtiments : Une architecture résolument contemporaine et reflétant un très haut standing doit être recherchée. Les bâtiments doivent être réalisés sans disparité de style.

6.9.2 - Volumes implantés sous la cote de référence :

En dehors de la zone d'implantation des caissons/quais-blocs, telle que matérialisée au plan des servitudes et obligations, les niveaux de sous-sols des bâtiments peuvent s'implanter jusqu'en limite de propriété.

La division en volume peut produire des superpositions de domanialités différentes ; Aussi, dans le cas où une partie des niveaux de sous-sol est implantée au-dessous d'une voie et/ou d'une emprise publique existante ou à créer, le volume libre de toute construction entre le niveau supérieur de la dalle de couverture de cette partie des sous-sols, protection d'étanchéité comprise, et le niveau fini de la voie et/ou de l'emprise publique peut être ramené à une hauteur inférieure à 1 mètre, sous réserve de justifier, pour chaque zone concernée, d'un impératif technique, et après accord des services de l'État.

6.9.3 - Dimension des saillies à l'intérieur des espaces privatifs : la dimension des saillies implantées hors emprises maximales des bâtiments, à l'intérieur des espaces privatifs, peut atteindre 4 mètres (ou 5 mètres sur 1/3 du linéaire de la façade), hors dispositifs liés aux protections solaires et pare-vues.

6.9.4 - EB6 (extension du Grimaldi Forum) : Le bâtiment correspondant à l'emprise bâtie EB6 est réalisé en restanques. Il présente, une fois les aménagements paysagers réalisés, une forme bombée reflétant celle d'une Colline. Sa superstructure doit comporter tous les équipements nécessaires à la réalisation du jardin qu'il supporte (ouvrages pour retenir les terres, intégration du réseau d'irrigation, etc.) et doit intégrer des puits de lumière permettant l'éclairage du Grimaldi Forum. Un parking public est matérialisé par l'emplacement de principe EC5. Des connexions avec le bâtiment existant du Grimaldi Forum et avec le parking du Portier doivent être assurées.

6.9.5 - EB7 : Le bâtiment correspondant à l'emprise EB7 est intégré visuellement à la Colline. Il peut comprendre des cours intérieures servant à l'éclairage des logements ménageant des distances entre façades d'un minimum de 5 mètres.

6.9.6 -EB8 : Le bâtiment correspondant à cette emprise bâtie doit donner une impression de légèreté ou de flottement au-dessus de l'emprise publique E2. Seules les occupations au sol liées aux liaisons verticales et aux éléments structurants fondamentaux

(piliers d'appui) sont en contact avec le sol, de manière à assurer une transparence visuelle sous le volume habitable. La peau sous-jacente du reste de l'immeuble et des saillies de volumes situées au-dessus de l'emprise publique E2 doivent comporter des décrochés altimétriques de hauteurs différenciées. La hauteur minimale entre l'emprise publique E2 et la sous-face de ce bâtiment ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

La dimension des saillies implantées au-dessus de l'emprise publique E2 peut atteindre 3 mètres.

Les façades soumises à discipline d'architecture peuvent comprendre, ponctuellement, des saillies pouvant atteindre une dimension de 5 mètres au-dessus de l'emprise publique E2 sur une longueur de façade maximale de 3 mètres. Ces saillies ne sont autorisées qu'à compter du R+8, à raison de deux saillies au maximum par étage, sur chaque façade soumise à discipline d'architecture, et sur 3 niveaux cumulés au maximum.

6.9.7 - EB9 : Le bâtiment correspondant à cette emprise bâtie doit comporter des décrochés altimétriques de hauteurs différenciées, qui s'inscrivent suivant un principe d'épannelage décroissant du sud vers l'est, les cotes les plus élevées se situant à proximité de l'emprise bâtie EB8.

Il doit affirmer une structuration en socle, partie courante et attique. La partie socle doit être traitée en espace mixte partie dallage/partie verte, sans possibilité d'y aménager aucun édicule, ni construction légère ou de caractère provisoire.

La dimension des saillies implantées au-dessus de l'emprise publique E2 peut atteindre 3 mètres.

6.10 - Emprise grevée d'une servitude de passage public :

L'emprise S1 est grevée d'une servitude perpétuelle d'usage public au bénéfice de l'État pour le passage du public sous l'immeuble EB8.

6.11- Aménagements paysagers, plantations et aménagement de toiture-terrasse :

6.11.1 - Jardin à créer

Le jardin à créer doit prendre l'apparence d'une Colline largement arborée, via une palette végétale méditerranéenne. Il représente un des axes autour duquel vient s'articuler le quartier. Cette colline est traversée de sentiers piétonniers offrant des perspectives visuelles sur l'intérieur du site et sur le Jardin Japonais (belvédères). Des écrans végétaux peuvent être implantés pour limiter les vis-à-vis avec les zones résidentielles.

6.11.2 - Toiture terrasses des bâtiments

- Toitures terrasses accessibles : Dans le cas d'une toiture terrasse accessible, des locaux d'agrément participant à l'aménagement qualitatif peuvent être aménagés. Leur hauteur doit être limitée à 2,70 m sous plafond et leur hauteur hors tout doit être limitée au minimum nécessaire tout en permettant une bonne intégration d'ensemble à la toiture terrasse. La surface cumulée de ces locaux ne doit pas dépasser 30 % de la surface de la toiture terrasse. Ils doivent être autant que possible regroupés et respecter l'architecture et la silhouette du bâtiment ;

- Toiture terrasses repérées par un espace mixte partie dallage/partie verte au plan paysager patrimonial :
  Elles doivent être aménagées en espaces verts et peuvent comprendre des dispositifs de production d'énergie renouvelable architecturalement intégrés à l'immeuble. Seul un accès technique est toléré pour leur entretien. Toutefois, pour les toiture terrasses comportant un repérage graphique supplémentaire « T », leur accessibilité est autorisée sous réserve qu'une surface maximale de 30% soit aménagée en espace minéral (terrasse) et qu'aucun édicule, ni construction légère ou de caractère provisoire n'y soit aménagé.

6.12 - Stationnement :

6.12.1 - Les dispositions de l'article 15 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, ne sont pas applicables à la présente zone.

6.12.2 - Locaux d'habitation : Il doit être prévu 5 emplacements de stationnement pour voiture par logement, à l'exception :

- de l'emprise bâtie EB9 pour laquelle 3 emplacements de stationnement pour voiture par logement doivent être prévus ;

- de l'emprise EB8 pour laquelle 2 emplacements de stationnement pour voiture par logement doivent être prévus.

Les places doubles sont tolérées.

6.12.3 - Chaque emplacement de stationnement pour véhicules, y compris les deux-roues, doit être pré-équipé pour permettre la recharge ultérieure des véhicules électriques, par des travaux simples ne touchant ni aux structures, ni aux gaines et réseaux communs des bâtiments. Cet équipement doit être uniquement destiné à la recharge des véhicules électriques.

imprimé sur papier PEFC

IMPRIMERIE GRAPHIC SERVICE
GS COMMUNICATION S.A.M. MONACO