

SECTEUR DES QUARTIERS ORDONNANCÉS

- **QUARTIER DE LA CONDAMINE**
- **QUARTIER DE FONTVIEILLE**
- **QUARTIER DU JARDIN EXOTIQUE**
- **QUARTIER DU LARVOTTO**
- **QUARTIER DES MONEGHETTI**
- **QUARTIER DE MONTE-CARLO**
- **QUARTIER DE LA ROUSSE**

RÈGLEMENT D'URBANISME

**Annexe à l'Ordonnance Souveraine
n° 8.460 du 15 janvier 2021**

**ANNEXE AU « JOURNAL DE MONACO » N° 8.523
DU 29 JANVIER 2021**

ANNEXE N° 4

**DISPOSITIONS PARTICULIÈRES
D'URBANISME APPLICABLES AU QUARTIER
ORDONNANCE DE LA CONDAMINE**

RU-CND-DP-V11D

*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 de La Condamine 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 quartier du Port - îlot n° 1 :
 - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1-CDN-Z1-I1-D1 ;
 - ✓ Plan de masse n° PU-C2-CDN-Z1-I1-D3 ;
 - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3-CDN-Z1-I1-D1 ;
 - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4-CDN-Z1-I1-D2.
- Zone n° 1 - le quartier du Port - îlot n° 2 :
 - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1-CDN-Z1-I2-D3 ;
 - ✓ Plan de masse n° PU-C2-CDN-Z1-I2-D6 ;
 - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3-CDN-Z1-I2-D4 ;
 - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4-CDN-Z1-I2-D1.

- Zone n° 2 - Port Hercule - îlot n° 1 :
 - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1-CDN-Z2-I1-D ;
 - ✓ Plan de masse n° PU-C2-CDN-Z2-I1-D1 ;
 - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3-CDN-Z2-I1-D ;
 - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4-CDN-Z2-I1-D.
- Zone n° 2 - Port Hercule - îlot n° 2 :
 - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1-CDN-Z2-I2-D ;
 - ✓ Plan de masse n° PU-C2-CDN-Z2-I2-D ;
 - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3-CDN-Z2-I2-D ;
 - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4-CDN-Z2-I2-D.
- Zone n° 2 - Port Hercule - îlot n° 3 :
 - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1-CDN-Z2-I3-D2 ;
 - ✓ Plan de masse n° PU-C2-CDN-Z2-I3-D2 ;
 - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3-CDN-Z2-I3-D2 ;
 - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4-CDN-Z2-I3-D2.

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.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES D'URBANISME APPLICABLES AUX ZONES ET ÎLOTS

ART. 3.

Dispositions particulières applicables à l'îlot n° 1 de la zone n° 1 (Le quartier du Port)

3.1 - L'indice de construction de référence est applicable au présent îlot, à l'exception :

- ✓ des bâtiments scolaires, pour lesquels l'indice de construction ne doit pas excéder 20 m³/m² ;
- ✓ des emprises bâties EB19 et EB23 pour lesquelles l'indice de construction résulte des dispositions relatives à la volumétrie.

3.2 - La façade à embellir donnant sur la rue de la Colle doit faire l'objet d'une amélioration de son esthétique (végétalisation, percements en trompe l'œil, etc.) à l'occasion d'une modification du bâtiment ou d'un ravalement.

3.3 - Dispositions particulières applicables aux emprises bâties :

3.3.1 - EB1 et EB2 (les Jardins d'Apolline) : L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 80 % de la superficie du terrain comprise dans les emprises bâties en question.

3.3.2 - EB3 : Le linéaire de la façade du bâtiment donnant sur la rue de La Colle doit être rectiligne.

3.3.3 - EB4 : Un élément bâti peut s'inscrire au-dessus de la placette à créer, matérialisée par l'emprise publique E5. Il ne peut être constitué que d'une simple couverture sans création de volume. Le dégagement comprend une hauteur libre de 5,50 mètres au minimum au-dessus de la cote de nivellement de la placette.

3.3.4 - EB5 :

- ✓ un retrait est autorisé au dernier étage d'un bâtiment implanté sur la limite d'emprise obligatoire des bâtiments. Il ne doit pas être inférieur à 2 mètres ;
- ✓ l'aspect extérieur des bâtiments doit s'inspirer du vocabulaire majoritairement employé pour les constructions existantes ;
- ✓ les loggias sont interdites.

3.3.5 - EB6 : La construction est implantée en sous-couvre des voies publiques.

3.3.6 - EB7 (a et b) (les Bougainvilliers) : Discipline d'architecture :

- ✓ création d'une corniche, tout le long de la façade, au niveau du plancher haut du 5^{ème} niveau (4^{ème} étage) ; la saillie de cette corniche doit être comprise entre 20 et 40 centimètres et son épaisseur doit être comprise entre 40 et 90 centimètres ;
- ✓ pour la partie inférieure des bâtiments, entre la corniche et le pied du bâtiment :
 - les saillies supérieures à 40 centimètres sont interdites ;
 - à l'exception des rez-de-chaussée, le rapport hauteur / largeur des percements des façades doit être supérieur à 1 ;
 - à l'exception des rez-de-chaussée, sauf au droit des portions de bâtiments présentant des percements transversaux (hauteur maximale +43,10 m NGM inscrite au plan de masse), les trumeaux pleins exprimant les descentes de charges doivent être à l'aplomb les uns des autres ;
- ✓ les saillies sont obligatoires, sous forme d'oriels largement vitrés à chaque extrémité des emprises bâties EB7 (côté allée Lazare Sauvaigo). Elles doivent être réalisées au-dessus de la corniche ;

3.3.7 - EB23 :

- ✓ Discipline d'architecture : l'immeuble doit être couronné d'un dôme sur l'angle formé par l'avenue Prince Pierre et la rue de la Turbie ;
- ✓ les dispositions de l'article 15 (stationnement) de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, ne s'appliquent pas.

3.4 - Emprises publiques :

L'emprise E4 doit faire l'objet d'un réinvestissement 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).

3.5 - Servitudes d'usage public figurant entre l'allée Lazare Sauvaigo, la rue de la Turbie et la rue Grimaldi : Le nivellement définitif doit s'inscrire dans le prolongement de celui du trottoir de la voie limitrophe la plus haute.

3.6 - La voie publique V1 est une voie réservée, de desserte et de sécurité, susceptible d'être affectée à la circulation d'un transport en commun en site propre (TCSP).

ART. 4.

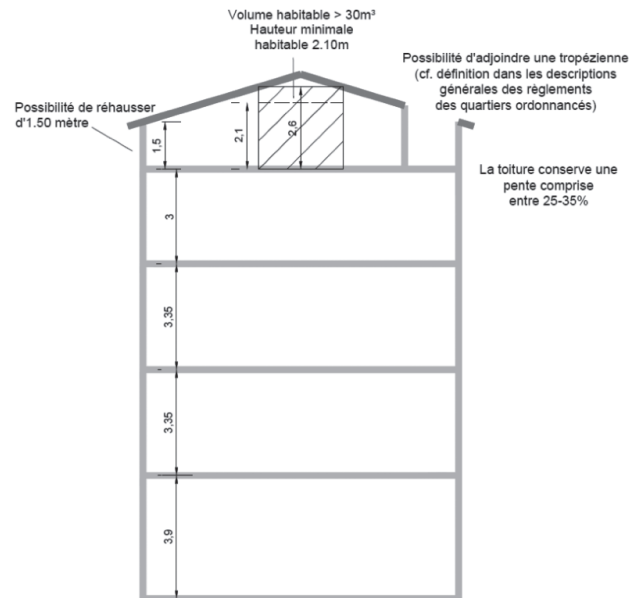
Dispositions particulières applicables à l'îlot n° 2 de la zone n° 1 (Le quartier du Port)

4.1 - L'indice de construction de référence est applicable au présent îlot, à l'exception :

- ✓ des emprises bâties EB8 (a à e) (Jacarandas), pour lesquelles l'indice de construction ne doit pas excéder $15 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
- ✓ des emprises bâties EB9a au droit du n° 19 rue Grimaldi (villa Peronne), EB9d, EB16, EB17, EB26, et EB28 pour lesquelles l'indice de construction résulte des dispositions relatives à la volumétrie ;
- ✓ de l'emprise bâtie EB21 pour laquelle l'indice de construction ne doit pas excéder $18,30 \text{ m}^3/\text{m}^2$.
- ✓ des aménagements ou créations de combles prévus à l'article 4.3 ci-après.

4.2 - Discipline d'architecture : La continuité des façades implantées à l'alignement doit être privilégiée. L'architecture doit être compatible avec celle présente traditionnellement dans le quartier de la Condamine et ne doit pas différer trop sensiblement des immeubles voisins. La structuration en socle, partie courante et attique doit être maintenue. Des ouvertures sur la partie centrale de l'îlot sont encouragées (passages piétons). La couverture doit être majoritairement en tuiles ; cependant, les tropéziennes sont admises.

4.3 - Aménagement ou création de combles des immeubles en R+3 implantés rue de Millo (côté sud), rue Terrazzani, rue des Açores et rue Saige (côté ouest), ainsi que ceux cadastrés n° 9, 11 et 13 place d'Armes : Les bâtiments composés d'un rez-de-chaussée surmonté de trois étages peuvent faire l'objet d'un aménagement de combles sous toiture en pente couverte de tuiles aux conditions suivantes :



Exemple d'une construction en R+3 + combles

- ✓ création ou surélévation de l'attique sur une hauteur ne pouvant pas excéder 1,50 mètre entre le sol fini des combles et la sous-face de la toiture. Aucune tolérance n'est admise ;
- ✓ la pente de la toiture doit être comprise entre 25 % et 35 % ;
- ✓ la toiture doit être couverte majoritairement de tuiles ; toutefois, les tropéziennes sont admises ;
- ✓ pour être considéré comme habitable, le volume en combles de l'ensemble des pièces principales au sens de l'article 120 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, susvisée, doit avoir une hauteur minimale de 2,10 mètres et doit représenter 30 m^3 au minimum ;
- ✓ les articles 25, ainsi que 122 à 124 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, susvisée, ne sont pas applicables dans le cas présent.

4.4 - Les éléments bâtis remarquables doivent être conservés dans les termes figurant à l'article 21.2.2 des dispositions générales. La reconstruction à l'identique n'est autorisée qu'en cas d'insalubrité, de grave désordre ou de sinistre.

4.5 - Dispositions particulières applicables aux emprises bâties :

4.5.1 - EB8 (a à e) (les Jacarandas) :

- ✓ l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 85 % de la superficie du socle comprise dans les emprises bâties EB8b et EB8e, 75 % en EB8c et 80 % en EB8d ;
- ✓ un retrait est autorisé au dernier étage du bâtiment implanté en EB8a ;
- ✓ les espaces sur socle non-occupés par les bâtiments doivent être traités comme les toitures terrasses.

4.5.2 - EB9 (a à d) à EB10 :

- ✓ l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 80 % de la superficie du terrain comprise dans les emprises bâties EB9b et EB10 ;
- ✓ l'aspect extérieur des bâtiments doit être de facture classique (aplomb de la façade et des percements, rapport hauteur largeur des percements supérieur à 1, sauf pour les rez-de-chaussée), les loggias sont interdites ;
- ✓ aucun accès direct aux parkings ne peut être créé depuis la rue Grimaldi ;
- ✓ le bâtiment implanté en EB9c, en surplomb de la voie publique, doit comprendre un volume non bâti de la largeur de la voie et dégageant une hauteur libre de 4,50 mètres au minimum.

4.5.3 - EB11 (A Quietudine) :

- ✓ le bâtiment doit être implanté, pour tous ses niveaux, sur l'alignement, à l'exception du dernier niveau qui doit être implanté en retrait de 2 mètres au minimum sur toutes ses façades qui ne sont pas mitoyennes. Des décrochements ponctuels, d'une profondeur de 50 centimètres au maximum sont admis pour rythmer la façade ;
- ✓ il doit être implanté sur la limite séparative aboutissant aux voies sur une profondeur de 4 mètres, comptée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée ;

- ✓ le vocabulaire architectural doit s'inspirer de celui employé à la Belle Epoque pour conserver au quartier une image cohérente. Les façades sont travaillées et en relief. La couverture du bâtiment doit être traitée en toiture à pente recouverte de tuiles plates rouge brique. Elle peut être également traitée dans un matériau et une forme qui restent dans l'esprit Belle Epoque. La hauteur des étages doit être sensiblement identique à celle des bâtiments environnants. A l'intersection des rues, les angles du bâtiment doivent être traités en pans coupés de 1,50 mètre de côté ou en rotonde enfermée dans le gabarit du pan coupé.

4.5.4 - EB12 (Ecole de la Condamine) : Afin de corriger l'implantation en biais du corps de bâtiment Nord-Est, comprenant le groupe scolaire, par rapport au boulevard Albert 1^{er}, une structure vide, formée d'un entrelacement ordonné de poutres et de poteaux, doit être réalisée sur les toitures terrasses du corps de bâtiment correspondant. Cette structure doit représenter un volume complémentaire du corps de bâtiment qui prolonge ce dernier jusqu'à une parallèle au boulevard Albert 1^{er}. Pour chacun des niveaux, la cote supérieure de cette structure est égale à la cote de fait de la toiture terrasse du niveau supérieur.

4.5.5 - EB13 : La surélévation du bâtiment doit être accompagnée d'un réinvestissement qualitatif et fonctionnel (ouvertures par exemple) sur l'ensemble de la façade donnant sur la rue Princesse Antoinette. Un retour de la galerie piétonne sur cette dernière doit être proposé sur une longueur pouvant atteindre 7 mètres comptés à partir de l'alignement actuel du rez-de-chaussée du bâtiment d'angle sur le boulevard Albert 1^{er} et sur une largeur à déterminer en fonction des disponibilités offertes par le Domaine Public.

4.5.6 - EB17 : Dans la mesure du possible et sauf impératif technique lié à la configuration ou à la nature des voies, l'accès aux parkings ne doit pas être créé directement depuis la rue Grimaldi.

4.6 - Stationnement :

4.6.1 - Sauf impératif technique, l'aménagement interne des parkings situés en infrastructure des bâtiments implantés dans les emprises bâties EB8 doit permettre de créer des liaisons entre ces derniers et les parkings situés en infrastructure des bâtiments implantés en EB9 et EB10.

4.6.2 - La réalisation du stationnement sur la propriété n'est pas obligatoire.

4.7 - Galerie piétonne couverte P5 :

4.7.1 - La galerie piétonne couverte en pied de bâtiment boulevard Albert 1^{er} doit être réalisée dans le prolongement de la galerie existante jusqu'à son intersection avec la rue Princesse Antoinette, ainsi qu'en retour sur cette dernière sur une longueur de 7 mètres comptés à partir de l'alignement actuel du rez-de-chaussée du bâtiment d'angle sur le boulevard Albert 1^{er}.

4.7.2 - Au droit de la galerie piétonne publique, la cote du plancher du 1^{er} étage d'un bâtiment doit atteindre +8,50 m NGM et le rez-de-chaussée doit être réalisé sur l'alignement futur.

4.7.3 - La hauteur libre de la galerie est de 4,60 mètres et sa largeur sur le boulevard Albert 1^{er} doit être égale à celle de la galerie existante. La mutation foncière au droit de la galerie ne concerne que le volume correspondant à la hauteur libre de la galerie à laquelle il faut ajouter l'épaisseur de la couverture. En situation provisoire, l'espace de recul du rez-de-chaussée ainsi créé peut être fermé et utilisé à titre précaire et révoquant.

4.7.4 - Au-dessus de la couverture de la galerie, le bâtiment peut être implanté à l'alignement actuel.

ART. 5.

Dispositions particulières applicables à l'îlot n° 1 de la zone n° 2 (Port Hercule)

5.1 - L'indice de construction de référence est applicable au présent îlot.

5.2 - La partie courante du bâtiment implanté sur l'ancienne digue sud peut recevoir en façade des éléments d'architecture de type protection solaire. Sa partie implantée en extrémité doit permettre aux véhicules d'effectuer des manœuvres nécessaires à son contournement.

ART. 6.

Dispositions particulières applicables à l'îlot n° 2 de la zone n° 2 (Port Hercule)

6.1 - L'indice de construction de référence est applicable au présent îlot.

6.2 - Discipline d'architecture : L'aspect extérieur de la façade du bâtiment soumis à discipline d'architecture doit s'inscrire dans la continuité de celui existant au sud du Stade Nautique Rainier III.

ART. 7.

Dispositions particulières applicables à l'îlot n° 3 de la zone n° 2 (Port Hercule)

7.1 - L'indice de construction de référence est applicable au présent îlot.

7.2 - Dispositions relatives aux bâtiments compris entre l'avenue d'Ostende et l'avenue J. F. Kennedy :

- ✓ les terrasses de couverture des bâtiments doivent être réalisées jusqu'en limite d'emprise des bâtiments, ainsi que sur les limites séparatives menant aux voies ;
- ✓ des saillies de façade sur le domaine public sont autorisées à partir du 2^{ème} étage. Les saillies de toiture sont interdites ;
- ✓ en tout point de la partie d'un bâtiment situé à moins de 3 mètres de l'alignement de l'avenue d'Ostende, à l'exception des volumes dont l'emprise est repérée au plan de masse, la cote supérieure des édifices techniques, ainsi que celle du sommet des acrotères, doivent être inférieures à la cote du pied du parapet de l'avenue d'Ostende, prise au droit du bâtiment ;
- ✓ les aménagements paysagers réalisés en terrasse doivent garantir des transparences sur le Port Hercule depuis l'avenue d'Ostende. De plus, dans le but d'assurer la continuité piétonne en terrasse, les différences de niveau entre les constructions doivent être traitées en conséquence (artifices architecturaux ou paysagers, pentes, etc.) ;
- ✓ le passage public P6 peut être traité en arcades ou en galerie et doit avoir une hauteur libre de 5 mètres au minimum ;
- ✓ de manière à garantir des transparences sur le Port Hercule depuis l'avenue d'Ostende, l'article 12.6 des dispositions générales n'est pas applicable.

7.3 - Dispositions particulières applicables aux emprises bâties :

7.3.1 - EB14 (Quai Kennedy) :

- ✓ l'immeuble doit affirmer une structuration en socle, partie courante et attique : Le socle ne doit pas être hermétique, mais doit afficher une certaine porosité. Les matériaux doivent être nobles et avoir une certaine qualité tactile. Le rythme de la façade de la partie courante doit être à dominante verticale. L'attique comprend au moins la hauteur du dernier niveau ; il est à traiter de manière distincte de la partie courante ;
- ✓ le retour du bâti sur les angles doit être traité ;
- ✓ des éléments architecturaux, s'inscrivant en prolongement de la façade, sans création de volume, peuvent émerger au-dessus de la cote maximale ;
- ✓ l'expression architecturale doit être en adéquation avec la fonction principale de l'immeuble. Cette cohérence doit se retrouver dans le style et le choix des matériaux. Le panachage aléatoire de styles et matériaux contradictoire est à éviter ;
- ✓ les protections solaires doivent être étudiées dans le cadre du projet d'architecture du bâtiment afin d'obtenir une cohérence architecturale ;
- ✓ des saillies de façade sur le domaine public sont autorisées à partir du 2^{ème} étage, sous réserve de respecter un tirant d'air de 4,50 mètres au minimum au-dessus de la chaussée et du trottoir adjacent ;
- ✓ la toiture terrasse est accessible à raison de deux accès (trémies d'escalier) au maximum. Cette accessibilité ne doit pas entraîner la réalisation d'un édicule ou d'un garde-corps permanent associé à l'accès ;
- ✓ la dalle de couverture du bâtiment doit supporter une surcharge de trois tonnes et demi par m² ;
- ✓ le passage public doit avoir une largeur minimale de 3 mètres hors tout et 2,50 mètres de passage libre au minimum. La cote de la sous-face de la couverture doit être à +10,30 m NGM au minimum, éventuellement minorée de l'épaisseur correspondant à l'installation des éléments de décors, d'éclairage et d'isolation, ainsi qu'à la pose d'un faux plafond.

7.3.2 - EB15 (Yacht Club) :

- ✓ des éléments architecturaux (pergolas, mâts, couvertures de terrasses, saillies de toiture et façade, etc.), sans création de volume, peuvent émerger au-dessus de la cote maximale. De plus, sous réserve de rester à l'intérieur de la limite d'emprise maximale des constructions, une tolérance supérieure à cinquante centimètres aux implantations des constructions en débord des limites d'ensemble bâti de même hauteur peut être admise pour améliorer l'écriture architecturale de l'édifice ;
- ✓ la partie du bâtiment implanté sous le Monte-Carlo Star dont la cote maximale est fixée à +9,70 m NGM, doit comprendre une surface de transition avec le boulevard Louis II dont la cote s'établira entre celle de la voie au droit du projet, soit +7,60 m NGM environ, et +9,70 m NGM. Cette surface de transition peut être, à titre d'exemples, une pente ou un emmarchement.

7.3.3- EB20 (3 et 5 avenue J.F. Kennedy)

- ✓ conformément à l'article 7.2, les aménagements paysagers réalisés en toiture terrasse doivent garantir des transparences sur le Port Hercule depuis l'avenue d'Ostende. Toutefois, au droit des parties privatives, les vis-à-vis peuvent être préservés par des aménagements paysagers ;
- ✓ traitement du passage public P6 au droit de l'emprise bâtie EB 20 : il doit présenter un passage libre de 3 mètres au minimum. La cote de la sous-face de la couverture doit être à + 7m NGM au minimum, éventuellement minorée de l'épaisseur correspondant à l'installation des éléments de décors, d'éclairage et d'isolation, ainsi qu'à la pose d'un faux-plafond.

7.4 - La partie courante du bâtiment implanté sur l'ancienne digue nord peut recevoir en façade des éléments d'architecture de type protection solaire. Sa partie implantée en extrémité doit permettre aux véhicules d'effectuer des manœuvres nécessaires à son contournement.

ANNEXE N° 5

**DISPOSITIONS PARTICULIÈRES
D'URBANISME APPLICABLES
AU QUARTIER ORDONNANCE DE
FONTVIEILLE**

RU-FON-DP-V8D

*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 de Fontvieille 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 - Zone d'activités :
 - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1-FON-Z1-D3 ;
 - ✓ Plan de masse n° PU-C2-FON-Z1-D5 ;
 - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3-FON-Z1-D3 ;
 - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4-FON-Z1-D3.
- Zone n° 2 - Zone d'habitat - îlot n° 1 :
 - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1-FON-Z2-I1-D ;
 - ✓ Plan de masse n° PU-C2-FON-Z2-I1-D ;
 - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3-FON-Z2-I1-D.

- Zone n° 2 - Zone d'habitat - îlots n° 2 :
 - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1-FON-Z2-I2-D ;
 - ✓ Plan de masse n° PU-C2-FON-Z2-I2-D ;
 - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3-FON-Z2-I2-D ;
 - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4-FON-Z2-I2-D.
- Zone n° 3 - Zone d'équipements :
 - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1-FON-Z3-D1 ;
 - ✓ Plan de masse n° PU-C2-FON-Z3-D2.
- Zone n° 4 - Port de Fontvieille :
 - ✓ Plan de masse n° PU-C2-FON-Z4-D.

ART. 2.

Affectation des constructions

2.1 - Zone n° 1 (Zone d'activités) :

2.1.1 - Seuls peuvent être édifiés :

- les locaux à usage d'équipements collectifs ;
- les locaux à usages de bureaux, de services et de commerces ;
- les locaux à usage hôtelier ;
- les logements de fonction et de gardiennage ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les constructions à usage de stationnement.

2.1.2 - Toutefois et sous condition, peuvent également être admis :

- les locaux à usage d'habitation, sur les parcelles où existent déjà des locaux à usage d'habitation régulièrement occupés, à condition de comporter un pourcentage de surface de logements - rapporté à la surface de l'entier immeuble - à l'exclusion des locaux réalisés en infrastructure par rapport à la voie publique la plus basse - au plus équivalent à celui existant ;

- 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.

2.2 - Zone n° 2 (Zone d'habitat) :

2.2.1 - Seuls peuvent être édifiés :

- les locaux à usage d'équipements collectifs ;
- les locaux à usages de bureaux, de services et de commerces ;
- les locaux à usage d'habitation ;
- les locaux à usage hôtelier ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.2.2 - Toutefois et sous condition, peuvent également être admis : Les constructions à usage de stationnement, à condition d'être réalisées sous la cote maximale de la partie socle des bâtiments lorsqu'elle existe ; en infrastructure dans le cas contraire.

2.3 - Zones n° 3 (Zone d'équipements) et n° 4 (Port de Fontvieille) :

2.3.1 - Seuls peuvent être édifiés :

- les locaux à usage d'équipements collectifs ;
- les logements de fonction et de gardiennage ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les infrastructures maritimes ;
- les constructions à usage de stationnement.

2.3.2 - Toutefois et sous condition, peuvent également être admis :

- les locaux à usage de bureaux, de services et de commerces, sous réserve d'être directement liés à une affectation autorisée dans la zone.

- 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.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES D'URBANISME APPLICABLES AUX ZONES ET ÎLOTS

ART. 3.

Dispositions particulières applicables à la zone n° 1 (Zone d'activités)

3.1 - L'indice de construction de référence est applicable à la présente zone, à l'exception des emprises bâties EB3 (le Méridien), EB4 (l'Aigue-Marine), EB5 (collège), EB6 et EB9 (SMEG) pour lesquelles l'indice de construction résulte des dispositions relatives à la volumétrie.

3.2 - La cote du terrain de référence pour le calcul de l'indice de construction est +5,10 m NGM. Toutefois, lorsque la cote du terrain naturel prise au croisement des deux axes de la construction est supérieure à +17,10 m NGM, l'indice de construction est le quotient du volume total bâti au-dessus du terrain naturel par la surface totale de la propriété.

3.3 - Hauteur des constructions : En cas de surélévation d'un bâtiment existant, une tolérance de 1 mètre est admise sur les cotes maximales, minimales et obligatoires du niveau supérieur des bâtiments afin de tenir compte d'un plancher de transition technique et structurel de reprise de descente de charge entre le bâtiment existant et la surélévation projetée.

3.4 - Aspect extérieur des constructions : Les constructions peuvent refléter les fonctions abritées, essentiellement à usage d'activités, tout en conservant un caractère urbain. La recherche d'une architecture contemporaine minimisant l'incidence des volumes est encouragée. Toute modification de l'aménagement des toitures ne doit pas avoir pour effet de diminuer la part d'espaces verts autorisée à l'origine.

3.5 - Dispositions particulières applicables aux emprises bâties :

3.5.1 - EB1 (Thalès) : La voie publique existante (rue du Gabian), ainsi que la partie en tréfonds de cette emprise doivent être restituées au terme de l'opération de construction. Pour cela, la partie de bâtiment incluant la rue du Gabian ne peut être réalisée qu'au-dessus de la cote +11,10 m NGM.

3.5.2 - EB2 (Villa Pasteur, Millenium) :

- ✓ le bâtiment doit comprendre un volume non bâti entre les cotes +21,60 m NGM et +29,05 m NGM, de la largeur de la voie (boulevard du Larvotto prolongé). Chaque construction doit être solidaire du tronçon de voie correspondant et réalisés simultanément ;
- ✓ des saillies de façade sur les parties privatives sont autorisées à partir du troisième étage. Elles sont, au plus, égales à 3 mètres ;
- ✓ les accès aux sous-sols des constructions s'effectuent par une rampe d'entrée et une rampe de sortie situées entre le boulevard du Larvotto prolongé et l'avenue Pasteur. Des accès directs depuis d'autres voies ou espaces publics sont interdits.

3.5.3 - EB3 (le Méridien) :

- ✓ un habillage du bâtiment (enveloppe par exemple) peut être réalisé en saillie de la façade. Cet habillage n'est pas pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol, mais ne doit pas conduire à augmenter le volume du bâtiment de manière significative ;
- ✓ aucun édicule, aucune installation telle que machinerie, chaufferie, ventilation, et autre ouvrage nécessaire au fonctionnement des installations, aucun prolongement architectural ne doit dépasser la cote maximale la plus élevée du niveau supérieur des bâtiments ;
- ✓ l'article 15 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, susvisée, ne s'applique pas aux surfaces de bureaux.

3.5.4 - EB5 (collège) :

- ✓ des volumes peuvent s'inscrire en saillie au-dessus de l'avenue de Fontvieille dans l'emprise mentionnée au plan de masse (limite d'emprise maximale de la projection au sol de la saillie).

3.5.5 - EB6 :

- ✓ des édicules sont tolérés en toiture ainsi que des prolongements architecturaux raisonnables s'inscrivant dans la dynamique générale du bâtiment ;
- ✓ la couverture de l'avenue de Fontvieille au droit de l'emprise bâtie EB6 ne doit pas impacter les conditions de circulation préexistantes en termes de largeur de voie et de gabarit.

3.5.6 - EB10a, EB10b, EB10c et EB10d (Charles III) :

- ✓ Ces emprises bâties représentent les emplacements de principe des noyaux des futurs volumes dédiés à l'accueil d'activités. Leur positionnement définitif, ainsi que l'emprise des futures superstructures qui y sont liées, sont susceptibles d'évoluer en fonction des contraintes techniques et programmatiques qui apparaîtront dans la définition finale du projet.

3.6 – Voies et emprises publiques :

- ✓ La voie publique V1 est une voie réservée, de desserte et de sécurité, susceptible d'être affectée à la circulation d'un transport en commun en site propre (TCSP). Tout bâtiment réalisé en couverture de V1 doit comprendre un volume non bâti de 4,50 mètres au minimum au-dessus de la voie ;
- ✓ L'emprise publique E2 correspond à la place Wurtemberg. Cette dernière doit être dimensionnée pour permettre au BHNS (Bus à Haut Niveau de Service) articulé, d'une longueur de 24 mètres, empruntant le TSCP, de faire demi-tour ;
- ✓ L'espace mixte E1 correspond au socle de l'opération Charles III. Ses parties libres de construction et de voirie doivent faire l'objet d'un aménagement qualitatif, dont la mise en œuvre pourra être différée jusqu'à la réalisation des futures superstructures de l'opération ;
- ✓ Liaison piétonne L1 : elle symbolise une liaison piétonne, particulièrement généreuse, reliant le quartier de Fontvieille (avenue de Fontvieille) au socle de l'opération Charles III.

Elle est agrémentée de restanques complantées et de cheminements piétons.

Une liaison mécanisée verticale complète le dispositif.

3.7 - Stationnement : Les dispositions de l'article 15 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, ne s'appliquent pas en cas de changement de destination ou de surélévation d'un bâtiment existant à usage industriel, commercial et/ou de bureau.

ART. 4.

Dispositions particulières applicables à la zone n° 2 (Zone d'habitat)

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

4.2 - Aspect extérieur des bâtiments :

4.2.1 - Les bâtiments doivent conserver un caractère méditerranéen marqué (couleurs, modénatures, ouvrants) et, en couverture, une association toiture-pente / toiture-terrasse sans édicule. Les façades nues ne sont pas admises. Des volets peuvent partiellement occulter les balcons couverts et fermés sur le côté, ainsi que les loggias.

4.2.2 - Les modifications, transformations ou adjonctions ayant pour conséquence la fermeture de balcons couverts et fermés sur les côtés ou de loggias ne sont admises que dans le cadre d'une opération coordonnée intéressant la totalité d'une façade appartenant à une même copropriété, dans le cadre d'un projet architectural d'ensemble visant à proposer une composition de façade satisfaisante du point de vue esthétique.

4.2.3 - Dans le cadre d'une modification des aménagements de toiture (qui ne doit pas avoir pour effet de diminuer la part d'espaces verts autorisée à l'origine) ou de l'aspect extérieur d'un bâtiment, les améliorations suivantes doivent être opérées :

- ✓ déploiement de plantations grimpantes sur le périmètre des édicules ;
- ✓ implantation de végétaux de taille suffisamment haute sur le contour des terrasses privatives et intensification de leur densité en façade nord ;
- ✓ mise en place de pergolas au droit et autour des piscines et des espaces carrelés.

4.3 - Les cuisines existantes situées en position centrale peuvent être maintenues, à condition d'être équipées d'un système de ventilation mécanique assurant le renouvellement satisfaisant du volume d'air.

4.4 - Dispositions applicables à l'îlot n° 1 de la zone n° 2 :

Néant.

4.5 - Dispositions applicables à l'îlot n° 2 de la zone n° 2 :

4.5.1 - Les plans de coordination définissent graphiquement, en appui au règlement, les dispositions des nouvelles constructions au-dessus de la partie socle des bâtiments portée au document graphique.

4.5.2 - L'implantation de bâtiments non contigus à l'intérieur d'une même opération d'aménagement est interdite.

4.5.3 - Les liaisons piétonnes existantes (galeries) doivent présenter en façade une hauteur limitée ou être recoupées horizontalement pour en diminuer la hauteur. Aucune occupation de ces galeries n'est admise, à l'exception de la mise en place d'éléments mobiliers.

4.5.4 - Centre de la Jeunesse :

- ✓ la partie de la construction en émergence doit être traitée en cohérence avec la partie socle des bâtiments et doit s'intégrer au traitement de couverture de ce socle ;
- ✓ l'escalier d'accès peut recevoir un édicule de protection pouvant servir de signal à l'équipement. Il doit être réalisé en préservant la plus grande transparence possible ;
- ✓ la couverture peut recevoir une aire de jeux et des équipements permettant d'éclairer les locaux sous dalle. La création d'un patio y est également admise.

4.5.5 - L'emprise publique E1 correspond à la desserte interne (engins de secours par exemple). Lors de l'aménagement de cette emprise, les espaces résiduels doivent être traités comme les autres espaces figurant en espace mixte, partie dallage / partie verte.

ART. 5.

*Dispositions particulières applicables à la zone n° 3
(Zone d'équipements)*

5.1 L'indice de construction de référence n'est pas applicable à la présente zone.

5.2 Dispositions applicables à l'emprise bâtie EB8 (Nouvel Héliport de Monaco) :

- ✓ édicules : l'article 14 des dispositions générales n'est pas applicable à la présente emprise bâtie. De plus, en application de l'article 12.5 des dispositions générales, les ouvrages techniques, qui peuvent comprendre, dans le cas présent, une tour de contrôle et une station météo, sont autorisés au-delà de la cote maximale du niveau supérieur du bâtiment ;
- ✓ une voie de circulation en partie nord-ouest doit être maintenue pour permettre les approvisionnements techniques ;
- ✓ la piste de l'héliport pourra être reconfigurée en fonction des besoins liés aux caractéristiques des appareils. Son extension via la réalisation d'une infrastructure maritime est autorisée ;

✓ les locaux à usage de bureaux, non directement liés à une affectation autorisée dans la zone, sont tolérés ;

✓ l'article 15 (stationnement) de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, ne s'applique pas.

ART. 6.

*Dispositions particulières applicables à la zone n° 4
(Port de Fontvieille)*

6.1 L'indice de construction de référence n'est pas applicable à la présente zone.

6.2 Héliport : la piste de l'héliport pourra être reconfigurée en fonction des besoins liés aux caractéristiques des appareils. Son extension via la réalisation d'une infrastructure maritime est autorisée.

ANNEXE N° 6
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES
D'URBANISME APPLICABLES
AU QUARTIER ORDONNANCE DU JARDIN
EXOTIQUE

RU-EXO-DP-V10D

*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 ordonné du Jardin Exotique 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 ordonnés visés 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 - Les Salines :
 - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1-EXO-Z1-D5 ;
 - ✓ Plan de masse n° PU-C2-EXO-Z1-D5 ;
 - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3-EXO-Z1-D5 ;
 - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4-EXO-Z1-D4.
- Zone n° 2 - Le Parc :
 - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1-EXO-Z2-D2 ;
 - ✓ Plan de masse n° PU-C2-EXO-Z2-D3 ;
 - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3-EXO-Z2-D3 ;

- ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4-EXO-Z2-D1.
- Zone n° 3 - Les Révoires :
 - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1-EXO-Z3-D1 ;
 - ✓ Plan de masse n° PU-C2-EXO-Z3-D2 ;
 - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3-EXO-Z3-D2 ;
 - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4-EXO-Z3-D3.
- Zone n° 4 - La Colle :
 - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1-EXO-Z4-D4 ;
 - ✓ Plan de masse n° PU-C2-EXO-Z4-D4 ;
 - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3-EXO-Z4-D4 ;
 - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4-EXO-Z4-D4.

ART. 2.

Affectation des constructions

2.1 - Zones n° 1 (Les Salines), n° 3 (Les Révoires) et n° 4 (La Colle) :

2.1.1 - 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 ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les constructions à usage de stationnement.

2.1.2 - 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.

2.2 - Zone n° 2 (Le Parc) :

Seuls peuvent être édifiés :

- les locaux à usage d'équipements collectifs ;
- les locaux à usage d'habitation dans l'emprise EB12 ;
- les locaux à usages de bureaux, de services et de commerce ;
- les logements de fonction et de gardiennage ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les constructions à usage de stationnement et de logistique.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES D'URBANISME APPLICABLES AUX ZONES ET ÎLOTS

ART. 3.

Dispositions particulières applicables à la zone n° 1 (Les Salines)

3.1 - L'indice de construction de référence est applicable à la présente zone, à l'exception des emprises bâties EB1 (les Tamaris) et EB11 (nouveau CHPG) pour lesquelles l'indice de construction résulte des dispositions relatives à la volumétrie.

3.2 - Dispositions particulières applicables aux emprises bâties :

3.2.1 - EB1 (les Tamaris) :

- ✓ Le style architectural doit être résolument contemporain ;
- ✓ Les articles 15 (stationnement), 27 et 30 (saillies) de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, susvisée, ne s'appliquent pas.

3.2.2 - EB8 (Charles III) :

- ✓ Ce volume est dédié uniquement à la construction d'un parking. Compte-tenu de sa situation en superstructure, il devra être particulièrement architecturé et paysagé pour s'intégrer dans le site.

3.2.3 - EB11 (nouveau CHPG) : Le style architectural doit être résolument contemporain ;

- ✓ l'article 15 (stationnement) de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, susvisée, ne s'applique pas. De plus, une implantation de tout ou partie du stationnement en superstructure est admise ;
- ✓ discipline d'architecture : Les façades concernées par la discipline d'architecture peuvent présenter des saillies, tant sur le Domaine Public que sur le domaine privé, dont les dimensions peuvent être supérieures à celles fixées par les articles 27 et suivants (saillies) de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, susvisée, ainsi que par l'article 10 des dispositions générales ;
- ✓ édicules : L'article 14 des dispositions générales n'est pas applicable à la présente emprise bâtie. De plus, en application de l'article 12.5 desdites dispositions, les ouvrages techniques qui peuvent comprendre, dans le cas présent, une hélisation, sont autorisés au-delà de la cote maximale du niveau supérieur du bâtiment ;
- ✓ les liaisons piétonnes L1 et L2, à usage public, peuvent ne pas être ouvertes 24h/24h au public. Elles sont liées au fonctionnement de l'établissement hospitalier.

3.2.4 - EB14 (couverture du boulevard du Jardin Exotique) : Tout ou partie du boulevard du Jardin Exotique et de ses abords peuvent être couverts par une dalle support d'un espace vert à créer, dans l'emprise bâtie EB14. Cette couverture doit laisser un dégagement de 6,20 mètres de hauteur au-dessus de la voie pour le passage des véhicules. En conséquence, le bâtiment à réaliser au droit de la dalle de couverture peut bénéficier d'une tolérance supplémentaire à la hauteur sans que cette dernière n'excède 2,50 mètres. Dans le cas où il est fait usage de la tolérance supplémentaire, l'augmentation de l'indice de construction qui en résulte s'ajoute automatiquement à l'indice applicable à l'opération. Le volume correspondant à cette augmentation doit figurer dans la demande d'autorisation de construire et n'est pas pris en considération dans le calcul de l'indice de construction.

3.2.5 - EB27 : la limite d'emprise maximale figurant au plan de masse de la zone constitue une emprise théorique destinée à autoriser une souplesse dans l'écriture architecturale du bâtiment (orientation et implantation, recherche d'un effet sculpté, etc.), et en ce sens, elle ne doit pas être bâtie dans sa totalité. Dans le même esprit, les limites d'ensemble bâti de même hauteur inscrites au plan de masse de la zone visent à affirmer un principe d'épannelage décroissant du bâti, de l'Ouest vers l'Est : l'emprise de ces décrochés altimétriques peut être adaptée pour améliorer l'insertion volumétrique du bâtiment.

La forme urbaine de ce bâtiment doit s'inscrire suivant un principe de compacité permettant de préserver au maximum les vues en amont. Cette compacité doit s'accompagner d'une écriture architecturale particulièrement soignée permettant d'atténuer l'effet « masse ».

La liaison piétonne L3 symbolise l'accessibilité piétonne au bâti via l'aménagement, a minima, d'une passerelle d'accès depuis le boulevard du Jardin Exotique. Cette passerelle constitue par ailleurs le niveau de référence pour l'accessibilité des secours au bâti, à la cote d'environ + 123 m NGM (accessibilité piétonne).

Une seconde desserte peut être aménagée sur la parcelle pour permettre l'accessibilité des véhicules de secours au Nouveau Centre Hospitalier Princesse Grace depuis le boulevard du Jardin Exotique.

Enfin, pour améliorer l'habitabilité du bâtiment, une reconfiguration du pied de falaise peut accompagner cette opération d'aménagement.

Une emprise bâtie complémentaire, dénommée EB27b, peut être réalisée en complément du bâtiment principal EB27a, aux fins de réaliser un volume bâti permettant de liasonner cette opération avec le boulevard du Jardin Exotique. A cet effet, la couverture de ce volume doit s'inscrire en cohérence avec l'altimétrie du boulevard du Jardin Exotique.

L'utilisation de ce volume arrière ne doit en aucun cas conduire à dégrader les conditions d'habitabilité des logements, lesquels doivent majoritairement bénéficier d'une exposition sud.

ART. 4.

Dispositions particulières applicables à la zone n° 2 (Le Parc)

4.1 - L'indice de construction de référence n'est pas applicable à la présente zone.

4.2 - Dispositions particulières applicables aux emprises bâties :

4.2.1 - EB12 (Villa Engelin) :

- ✓ le style architectural doit être résolument contemporain ;
- ✓ le bâtiment est composé d'un socle et d'une émergence. L'altimétrie du socle ne doit pas excéder +124,00 m NGM et l'emprise au sol de l'émergence ne doit pas excéder 75 % de l'emprise bâtie EB12. L'émergence doit être réalisée en recul par rapport à l'alignement du boulevard du Jardin Exotique. En revanche, une partie du socle peut être réalisé en surplomb de la voie conformément au plan de masse.

4.2.2 - EB13 :

- ✓ le volume bâti compris dans l'emprise EB13 est inséré en infrastructure du jardin à reconstituer J3. Les fonctions doivent être réalisées en gradins. L'insertion des volumes et des édicules éventuels dans le jardin à reconstituer doit être particulièrement soignée ;
- ✓ les terrasses de couverture des constructions servent de support au jardin à reconstituer J3. Elles doivent être en mesure de supporter une épaisseur de terre importante (environ 1,50 mètres) ;
- ✓ au contact du boulevard du Jardin Exotique, la falaise existante, classée en élément de paysage remarquable, doit être intégralement conservée et ne doit en aucun cas être détériorée dans le cadre de travaux ou de modifications (ouvertures de jours par exemple).

4.3 - Dans le cadre d'une recherche optimale d'intégration des aménagements dans le Parc, les couvertures des autres bâtiments doivent faire l'objet d'un traitement végétal de grande qualité et généreux, dans l'esprit des autres composantes paysagères du Parc. A ce titre, les plantations doivent représenter 50 % au minimum de la surface totale des espaces mixtes, partie dallage / partie verte.

ART. 5.

*Dispositions particulières applicables à la zone n° 3
(Les Révoires)*

5.1 - L'indice de construction de référence est applicable à la présente zone, à l'exception de l'emprise bâtie EB6 (Teotista I), pour laquelle l'indice de construction ne doit pas excéder 20 m³/m² et de l'emprise bâtie EB20, pour laquelle l'indice de construction résulte des dispositions relatives à la volumétrie.

5.2 - Dispositions particulières applicables aux emprises bâties EB2, EB3, EB4, EB5, EB6, EB16, EB17, EB18 et EB19 :

5.2.1 Pour les emprises bâties EB2, EB3, EB4, EB5, EB6 et EB18 :

- ✓ le style architectural doit être résolument contemporain, la verticalité des volumes doit être pleinement affirmée.
- ✓ pour favoriser un élancement vers le haut des bâtiments, un prolongement de ces derniers au-delà de la hauteur maximale est toléré sous la forme d'une terminaison aérienne assurant une transition douce avec le ciel. Celle-ci doit occuper moins de 20 % de l'emprise des bâtiments. Elle doit être composée architecturalement en harmonie avec la volumétrie d'ensemble et doit intégrer les équipements techniques qui dépasseraient la hauteur maximale figurant au plan de masse. Dans tous les cas, les édifices ne doivent pas être apparents en toiture des bâtiments.

5.2.2 - Pour l'emprise bâtie EB18 :

- ✓ une servitude de passage public grève partiellement cette emprise bâtie pour permettre d'améliorer et d'élargir la liaison piétonne reliant le boulevard de Belgique avec le boulevard du Jardin Exotique (passage couvert) ;
- ✓ l'emprise au sol du bâtiment ne doit pas excéder 350 m² à l'intérieur de cette emprise bâtie ;

5.2.3 Pour les emprises bâties EB16, EB17 et EB19 :

- ✓ le style architectural doit être de type « Villa de Maître ». Des émergences architecturales peuvent être réalisées en toiture, au-delà de la hauteur maximale figurant au plan de masse, afin de créer, par exemple, des « pigeonniers ».

- ✓ 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.

5.3 - Dispositions particulières complémentaires au paragraphe 5.2 applicables aux emprises bâties EB2 et EB3 (Simona I et II) :

5.3.1 - Aucune saillie ne doit empiéter sur le chemin des Révoires.

5.3.2 - L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder :

- ✓ 400 m² pour le bâtiment édifié à l'intérieur de l'emprise bâtie EB2 ;
- ✓ 350 m² pour le bâtiment édifié à l'intérieur de l'emprise bâtie EB3.

5.3.3 - Constitution d'un seul tènement foncier : Dans le cas où l'ensemble des parcelles situées à l'intérieur des périmètres de parcelles à remembrer obligatoirement, supports des emprises bâties EB2 et EB3, est regroupé en un seul terrain, une implantation des bâtiments différente de celle prévue au plan de masse peut être autorisée afin d'obtenir un agencement des bâtiments plus abouti. A cet effet et dans ces conditions :

- ✓ les limites d'emprise maximale des bâtiments deviennent sans objet ;
- ✓ tout bâtiment, saillies non comprises, doit être implanté à une distance au moins égale :
 - à 5 mètres de l'axe du chemin des Révoires ;
 - à 5 mètres de l'alignement du boulevard du Jardin Exotique ;
 - à 4 mètres des limites séparatives et à une distance au moins égale à 8 mètres d'une construction existante ;
- ✓ deux bâtiments au maximum sont admis dans le cadre d'une opération. La distance entre les deux bâtiments, saillies non comprises, ne peut être inférieure à 12 mètres ;
- ✓ l'emprise au sol de chacun des deux bâtiments ne peut excéder 400 m² ;
- ✓ les cotes maximales du niveau supérieur des bâtiments deviennent sans objet ;

- ✓ les deux bâtiments admis dans le cadre de l'opération d'aménagement ne doivent pas être de hauteur identique ;
- ✓ la cote maximale du niveau supérieur du bâtiment le plus élevé ne peut excéder +165,10 m NGM ;
- ✓ la différence de hauteur entre le point le plus haut du bâtiment le plus élevé et le point le plus haut du bâtiment le plus bas, doit être au minimum de 10 mètres ;
- ✓ l'emprise du jardin à créer n'est pas opposable ; toutefois, l'ensemble des espaces libres de construction doit être aménagé en jardin dont la superficie est au moins égale à celle du jardin à créer ;
- ✓ une seule entrée/sortie pour l'ensemble de l'opération d'aménagement doit être recherchée.

5.4 - Dispositions particulières complémentaires au paragraphe 5.2 applicables aux emprises bâties EB4, EB5 et EB6 (Teotista I, II et III) :

5.4.1 - Des modulations de terrain (création de banquettes ou de déclivités) sont autorisées dans le jardin à créer, notamment lorsque la différence de niveau entre l'amont et l'aval du terrain est importante. Les soutènements verticaux doivent être habillés de pierres ; les enrochements cyclopéens sont interdits. Ces modulations de terrain ne peuvent donner lieu à la création de volumes munis d'ouvrants. Les prises de lumière éventuelles de ces volumes doivent être le plus discret possible. La cote finie des terres ne doit pas faire obstacle aux transparences entre bâtiments.

5.4.2 - Le revêtement de surface ne doit pas dénaturer le jardin ; toute surface goudronnée ou assimilée est donc à proscrire.

5.4.3 - Dispositions particulières transitoires applicables à l'emprise bâtie EB4 : Dans l'attente de la mise en œuvre de l'opération d'aménagement rendue possible par le présent règlement, l'évolution des bâtiments existants concernés par le remembrement obligatoire peut conduire, après une démolition ou une extension desdits bâtiments, à la réalisation d'une construction qui pourra occuper l'intégralité de la parcelle.

Les bâtiments doivent être de facture classique.

S'agissant de la hauteur de la construction et/ou de la surélévation du bâtiment existant, celle-ci pourra conduire à une augmentation de la cote maximale du niveau supérieur des bâtiments de 7 mètres par rapport à la cote indicative du bâtiment existant figurant au plan de masse.

Des niveaux de sous-sols peuvent être réalisés dans chacune des parcelles. Le regroupement des accès entrée/sortie des sous-sols est à privilégier.

5.5 - Dispositions particulières applicables à l'emprise bâtie EB20 :

Les éventuels espaces non bâtis dans l'emprise EB20 doivent être traités en espaces mixtes.

ART. 6.

Dispositions particulières applicables à la zone n° 4 (La Colle)

6.1 - L'indice de construction de référence est applicable à la présente zone, à l'exception des emprises bâties EB7 (Résidence Athéna) et de l'immeuble situé n° 23 boulevard de Belgique (Oiseau Bleu), pour lesquels l'indice de construction résulte des dispositions relatives à la volumétrie.

6.2 - Éléments bâtis et éléments de paysage remarquables :

6.2.1 - L'esprit de la configuration globale de ces éléments existants, constitué d'une association socle surélevé par rapport à la voie / émergence bâtie en léger retrait, ou encore villas accrochées à la falaise, doit impérativement être conservé dans le cadre des opérations.

6.2.2 - Les éléments de paysage remarquables - falaises, rochers, murs de soutènement et socles - ne doivent en aucun cas être détériorés dans le cadre de travaux ou de modifications (ouvertures de baies par exemple).

6.2.3 - Les modifications apportées aux éléments bâtis remarquables ne doivent pas en transformer l'aspect général : proportion des percements, saillies, hauteur des étages, décors, traitement des toitures, volumétrie globale, etc. Dans le cadre d'une démolition-reconstruction, l'esprit architectural de l'environnement - lecture de la façade et du volume, rapport au socle - doit être respecté, la couverture est majoritairement en tuiles, les hauteurs de niveaux sont sensiblement identiques à celles existantes, les loggias sont interdites.

6.3 - Les aménagements réalisés dans le jardin J1 ne doivent en aucun cas obstruer les vues sur le lointain depuis l'escalier public dit des Révoires (hauteur des végétaux par exemple).

6.4 - Dispositions particulières applicables aux emprises bâties :

6.4.1 - EB7 (Résidence Athéna) :

- ✓ tout bâtiment, saillies non comprises, doit être implanté sur 50 % au minimum et 75 % au maximum de la limite d'emprise obligatoire des bâtiments ;
- ✓ toutefois, des décrochements ponctuels, d'une profondeur de 50 centimètres au maximum, sont autorisés pour rythmer la façade et en rompre la linéarité.

6.4.2 - EB9 (Les Mélèzes) :

- ✓ Une rénovation énergétique globale doit accompagner la surélévation de ce bâtiment ;
- ✓ les besoins en stationnements induits par cette surélévation peuvent être satisfaits dans des opérations situées à proximité, sous réserve que ces dernières disposent d'un excédent de stationnements.

6.4.3 - EB10 : Dans l'attente de la mise en œuvre de l'opération d'aménagement rendue possible par le présent règlement, l'évolution des bâtiments existants peut conduire à la réalisation d'un seul niveau supplémentaire.

6.4.4 - EB21 (Opération d'urbanisme dite « Ida ») :

L'opération « Ida » ambitionne d'offrir un renouvellement du bâti et une densification maîtrisée, tout en conservant les principes de base d'une ville ordonnancée : aménagement optimisé des logements, espaces publics de qualité accompagnés de vues dégagées, respect des alignements, rapport hauteur/largeur de rue, etc., dans le but de ne pas sacrifier l'urbanité du lieu à la rentabilité immédiate des terrains.

De fait, la prise en compte de ces objectifs est d'autant plus importante que l'opération EB21 s'insère entre des opérations aux volumétries importantes, que sont les résidences « Jardins d'Apolline », « l'Hélios » et l'immeuble « Les Mélèzes ».

L'agencement des constructions doit ainsi permettre l'aménagement de prospects conséquents vis-à-vis des constructions avoisinantes.

L'ensemble est par ailleurs soumis aux principes d'aménagement suivants :

✓ aspect extérieur des bâtiments : le style architectural doit être résolument contemporain. Les bâtiments doivent être réalisés sans disparité de style ;

✓ traitement de l'espace mixte partie dallage / partie verte mentionné au plan paysager et patrimonial : l'aspect végétal doit rester largement prédominant, avec des arbres et arbustes. Cet espace doit comporter une épaisseur de terre suffisante pour l'accueil de sujets végétaux ;

Des aménagements mobiliers et paysagers permettant de créer des zones de fraîcheur et de repos (pergolas, bancs, miroirs et jeux d'eaux, etc.) peuvent également y être aménagés ;

✓ implantation des infrastructures : les infrastructures peuvent s'implanter jusqu'en limite de propriété et s'étendre sous le boulevard Rainier III ;

✓ aspect environnemental : l'opération d'urbanisme EB21 doit être conçue sur le modèle de bâtiments durables.

Pour favoriser la mise en œuvre de dispositifs d'énergies renouvelables, les toiture-terrasses des emprises bâties EB21 peuvent comprendre un niveau technique, servant de support à l'installation de panneaux photovoltaïques, dont la hauteur hors tout ne pourra excéder 1,60 mètre ;

✓ la liaison L1 repérée au plan des servitudes et obligations constitue une liaison mécanisée qui doit permettre de mettre en relation le boulevard Rainier III et la rue Plati. Elle doit être éclairée, ouverte au public et accessible aux personnes à mobilité réduite.

ANNEXE N° 7

**DISPOSITIONS PARTICULIÈRES
D'URBANISME APPLICABLES
AU QUARTIER ORDONNANCE DU LARVOTTO**

RU-LVT-DP-V10D

*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 visés 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-D2 ;
- ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3-LVT-Z3-D2.

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

- ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1-LVT-Z4-D2 ;
- ✓ Plan de masse n° PU-C2-LVT-Z4-D2 ;
- ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3-LVT-Z4-D2 ;
- ✓ 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 ÎLOTS

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 ; A 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.
- ✓ A 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

meubles doivent permettre de conserver des transparences sur la zone de plage et sur la mer.

A 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. A 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. A 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 1/250^{ème}.

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.

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.

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 1/6^{ème} 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. A 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 - 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 1/2000^{ème} ;
- ✓ s'agissant du plan de masse, l'échelle est le 1/500^{ème} ;
- ✓ 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 1/250^{ème} ;
- ✓ s'agissant des élévations, le nombre est de 3 (enrochements côté nord, quais et caissons), l'échelle est le 1/500^{ème} ;
- ✓ 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 :

A 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 3^{ème}, 4^{ème} et 5^{ème} 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 :

A 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 3^{ème}, 4^{ème} et 5^{ème} 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 - Dispositions relatives aux voies publiques :

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 - Dispositions particulières liées à la spécificité de cette zone :

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. A cet égard, la solidité et la pleine fonctionnalité de l'infrastructure maritime sont des objectifs intangibles.

En ce sens :

- ✓ A 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 1^{er} 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 :

A 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 3^{ème}, 4^{ème} et 5^{ème} 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 au 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 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.

ANNEXE N° 8

**DISPOSITIONS PARTICULIÈRES
D'URBANISME APPLICABLES
AU QUARTIER ORDONNANCE DES
MONEGHETTI**

RU-MGI-DP-V7D

*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 des Moneghetti 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 :

- Zones n° 1 - Carrières / Malbousquet et n° 2 - Les Agaves :
 - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1-MGI-D6 ;
 - ✓ Plan de masse n° PU-C2-MGI-D5 ;
 - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3-MGI-D5 ;
 - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4-MGI-D3.

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 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.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES D'URBANISME
APPLICABLES
AUX ZONES ET ÎLOTS

ART. 3.

*Dispositions particulières applicables à la zone n° 1
(Carrières / Malbousquet)*

3.1 - L'indice de construction de référence est applicable à la présente zone, à l'exception des emprises bâties EB3 (n° 14 boulevard de Belgique), EB4 (villa Lucia), EB5 (6-8 boulevard de Belgique) et EB1e au droit du 3, rue Malbousquet (Palais Ninetta) pour lesquelles l'indice de construction résulte des dispositions relatives à la volumétrie.

3.2 - Discipline d'architecture : Les bâtiments soumis à discipline d'architecture sont composées d'une partie en assise et d'une émergence. Ils doivent intégrer les éléments de composition suivants :

3.2.1 - La partie en assise :

- ✓ le passage public couvert P1 doit être traité en arcades dont les caractéristiques sont les suivantes : chacun des arcs doit être de plein cintre et avoir une portée de 3,50 mètres, le sommet de la flèche doit se situer à la cote + 78,10 m NGM ;
- ✓ cette partie en assise doit être surmontée d'un garde-corps d'un mètre de hauteur ;
- ✓ les bâtiments doivent présenter un front continu.

3.2.2 - L'émergence :

- ✓ les loggias sont autorisées, sous réserve que leur linéaire demeure inférieur ou égal à 30 % du linéaire de façades ;
- ✓ les percements, les balcons et les éventuels bow-windows doivent être à l'aplomb les uns des autres, les motifs des garde-corps sont limités à deux ;
- ✓ la façade ne peut avoir qu'un aplomb.

3.3 - Éléments bâtis remarquables : Les éléments bâtis remarquables doivent être conservés dans les termes figurant à l'article 21.2.2 des dispositions générales. La reconstruction à l'identique n'est autorisée qu'en cas d'insalubrité, de grave désordre ou de sinistre.

3.4 - Dispositions particulières applicables aux emprises bâties EB1 (a à j) :

- ✓ les bâtiments socles sur lesquels reposent les emprises bâties EB1 doivent être implantés sur les limites séparatives aboutissant aux voies ;
- ✓ l'emprise au sol des bâtiments en émergence ne doit pas excéder :
 - 90 % de la superficie des emprises bâties EB1a à EB1h, ainsi qu'EB1j ;
 - 80 % de la superficie de l'emprise bâtie EB1i.

3.5 - Dispositions particulières applicables à l'emprise bâtie EB8 (a et b) : L'emprise bâtie EB8 possède 2 composantes.

La 1^{ère} d'entre elles, l'emprise bâtie EB8a, concerne le cœur d'îlot et l'emprise bâtie au contact du boulevard du Jardin Exotique. Une densité et une hauteur raisonnables doivent être mises en œuvre pour préserver l'urbanité du quartier et laisser entrer la lumière en cœur d'îlot.

En revanche, l'emprise bâtie EB8b peut supporter une densité beaucoup plus élevée au contact du boulevard de Belgique, du fait de la respiration urbaine que procure l'interaction des 2 voies et l'espace libre situé de l'autre côté de la voie.

Par ailleurs, et pour optimiser l'insertion de ces volumes dans le paysage urbain, cette opération d'aménagement doit également intégrer :

- ✓ Des espaces végétalisés affirmés :
 - l'emprise bâtie EB8b doit intégrer, à l'angle des boulevards du Jardin Exotique et de Belgique, un espace végétalisé de superficie conséquente et de volumétrie généreuse, pouvant se prolonger et pénétrer dans le bâtiment. Cet espace peut être couvert par du bâti, sous réserve de préserver un volume libre de 2 à 3 niveaux en sous face dudit bâti ;
 - l'emprise bâtie EB8a doit intégrer l'aménagement d'un patio végétalisé pouvant, le cas échéant, prolonger l'espace végétalisé aménagé au droit de l'emprise bâtie EB8b ;
- ✓ une liaison piétonne L1 permettant d'assurer une continuité de cheminement entre les boulevards du Jardin Exotique et de Belgique. Cette liaison peut, le cas échéant, traverser les espaces végétalisés aménagés au droit de cette opération. Une reconfiguration du trottoir existant peut également être mise en œuvre pour améliorer la liaison piétonne L1.

ART. 4.

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

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

4.2 - Dispositions particulières applicables aux emprises bâties EB2 (a à d) :

4.2.1 - Stationnement : S'agissant des bureaux et des commerces, les dispositions de l'article 15 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, susvisée, ne sont pas applicables dans le cas présent.

4.2.2 - EB2a (niveau socle) :

- ✓ l'emprise au sol du bâtiment doit réserver la possibilité de réaliser au minimum un patio dans le bâtiment. Les dimensions de ce patio (hauteur, largeur et longueur) doivent permettre d'introduire un éclairage naturel dans les locaux du bâtiment situé en partie centrale et une urbanité aux lieux ;
- ✓ en bordure de la rue des Agaves, la cote maximale du niveau supérieur du bâtiment ne peut excéder l'équivalent de R+3, soit 12,50 mètres par rapport à la cote de la section de voie qui confronte le bâtiment et ce sur une profondeur équivalente à la moitié de l'épaisseur de la construction ;
- ✓ en bordure de la rue Augustin Vento, la cote maximale du niveau supérieur du bâtiment doit toujours être inférieure ou égale à la celle de la section de rue qui confronte le bâtiment ;
- ✓ la couverture supérieure des parties de bâtiment édifiées au-dessus de l'emprise bâtie EB2a (niveau socle) doit être traitée en terrasse-jardin. Elle doit recevoir des dallages de qualité ainsi que des plantations d'arbustes, plantes vivaces et plantes annuelles dans des jardinières disposant d'une épaisseur de terre suffisante et pouvant être intégrées à la construction. Les aménagements paysagers des terrasses-jardin doivent minimiser l'impact des édifices. Toutefois, des transparences amont-aval ne doivent pas être entièrement masquées par la végétation.

4.2.3 - EB2b, EB2c et EB2d : La tolérance figurant à l'article 35.1.1 des dispositions générales est portée à 1 mètre ; toutefois, elle 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.

4.3 - Liaison piétonne : Une liaison piétonne publique L1, indépendant de la desserte des bâtiments, est réalisée au travers de l'opération pour mettre en relation le boulevard Rainier III, la rue Augustin Vento, la rue des Agaves et la place des Bougainvilliers. Afin d'en respecter la praticabilité, toute disposition constructive doit être mise en œuvre, y compris, si cela s'avère nécessaire, par la mise en place de liaison(s) mécanisée(s) adaptée(s). La liaison piétonne publique peut traverser le (ou les) patio(s) créé(s) dans le socle de la construction.

4.4 - Dispositions particulières applicables à l'emprise bâtie EB6 :

L'accès véhicules aux parkings de l'opération d'aménagement EB6 s'effectue en infrastructure de l'emprise publique E1. Cet accès double sens doit être conçu pour pouvoir y raccorder à terme les parkings de future(s) opération(s) d'aménagement.

L'emprise publique E1 doit être couverte par une dalle, support d'un espace mixte à créer, et intégrer une liaison piétonne L2.

Cette liaison L2 doit être complétée et mise en relation avec la liaison piétonne L3, permettant de rejoindre le boulevard de Belgique, dans l'attente d'un ordonnancement futur.

ANNEXE N° 9

**DISPOSITIONS PARTICULIÈRES
D'URBANISME APPLICABLES
AU QUARTIER ORDONNANCE DE MONTE-
CARLO**

RU-MCO-DP-V10D

*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 de Monte-Carlo 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 - La Source / Costa :
 - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1-MCO-Z1-D2 ;
 - ✓ Plan de masse n° PU-C2-MCO-Z1-D3 ;
 - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3-MCO-Z1-D3 ;
 - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4-MCO-Z1-D2.
- Zone n° 2 - Les Fleurs - îlots n° 1 et 2 :
 - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1-MCO-Z2-D1 ;
 - ✓ Plan de masse n° PU-C2-MCO-Z2-D1 ;
 - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3-MCO-Z2-D1 ;
 - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4-MCO-Z2-D2.

- Zone n° 3 - L'Hermitage :
 - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1-MCO-Z3-D1 ;
 - ✓ Plan de masse n° PU-C2-MCO-Z3-D2 ;
 - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3-MCO-Z3-D2 ;
 - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4-MCO-Z3-D2.
- Zone n° 4 - Casino / Boulingrins - îlot n° 1 :
 - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1-MCO-Z4-I1-D1 ;
 - ✓ Plan de masse n° PU-C2-MCO-Z4-I1-D1 ;
 - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3-MCO-Z4-I1-D1 ;
 - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4-MCO-Z4-I1-D2.
- Zone n° 4 - Casino / Boulingrins - îlot n° 2 :
 - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1-MCO-Z4-I2-D2 ;
 - ✓ Plan de masse n° PU-C2-MCO-Z4-I2-D2 ;
 - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3-MCO-Z4-I2-D2 ;
 - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4-MCO-Z4-I2-D3.
- Zone n° 5 - Les Moulins :
 - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1-MCO-Z5-D4 ;
 - ✓ Plan de masse n° PU-C2-MCO-Z5-D4 ;
 - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3-MCO-Z5-D3 ;
 - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4-MCO-Z5-D4.

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.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES D'URBANISME
APPLICABLES
AUX ZONES ET ÎLOTS

ART. 3.

*Dispositions particulières applicables à la zone n° 1
(La Source / Costa)*

3.1 - L'indice de construction de référence est applicable à la présente zone, à l'exception des emprises bâties EB1 située n° 15 avenue de la Costa (bâtiment culturel), pour laquelle l'indice de construction ne doit pas excéder 20 m³/m², et EB15 (FANB), pour laquelle l'indice de construction résulte des dispositions relatives à la volumétrie.

3.2 - Discipline d'architecture : Les bâtiments soumis à discipline d'architecture sont composés d'une partie en assise et d'une émergence. Ils doivent intégrer les éléments de composition suivants :

3.2.1 - La partie en assise :

- ✓ le passage public couvert P1 doit être traité en arcades dont les caractéristiques sont les suivantes : chacun des arcs doit être de plein cintre et avoir une portée de 3,50 mètres, le sommet de la flèche doit se situer à la cote +78,10 m NGM ;
- ✓ cette partie en assise doit être surmontée d'une balustrade d'un mètre de hauteur et sur la partie en assise, des arbres en pots formant alignement doivent être implantés ;
- ✓ les bâtiments doivent présenter un front continu.

3.2.2 - L'émergence :

- ✓ les loggias sont autorisées, sous réserve que leur linéaire demeure inférieur ou égal à 30 % du linéaire de façades ;
- ✓ les percements, les balcons et les éventuels bow-windows doivent être à l'aplomb les uns des autres, les motifs des garde-corps sont limités à deux ;
- ✓ à l'exception du premier niveau de l'émergence, le rapport hauteur / largeur des percements des façades doit être supérieur à 1 ;
- ✓ la façade ne peut avoir qu'un aplomb.

3.3 - Façades donnant sur le boulevard Princesse Charlotte (autres que celles soumises à discipline d'architecture) :

3.3.1 - La partie de façade comprise entre la cote du boulevard Princesse Charlotte et celle de la rue Bel Respiro doit être implantée sur la limite d'emprise maximale des bâtiments. Aucune tolérance n'est admise.

3.3.2 - Aucune saillie n'est admise.

3.3.3 - La cote précise du pied de la façade est précisée au pétitionnaire, à sa demande, préalablement au dépôt de la demande d'autorisation de construire.

3.4 - Edicules : Aucun édicule, aucune installation telle que machinerie, chaufferie, ventilation et autre ouvrage nécessaire au fonctionnement des installations, ne doit dépasser la cote maximale et / ou obligatoire du niveau supérieur des bâtiments. Seuls les éléments émergents ne pouvant pas être intégrés au corps de bâtiment ou participant à l'aménagement des terrasses tels que pergola, auvent, brise-vues ajourés, etc. sont tolérés en toiture terrasse. Les garde-corps des terrasses accessibles doivent être conçus avec la plus grande transparence possible afin de ne pas faire obstacle aux vues lointaines.

3.5 - Éléments bâtis remarquables : Les éléments bâtis remarquables doivent être conservés dans les termes figurant à l'article 21.2.2 des dispositions générales. Toutefois, s'agissant des socles des villas, la configuration composée du soutènement, de l'entrée (portail, escalier) et du jardin doit être également respectée. Les éléments de composition de l'entrée et du jardin du n° 9, boulevard Princesse Charlotte doivent être recréés dans le cadre de l'aménagement du passage public P2.

3.6 - Socles existants :

3.6.1 - Les murs de soutènement et socles existants au droit du n° 7 rue Bellevue et du n° 5 rue Bel Respiro (également n° 12 rue Bellevue), ne doivent en aucun cas être détériorés.

3.6.2 - Les murs de soutènement et socles existants en amont de la rue Bellevue, au droit des n° 9, 11, 13 et 15 de ladite rue, doivent faire l'objet d'un soin particulier dans le cadre de travaux de mise en œuvre des opérations ou de modifications : Le principe des socles avec soutènement en pierre ne doit pas être remis en cause, ce qui implique une reconstruction à l'identique en cas de démolition. Toutefois, la création d'un seul accès à un garage est autorisée par opération. Il doit être le plus discret possible ; l'entrée doit être implantée dans le prolongement du soutènement ou en léger retrait. L'esthétique soignée de la porte doit être cohérente avec la pierre employée pour le soutènement de l'assise (il peut s'agir du bois, d'une grille, etc.). De même, un accès piéton (portail ou porte, escalier) peut y être admis.

3.7 - Dispositions particulières applicables aux emprises bâties :

3.7.1 - EB1 (n° 15 avenue de la Costa) (bâtiment cultuel) : L'implantation du bâtiment et son emprise au sol sont libres sur le terrain. La hauteur est limitée à 25 mètres comptés sur l'alignement, au milieu de la façade, depuis le niveau de la chaussée pris sur son axe.

3.7.2 - EB15 (FANB) : un dispositif de protection peut être implanté en toiture terrasse du bâtiment.

3.8 - Passages publics :

3.8.1 - Le passage public couvert P2 est traité en arcades. Il doit être couvert et doit avoir une hauteur libre de 3 mètres, au minimum.

3.8.2 - Le passage public P3 correspond à un passage souterrain.

3.9 - Emprises publiques :

3.9.1 - L'emprise publique E1, correspondant à une placette accessible au public dont le traitement doit être réalisé en cohérence avec celui du trottoir du boulevard Princesse Charlotte et celui de l'escalier de la Peirera (unité et simplicité des matériaux).

3.9.2 - L'emprise publique E2, correspondant à la rue Bel Respiro re-qualifiée pour minimiser l'impact de la circulation automobile et améliorer la convivialité du lieu, le caractère résidentiel doit y être marqué. Le traitement au sol doit refléter cette ambition ; le piéton doit s'y sentir en sécurité et prioritaire. Un traitement végétal d'accompagnement doit valoriser le lieu, notamment un alignement d'arbres doit être réalisé de part et d'autre de la rue ; la notion d'allée doit y être privilégiée. Le stationnement permanent y est interdit.

3.10 - 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. Des émergences sont admises sous réserve d'un traitement architectural permettant de les intégrer au site.

ART. 4.

Dispositions particulières applicables à l'îlot n° 1 de la zone n° 2 (Les Fleurs)

L'indice de construction de référence est applicable au présent îlot.

ART. 5.

Dispositions particulières applicables à l'îlot n° 2 de la zone n° 2 (Les Fleurs)

5.1 L'indice de construction de référence est applicable au présent îlot.

5.2 EB21 (Opération d'urbanisme dite « Parc de Monte-Carlo) :

L'opération dite « Parc de Monte-Carlo » ambitionne d'opérer une restructuration urbaine et paysagère d'une partie du plateau des Spélugues, qui constitue l'un des sites emblématiques formant le paysage de la Principauté, en complément des opérations récentes réalisées, en particulier celle du « One Monte-Carlo ».

A ce titre, un ensemble de parcelles situé en zone 2 (Les Fleurs) et 3 (L'Hermitage) fait l'objet d'un ordonnancement d'ensemble, dont le fil conducteur est l'augmentation et la valorisation de l'espace disponible, à la fois public ou accessible au public.

Cet objectif ambitieux est atteint grâce à l'adoption d'un parti d'aménagement privilégiant la mise en œuvre d'un urbanisme vertical et surélevé, avec des bâtiments présentant une occupation au sol la plus restreinte possible au regard des contraintes géotechniques et structurelles.

Les nouveaux espaces ainsi libérés sont mis à profit pour renforcer la place du végétal dans le site et créer des zones de fraîcheur au cœur du plateau des Spélugues, en prolongement des jardins d'apparat déjà existants, pour créer l'amorce d'un « parc urbain » à caractère public.

Ce dernier est traversé de cheminements piétonniers permettant de relier les espaces entre eux, suivant de nouvelles configurations visant à renforcer la perméabilité de l'espace public.

Pour animer ces nouveaux lieux de promenade et de rencontre, des commerces sont aménagés en rez-de-chaussée des immeubles.

Cet objectif d'aménagement se traduit par l'inscription de 4 volumes bâtis : EB21a et EB21b dans la zone 2 (Les Fleurs) et EB21c et EB21d dans la zone 3 (L'Hermitage) du quartier de Monte-Carlo.

L'ensemble est par ailleurs soumis aux principes d'aménagement suivants :

5.2.1 Emprise au sol des bâtiments :

✓ EB21a :

L'emprise au sol ne doit pas excéder 72 % de la superficie du terrain comprise dans l'emprise EB21a.

Néanmoins, au maximum, seuls 50 % de ladite emprise au sol du bâtiment peut reposer sur le sol naturel ou reconstitué.

Les 50 % restant, au minimum, doivent réserver une hauteur libre entre le sol naturel ou reconstitué et la sous-face du bâtiment de 15 mètres environ au droit de l'avenue de la Costa et de 10 mètres environ au droit du boulevard de Suisse.

Seule l'implantation de parties structurelles, de type piliers ou voiles, est admise dans ces 50 %.

Les ratios énoncés ci-dessus ne peuvent varier, à la marge, qu'au regard de contraintes géotechniques et structurelles dûment justifiées.

✓ EB21b :

L'emprise au sol résulte des dispositions du plan de masse, une partie du bâtiment pouvant reposer sur le sol, l'autre partie constituant des volumes en saillie.

La hauteur libre entre le sol naturel ou reconstitué et la sous-face de ces volumes en saillies est de 15 mètres, a minima. Seule l'implantation de parties structurelles, de type piliers ou voiles, est admise au droit de ces volumes en saillie.

5.2.2 Hauteurs des constructions :

Les cotes altimétriques portées au plan de masse intègrent la possibilité de réaliser une hauteur minimale d'air libre de 3 mètres entre le sol fini du niveau N et la sous-face de dalle du niveau N+1.

De fait, les dispositions de l'article 12.6 des dispositions générales ne sont pas applicables.

5.2.3 Jardins J2 (emplacements de principe) :

Les Jardins J2 peuvent couvrir la totalité des parcelles mais ne concernent que les parties libres de constructions, y compris celles situées en sous-face des bâtiments.

- ✓ Ces jardins J2 peuvent comprendre des parties minérales associées aux circulations piétonnes, et, en minimisant les emprises correspondantes, aux accès aux parkings ;
- ✓ les jardins J2 associés aux emprises bâties doivent présenter une continuité paysagère et piétonne avec les espaces publics, sans que cette continuité ne puisse être rompue par une emprise bâtie ;
- ✓ les liaisons piétonnes L1 portées au plan des servitudes et obligations (emplacements de principe) matérialisent ces continuités piétonnes ;
- ✓ ambiance paysagère de ces nouveaux espaces :
les jardins J2 doivent être constitués d'une végétation subtropicale, résistant à un faible ensoleillement (notamment en sous-face des immeubles). Cette végétation peut se développer suivant différentes strates, pour créer des ambiances dynamiques, ce qui nécessite des hauteurs de terre suffisantes, notamment pour les sujets de grande hauteur.
La mise en valeur de ces espaces peut comprendre :
 - Un éclairage en sous-face des immeubles pour pallier au manque éventuel de luminosité pour les végétaux et améliorer le confort de la promenade piétonne, avec possibilité de créer une ambiance lumineuse nocturne animée ;

- des points d'eau pour lutter contre les îlots de chaleur, concourir à l'animation du site et contrer l'effet « venturi » éventuel (assèchement des végétaux) ;
- la mise en œuvre de revêtements de voirie différenciés au droit des immeubles projetés, éventuellement en pierre, suivant un calepinage qui devra être différent de celui de la pierre utilisée pour les cheminements piétonniers aménagés en pied d'immeubles, aux fins de différencier visuellement les zones piétonnes des voies de circulation. Des végétaux peuvent également être implantés sur le Domaine Public, au droit de ces opérations, et notamment en îlot central, pour créer un effet de continuité d'espaces verts ;
- une végétalisation des façades des immeubles, pour accentuer l'effet « parc urbain » recherché.

5.3 Voie publique V1 :

Il s'agit d'une voie réservée, affectée à la circulation d'un transport en commun en site propre (TSCP), sous la forme d'un tunnel ou d'une tranchée couverte.

Ses caractéristiques, son nivellement et les dégagements qui y sont associés seront arrêtés lors de l'examen de chaque demande d'autorisation de construire des constructions situées au droit de cette voie, en application de l'article 27 des dispositions générales.

La réalisation des constructions est susceptible d'être rendue obligatoirement concomitante à celle de la réalisation de ladite voie.

5.4 Emprises S1 grevées d'une servitude d'usage public (emplacements de principe):

D'une manière générale, les emprises S1 portées au plan des servitudes et obligations ne couvrent que les parties aménagées en jardins J2 et reflètent un principe de perméabilité permanente de ces jardins entre eux et avec les différentes emprises publiques, sous la forme de promenades, escaliers, gradins, rampes, etc., accessibles 24h/24.

5.5 Aspect environnemental :

L'opération d'urbanisme EB21 doit être conçue sur le modèle de bâtiments durables.

Pour ce faire, outre l'application de la réglementation énergétique de la Principauté, les bâtiments EB21a et EB21b doivent respecter un référentiel environnemental au choix (BD2M, BREEAM, LEED, HQE, etc.). Ce référentiel a pour but de garantir la qualité environnementale d'un projet de construction (site, matériaux, énergie, eau, confort et santé, social et économie et gestion de projet, etc.) en tenant compte des spécificités du territoire.

5.6 Équipement public E1 :

Cet équipement matérialise la réalisation d'une halte du TCSP, en infrastructure du bâtiment EB21a, et sa liaison mécanisée correspondante, pour rejoindre la surface.

5.7 Linéaires commerciaux :

La servitude de protection des linéaires commerciaux n'est pas reportée graphiquement sur le plan des servitudes et obligations au droit des emprises bâties EB21a et EB21b.

Toutefois, les locaux de rez-de-chaussée de ces bâtiments doivent être affectés à des commerces de détail, à des activités de restauration, à des services personnels ou à des locaux à usage d'équipement collectif, dans les conditions et sous les réserves figurant à l'article 40 des dispositions générales, et ce, quand bien même ils ne donneraient pas directement sur une voie mais sur un espace jardin J2 accessible au public.

5.8 Parkings et accès :

L'accès aux parkings (accès de principe) de l'emprise bâtie EB21b est positionné sur le plan des servitudes et obligations de sorte à minimiser son impact sur les espaces publics ou accessibles au public.

Tout doit être mis en œuvre pour éviter que ces accès pénalisent les jardins J2.

ART. 6.

Dispositions particulières applicables à la zone n° 3 (L'Hermitage)

6.1 - L'indice de construction de référence est applicable à la présente zone, à l'exception des emprises bâties EB2, EB3 (Centre Cardio-Thoracique), EB5 (liaison Balmoral / Hermitage), EB6 (Balmoral) et EB14 (angle avenue Princesse Alice, avenue de la Costa), pour lesquelles l'indice de construction résulte des dispositions relatives à la volumétrie. Toutefois, s'agissant de l'emprise bâtie EB6, ce dernier ne doit pas excéder 20 m³/m².

6.2 - Dispositions particulières applicables aux emprises bâties :

6.2.1 - EB2 :

- ✓ le bâtiment est implanté en surplomb du boulevard du Larvotto. Il doit comprendre un volume non bâti entre la cote + 28,70 m NGM et la cote du boulevard, d'une largeur égale à la voie ;
- ✓ une galerie de liaison entre les niveaux de sous-sol situés de part et d'autre du boulevard du Larvotto est autorisée, à condition d'implanter la dalle de couverture de cette galerie à 2,30 mètres, au minimum, au-dessous de la cote du boulevard du Larvotto située au droit de ladite galerie. Dans tous les cas, cette galerie de liaison ne doit pas interférer avec la galerie technique existante, implantée sous le boulevard du Larvotto ;
- ✓ aucun accès direct au parking, depuis les voies publiques, autre que celui prévu sur l'avenue d'Ostende, en contre-bas de l'avenue de la Costa, entre l'immeuble cadastré n° 9 avenue d'Ostende et l'intersection entre cette dernière et l'avenue de la Costa, n'est autorisé.

6.2.2 - EB3 (Centre Cardio-Thoracique) :

- ✓ les terrasses situées côté Port Hercule, aux cotes + 38,20 m NGM et + 41,50 m NGM, peuvent être couvertes en tout ou partie par une avancée ne créant pas de vide utilisable ;
- ✓ les dispositions de l'article 15 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, susvisée, ne sont pas applicables à la présente emprise bâtie.

6.2.3 - EB4 (Square Beaumarchais) :

- ✓ sous le Square Beaumarchais, un parking peut être édifié jusqu'en limite de propriété. Il ne doit pas conduire à une surélévation du terrain en place. La cote de la dalle supérieure du niveau de sous-sol, prise en tout point de la construction, doit être inférieure de 2 mètres, au minimum, à celle du terrain en place ;
- ✓ une liaison peut être réalisée en infrastructure de l'avenue Princesse Alice pour mettre en relation le parking et l'infrastructure du Sporting d'Hiver ;

- ✓ l'espace vert existant doit être maintenu ou reconstitué dans l'esprit actuel, en tenant compte :

- de la topographie existante et de l'épaisseur de terre nécessaire à son maintien ou sa reconstitution ;
- de la taille et de la nature des végétaux en place ;
- des prescriptions relatives aux végétaux en place qui seront données par la Direction de l'Aménagement Urbain.

6.2.4 - EB5 (liaison Balmoral / Hermitage) : Le bâtiment doit être intégralement vitré et transparent entre les cotes + 50,10 m NGM et + 54,60 m NGM. Au-dessus de la couverture de cette partie du bâtiment, un traitement paysager en toiture-terrasse ou en jardin d'hiver peut être réalisé.

6.2.5 - EB6 (Balmoral) :

- ✓ le bâtiment doit présenter une simplicité de volume et 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 ou proche de celui de la Belle Epoque doit être employé ;
- ✓ le bâtiment doit éviter la concurrence avec l'Hôtel Hermitage, aussi, une teinte claire et contrastée avec la façade de ce dernier doit-elle être recherchée ;
- ✓ la lecture extérieure des façades doit donner le sentiment d'une hauteur d'étage sensiblement équivalente à celle des immeubles Belle-Epoque et en cohérence avec le style de construction choisi. Les proportions de la toiture doivent être en rapport avec la volumétrie et le style de la construction. Les saillies de toiture peuvent atteindre 2,50 mètres ;
- ✓ la dimension des balcons ne peut excéder 2,00 mètres, les auvents et marquises peuvent atteindre 2,20 mètres ;
- ✓ une clôture est réalisée à l'alignement de l'avenue de la Costa avec un mur plein, surmonté d'une grille ;

- ✓ la couverture peut être traitée soit en terrasse, soit en toiture à pente. Elle peut être également traitée dans un matériau (cuivre, céramique, vitrail, etc.) et une forme (dôme, coupole par exemple) ;
- ✓ les aménagements réalisés dans les espaces de recul (le long de l'avenue de La Costa), doivent recevoir un aménagement soigné avec des espaces dallés et / ou des plantations.

6.2.6 - EB14 (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.).

6.2.7 - EB17 (Villa Les Aigles) :

- ✓ le bâtiment doit présenter une architecture de facture Belle Epoque ;
- ✓ la rotonde existante couverte par un dôme doit être réintégrée à l'opération et complétée par son pendant ;
- ✓ des prolongements architecturaux ne générant pas de volume construit peuvent être admis entre la cote + 45 m NGM et la cote + 49 m NGM.

6.2.8 - EB21 (Opération d'urbanisme dite « Parc de Monte-Carlo ») :

L'opération dite « Parc de Monte-Carlo » ambitionne d'opérer une restructuration urbaine et paysagère d'une partie du plateau des Spélugues, qui constitue l'un des sites emblématiques formant le paysage de la Principauté, en complément des opérations récentes réalisées, en particulier celle du « One Monte-Carlo ».

A ce titre, un ensemble de parcelles situé en zone 2 (Les Fleurs) et 3 (L'Hermitage) fait l'objet d'un ordonnancement d'ensemble, dont le fil conducteur est l'augmentation et la valorisation de l'espace disponible, à la fois public ou accessible au public.

Cet objectif ambitieux est atteint grâce à l'adoption d'un parti d'aménagement privilégiant la mise en œuvre d'un urbanisme vertical et surélevé, avec des bâtiments présentant une occupation au sol la plus restreinte possible au regard des contraintes géotechniques et structurelles.

Les nouveaux espaces ainsi libérés sont mis à profit pour renforcer la place du végétal dans le site et créer des zones de fraîcheur au cœur du plateau des Spélugues, en prolongement des jardins d'apparat déjà existants, pour créer l'amorce d'un « parc urbain » à caractère public.

Ce dernier est traversé de cheminements piétonniers permettant de relier les espaces entre eux, suivant de nouvelles configurations visant à renforcer la perméabilité de l'espace public.

Pour animer ces nouveaux lieux de promenade et de rencontre, des commerces sont aménagés en rez-de-chaussée des immeubles.

Cet objectif d'aménagement se traduit par l'inscription de 4 volumes bâtis : EB21a et EB21b dans la zone 2 (Les Fleurs) et EB21c et EB21d dans la zone 3 (L'Hermitage) du quartier de Monte-Carlo.

L'ensemble est par ailleurs soumis aux principes d'aménagement suivants :

6.2.8.1 Emprise au sol des bâtiments :

L'emprise au sol des bâtiments EB21c et EB21d ne doit pas excéder 75 % de la superficie du terrain comprise dans chacune de ces emprises.

Néanmoins, au maximum, seuls 50 % de ladite emprise au sol du bâtiment peut reposer sur le sol naturel ou reconstitué.

Les 50 % restant, au minimum, doivent réserver une hauteur libre entre le sol naturel ou reconstitué et la sous-face du bâtiment de :

- pour EB21c : 15 mètres environ au droit de l'avenue Princesse Alice et 12 mètres environ au droit de l'avenue de la Costa ;
- pour EB21d : 12 mètres environ.

Seule l'implantation de parties structurelles, de type piliers ou voiles, est admise dans ces 50 %.

Les ratios énoncés ci-dessus ne peuvent varier, à la marge, qu'au regard de contraintes géotechniques et structurelles dûment justifiées.

6.2.8.2. Hauteurs des constructions :

Les cotes altimétriques portées au plan de masse intègrent la possibilité de réaliser une hauteur minimale d'air libre de 3 mètres entre le sol fini du niveau N et la sous-face de dalle du niveau N+1.

De fait, les dispositions de l'article 12.6 des dispositions générales ne sont pas applicables.

6.2.8.3 Jardins J2 (emplacements de principe) :

Les Jardins J2 couvrent la totalité des parcelles mais ne concernent que les parties libres de constructions, y compris celles situées en sous-face des bâtiments.

- ✓ Ces jardins J2 peuvent comprendre des parties minérales associées aux circulations piétonnes, et, en minimisant les emprises correspondantes, aux accès aux parkings ;
- ✓ les jardins J2 associés aux emprises bâties doivent présenter une continuité paysagère et piétonne avec les espaces publics, sans que cette continuité ne puisse être rompue par une emprise bâtie ;
- ✓ les liaisons piétonnes L1 portées au plan des servitudes et obligations (emplacements de principe) matérialisent ces continuités piétonnes ;
- ✓ ambiance paysagère de ces nouveaux espaces : les jardins J2 doivent être constitués d'une végétation subtropicale, résistant à un faible ensoleillement (notamment en sous-face des immeubles). Cette végétation peut se développer suivant différentes strates, pour créer des ambiances dynamiques, ce qui nécessite des hauteurs de terre suffisantes, notamment pour les sujets de grande hauteur.

La mise en valeur de ces espaces peut comprendre :

- Un éclairage en sous-face des immeubles pour pallier au manque éventuel de luminosité pour les végétaux et améliorer le confort de la promenade piétonne, avec possibilité de créer une ambiance lumineuse nocturne animée ;
- des points d'eau pour lutter contre les îlots de chaleur, pour concourir à l'animation du site et contrer l'effet « venturi » éventuel (assèchement des végétaux) ;

- la mise en œuvre de revêtements de voirie différenciés au droit des immeubles projetés, éventuellement en pierre, suivant un calepinage qui devra être différent de celui de la pierre utilisée pour les cheminements piétonniers aménagés en pied d'immeubles, aux fins de différencier visuellement les zones piétonnes des voies de circulation. Des végétaux peuvent également être implantés sur le Domaine Public, au droit de ces opérations, et notamment en îlot central, pour créer un effet de continuité d'espaces verts ;
- une végétalisation des façades des immeubles, pour accentuer l'effet « parc urbain » recherché.

6.3 Voies et emprises publiques :

- ✓ L'emprise E3 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).

✓ La voie V1

Il s'agit d'une voie réservée, affectée à la circulation d'un transport en commun en site propre (TSCP), sous la forme d'un tunnel ou d'une tranchée couverte.

Ses caractéristiques, son nivellement et les dégagements qui y sont associés seront arrêtés lors de l'examen de chaque demande d'autorisation de construire des constructions situées au droit de cette voie, en application de l'article 27 des dispositions générales.

La réalisation des constructions est susceptible d'être rendue obligatoirement concomitante à celle de la réalisation de ladite voie.

- ✓ Emprises S1 grevées d'une servitude d'usage public (emplacements de principe):

D'une manière générale, les emprises S1 portées au plan des servitudes et obligations ne couvrent que les parties aménagées en jardins J2 et reflètent un principe de perméabilité permanente de ces jardins entre eux et avec les différentes emprises publiques, sous la forme de promenades, escaliers, gradins, rampes, etc., accessibles 24h/24.

6.4 Aspect environnemental :

L'opération d'urbanisme EB21 doit être conçue sur le modèle de bâtiments durables.

Pour ce faire, outre l'application de la réglementation énergétique de la Principauté, les bâtiments EB21c et EB21d doivent respecter un référentiel environnemental au choix (BD2M, BREEAM, LEED, HQE, etc.). Ce référentiel a pour but de garantir la qualité environnementale d'un projet de construction (site, matériaux, énergie, eau, confort et santé, social et économie et gestion de projet, etc.) en tenant compte des spécificités du territoire.

6.5. Linéaires commerciaux :

La servitude de protection des linéaires commerciaux n'est pas reportée graphiquement sur le plan des servitudes et obligations au droit des emprises bâties EB21c et EB21d.

Toutefois, les locaux de rez-de-chaussée de ces bâtiments doivent être affectés à des commerces de détail, à des activités de restauration, à des services personnels ou à des locaux à usage d'équipement collectif, dans les conditions et sous les réserves figurant à l'article 40 des dispositions générales, et ce, quand bien même ils ne donneraient pas directement sur une voie mais sur un espace jardin J2 accessible au public.

6.8 Parkings et accès :

Les accès aux parkings (accès de principe) des emprises bâties EB21c et EB21d sont positionnés sur le plan des servitudes et obligations, de sorte à minimiser leurs impacts sur les espaces publics ou accessibles au public.

Tout doit être mis en œuvre pour éviter que ces accès pénalisent les jardins J2.

ART. 7.

Dispositions particulières applicables à l'îlot n° 1 de la zone n° 4 (Casino / Boulingrins)

7.1 - L'indice de construction de référence n'est pas applicable au présent îlot. Il résulte des dispositions relatives à la volumétrie. Toutefois, s'agissant des emprises bâties EB7 (2 boulevard des Moulins) et EB8 (2b boulevard des Moulins), ce dernier ne doit pas excéder 15 m³/m².

7.2 - Galerie Charles III : surélévation et façade à restaurer :

7.2.1 - 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.

7.2.2 - 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.

7.2.3 - 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.

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

7.3 - Opérations d'aménagement : Aspect extérieur des bâtiments

7.3.1 - 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 ;
- ✓ 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.

7.3.2 - 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 ;

- ✓ 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.

7.3.3 - Façades :

- ✓ les façades sont travaillées (portes d'entrée, modénatures, couleurs, baies et saillies). Les décors existant sur la façade actuelle du bâtiment EB8 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.

7.4 - Espace vert ou jardin à protéger :

7.4.1 - Dans le cadre d'une restructuration importante d'un bâtiment compris dans le quartier de Monte-Carlo, 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 9 des dispositions générales.

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

7.4.3 - 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.

7.5 - Dispositions particulières applicables aux emprises bâties :

7.5.1 - EB7 et EB8 :

- ✓ les niveaux de sous-sol peuvent être implantés jusque sur la limite de propriété dans l'emprise EB7 et jusque sur la limite d'emprise des bâtiments dans l'emprise EB8, toutefois, s'agissant de cette dernière emprise, 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 EB7 et EB8, ainsi que EB7 et le Winter Palace doivent recevoir un aménagement avec des espaces dallés et / ou des plantations ;
- ✓ l'accès des véhicules au parking situé en infrastructure du bâtiment EB7 ne peut s'effectuer que par une entrée / sortie. Cette dernière doit être implantée avenue de la Madone conformément au plan des servitudes et obligations.

7.5.2 - EB9 a et b :

- ✓ un volume EB9b implanté en saillie est autorisé pour positionner les niveaux de superstructure en encorbellement au-dessus du cheminement piéton correspondant à la liaison piétonne LI ;
- ✓ un prolongement du bâtiment EB9a est autorisé en saillie sur la voie à élargir dénommée V1 à condition de préserver une hauteur libre de 4,50 m au minimum à compter du niveau fini de ladite voie. Aucun équipement technique ou structurel ne doit réduire ce gabarit ;

✓ pour favoriser un élancement vers le haut du bâtiment EB9 a et b, un prolongement au-delà de la hauteur maximale est toléré sous la forme d'une terminaison aérienne assurant une transition douce avec le ciel. Celle-ci doit occuper moins de 20 % de l'emprise du bâtiment. Elle doit être composée architecturalement en harmonie avec la volumétrie d'ensemble et doit intégrer les équipements techniques qui dépasseraient la cote maximale figurant au plan de masse ;

✓ l'aménagement d'un rez-de-chaussée d'une hauteur conséquente est encouragé ;

✓ liaison piétonne L1 : la liaison piétonne publique ou à usage public L1 correspond au cheminement actuel et peut comporter des points de structure ponctuels.

7.5.3 - EB10 (a, b et c) (Sporting d'Hiver) :

✓ la configuration du ou des bâtiment(s) implanté(s) dans l'emprise EB10 a et b 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 EB10 a et b, 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 édifices 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, susvisée. Si des installations techniques s'avèrent nécessaires en toiture-terrasse, elles doivent s'implanter de façon limitée sur l'emprise EB10 b et être dissimulées par un élément architectural.

✓ la cote maximale de l'emprise EB10 c 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 EB10 a et b, dans l'esprit d'un pavillon ;

- la prééminence du ou des bâtiment(s) implanté(s) en EB10 a et b doit être clairement affirmée, le bâtiment implanté dans l'emprise EB10 c 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 EB10 a et b 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 des servitudes et obligations 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.

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

7.7 - L'emprise E3 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. 8.

Dispositions particulières applicables à l'îlot n° 2 de la zone n° 4 (Casino / Boulingrins)

8.1 - L'indice de construction de référence n'est pas applicable au présent îlot. Il résulte des dispositions relatives à la volumétrie.

8.2 - Éléments 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.

8.3 - Hôtel de Paris : bâtiment à restaurer et embellir et surélévation :

8.3.1 - 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.

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

8.4 - Jardins du Casino :

8.4.1 - 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.).

8.4.2 - Les dispositions de l'article 15 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, susvisée, ne sont pas applicables au volume réalisé en sous-sol.

8.5 - Dispositions particulières applicables aux emprises bâties :

8.5.1 - Le long de l'avenue d'Ostende et de l'avenue de Monte-Carlo, les terrasses de couverture des bâtiments doivent être implantées sur la limite d'emprise maximale des bâtiments.

8.5.2 - EB11 (a et b) (couverture du boulevard du Larvotto) :

- ✓ les parties de construction incluant boulevard du Larvotto, ne peuvent être réalisées :
- qu'au-dessus de la cote + 28,10 m NGM, sur la largeur de la voie déduite des appuis nécessaires à supporter la construction ;
- sous le boulevard, qu'à condition d'implanter la dalle de couverture à 2,30 mètres, au minimum, au-dessous de la cote de ladite voie ; dans tous les cas, le volume ne doit pas interférer avec la galerie technique existante implantée sous le boulevard du Larvotto ;
- ces dispositions seront définitivement arrêtées lors de l'examen de la demande d'autorisation de construire ;
- ✓ l'emprise au sol du volume pouvant être réalisé entre les cotes + 32,00 m NGM et + 35,60 m NGM, à l'intérieur de l'emprise EB11b, ne doit pas excéder 50 % de ladite emprise ;
- ✓ un maximum de transparence doit être recherché pour le volume EB11b.

8.5.3 - EB12 (extension du Centre de Thalassothérapie) :

- ✓ le boulevard du Larvotto doit être maintenu en place pendant la durée des travaux et les conditions d'exploitation ne doivent pas être modifiées, ni pendant les travaux, ni au terme de l'opération d'aménagement. Les parties de construction incluant boulevard du Larvotto, ne peuvent être réalisées :
- au-dessus de la voie publique, qu'à la condition de maintenir un vide de construction au-dessus de ladite voie de 4,90 mètres au minimum, sur la largeur de la voie déduite des appuis nécessaires à supporter la construction ;

- sous le boulevard, qu'à condition d'implanter la dalle de couverture à 2,30 mètres, au minimum, au-dessous de la cote de ladite voie ; dans tous les cas, le volume ne doit pas interférer avec la galerie technique existante implantée sous le boulevard du Larvotto ;
- ces dispositions seront définitivement arrêtées lors de l'examen de la demande d'autorisation de construire.

- ✓ l'aspect extérieur du bâtiment réalisé dans l'emprise EB12 doit s'inscrire dans la continuité du bâtiment abritant le Centre de Thalassothérapie existant.

8.5.4 - EB13 (Complexe de loisirs pour les jeunes : Ni Box) :

- ✓ la bretelle de sortie Est du boulevard du Larvotto doit être déposée et reconstruite dans le cadre de la réalisation de la construction, en intégrant le tablier de la bretelle à la structure de ladite construction. La bretelle reconstruite doit répondre à toutes les caractéristiques techniques et fonctionnelles qui sont prescrites par l'administration dans le cadre d'une convention préalable à la délivrance de l'autorisation de construire. Ladite convention précise la durée de neutralisation de la bretelle qui doit être la plus réduite possible ;
- ✓ l'architecture du bâtiment réalisé dans l'emprise EB13 doit être représentative des fonctions abritées (complexe de loisirs pour les jeunes) et doit constituer un élément urbain remarquable de la Principauté, tant par son aspect que par ses volumes qui doivent faire oublier l'environnement routier ;
- ✓ la terrasse de couverture doit recevoir un aménagement ayant un fort caractère minéral ;
- ✓ discipline d'architecture : à l'intérieur du périmètre de discipline d'architecture, au-dessus des hauteurs admises, un repère urbain peut émerger dans les conditions suivantes :
 - il doit s'inscrire naturellement dans le concept architectural du bâtiment, en particulier pour son emprise et sa hauteur ;
 - il ne doit pas donner lieu à la création d'un volume utilisable ;
 - une étude de l'impact visuel de cette émergence doit figurer dans la demande d'autorisation de construire ;

- ✓ une construction en saillie peut être implantée jusqu'à la limite d'emprise maximale de la projection au sol des constructions en saillie sur voie et emprise publique ;
- ✓ une liaison piétonne reliant deux étages du bâtiment peut être réalisée par le biais d'un avant-corps faisant saillie au-dessus de la voie publique (bretelle du Portier). Cette saillie ne peut être établie à moins de 4,50 mètres de hauteur au-dessus de l'emprise publique.

8.6 - Dispositions particulières aux infrastructures maritimes :

L'îlot n° 2 de la zone n° 4 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 situé dans l'îlot n° 2 de la zone n° 4 l' « Anse du Portier » du quartier du Larvotto. Les limites d'implantation de ces ouvrages, telles que matérialisés au plan de masse, constituent des limites de principe qui peuvent être adaptées en raison de contraintes techniques, environnementales et/ou de sécurité.

ART. 9.

Dispositions particulières applicables à la zone n° 5 (Les Moulins)

9.1 - L'indice de construction de référence est applicable à la présente zone, à l'exception des emprises bâties EB16 (Villa Ménésini) et EB19 (Villa Acacias), pour lesquelles l'indice de construction résulte des dispositions relatives à la volumétrie.

9.2 - Une ligne d'accroche des bâtiments correspond à une limite d'emprise obligatoire des constructions pour les étages en retrait.

9.3 - Les loggias sont interdites en façade du boulevard des Moulins et de l'escalier de l'Inzernia.

9.4 - En partie aval du boulevard des Moulins, entre les n° 8 et 24, un volume utilisable peut être édifié jusqu'en limite séparative menant aux voies, sur une profondeur correspondant à 30 % de la longueur de ladite limite séparative, avec un maximum de 8 mètres, à compter du prolongement latéral de la façade existante sur le boulevard des Moulins. La cote maximale du niveau supérieur de ce volume ne peut excéder la cote du trottoir du boulevard des Moulins au droit de la construction. Aucune tolérance n'est admise sur cette cote.

9.5 - Surélévations :

9.5.1 - N° 31 boulevard des Moulins : La surélévation est réalisée conjointement à l'embellissement de la façade Est existante :

- ✓ rupture du linéaire des balcons ;
- ✓ modification de la dimension des percements (recherche de verticalité) ;
- ✓ enrichissement de la façade (modénatures et couleurs).

9.5.2 - Palais Miramare (n° 39bis boulevard des Moulins) : La surélévation doit s'effectuer en harmonie avec le bâtiment existant. En façade Est du bâtiment (façade à conserver), la surélévation est réalisée dans le même esprit architectural (aspect extérieur, proportion des ouvrants, décors, etc.). En façade Ouest, donnant sur le boulevard de France, une reprise du dernier niveau et un embellissement de la façade doivent être réalisés conjointement :

- ✓ en harmonie avec l'ensemble de la construction ;
- ✓ avec homogénéisation de la configuration des ouvertures ;
- ✓ avec amélioration des décors de façade et des couleurs.

9.5.3 - N° 14, 16, 18, 24, 17, 19 et 25 boulevard des Moulins :

- ✓ les bâtiments doivent être réalisés dans l'esprit Belle-Epoque. Toutefois, les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume et de traitement, sans surcharge excessive ;
- ✓ à l'exception du 5^{ème} niveau admis côté aval du boulevard des Moulins qui est traité en attique et en retrait de 2 mètres par rapport à la façade, la hauteur des étages doit être sensiblement identique à celles des étages du bâtiment existant ;
- ✓ les toitures peuvent être à pente recouvertes de tuiles couleur rouge brique ou composées de terrasses. Elles peuvent être également traitées dans un matériau (cuivre, céramique, vitrail, etc.) et une forme (coupole par exemple) qui restent dans l'esprit Belle-Epoque à condition que le bâtiment lui-même soit traité dans cet esprit. Lorsque la couverture des surélévations est composée d'une toiture-terrasse, les garde-corps doivent s'inscrire dans le style retenu pour le reste de la construction et doivent être ajourés. Les édifices techniques ne doivent pas être apparents. Seuls sont tolérés ceux participant à l'aménagement qualitatif de la toiture terrasse (pergola, abris, etc.) ;

- ✓ une combinaison reconstruction à l'identique - surélévation est autorisée.

9.5.4 - Villa Belgica n° 2, avenue de Grande Bretagne :

- ✓ les façades repérées au plan paysager et patrimonial doivent être conservées jusqu'au niveau R+2 ;
- ✓ le bâtiment peut évoluer dans les termes figurant à l'article 21.2.2 des dispositions générales ; une augmentation volumétrique du bâtiment est autorisée sous réserve qu'elle soit mesurée, proportionnelle et qu'elle s'inscrive en cohérence avec le bâtiment d'origine, sans trahir l'esprit Belle-Epoque ;
- ✓ les dispositions de l'article 15 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, ne sont pas applicables ;
- ✓ les trois derniers niveaux du bâtiment ainsi que l'édicule doivent obligatoirement faire l'objet d'une amélioration esthétique dans le cadre d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.

9.5.5 - Palais Riviera n° 4 et 6, avenue de Grande Bretagne :

- ✓ la surélévation doit s'effectuer en cohérence avec le bâtiment existant ; elle doit être réalisée conjointement à l'embellissement de la façade arrière existante aux fins d'y apporter des améliorations (modénatures et/ou couleurs) ;
- ✓ les dispositions de l'article 15 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, ne sont pas applicables ;

9.5.6 - Autres surélévations :

- ✓ elles doivent s'effectuer en harmonie avec le bâtiment existant et dans le même esprit architectural (aspect extérieur, proportion des ouvrants, décors, position de la corniche, etc.), sans déséquilibrer les façades. Pour cela, les façades résultant de la surélévation doivent être conçues comme s'il s'agissait d'une façade neuve ;

- ✓ dans le cadre de la surélévation du n° 27 boulevard des Moulins, la toiture du bâtiment existant doit être réaménagée et la façade latérale donnant sur l'escalier de l'Inzernia intégralement réhabilitée et doit présenter le caractère d'une façade principale sur rue (décors, percements, modénatures, etc.).

9.6 - Bâtiments à restaurer ou embellir :

9.6.1 - N° 28-30 boulevard des Moulins : Dans le cadre d'une opération de démolition-reconstruction ou dans celui d'une surélévation, la configuration des ouvrants existants du premier niveau doit être reprise avec la recherche d'équilibre global de la façade.

9.6.2 - Palais Albany (n° 24 boulevard des Moulins) : Les deux derniers niveaux du bâtiment doivent obligatoirement faire l'objet d'une amélioration esthétique dans le cadre d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation. Cette amélioration peut intégrer une augmentation de l'emprise des deux derniers niveaux pour porter ces derniers à l'aplomb du reste de la construction.

9.6.3 - N° 4 avenue Saint Laurent / n° 23 boulevard des Moulins : L'ensemble de la façade doit faire l'objet d'une recomposition à l'occasion d'un ravalement. Cette recomposition doit s'inspirer de l'esprit Belle-Epoque (styles, formes, couleurs, matériaux) et doit porter notamment sur la disposition et la définition des saillies (bow-windows et balcons) et des ouvrants, ainsi que des modénatures. Ce bâtiment peut faire également l'objet d'une opération de démolition-reconstruction. Il doit alors être réalisé dans le même esprit architectural (aspect extérieur, saillies, proportion des ouvrants, ferronneries, décors, toiture, etc.) que les bâtiments environnant.

9.6.4 - N° 3 avenue Saint Charles : Les cinq derniers niveaux du bâtiment doivent obligatoirement faire l'objet d'une amélioration esthétique (reprise des balcons, des bow-windows, etc.), dans le cadre d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.

9.7 - Dispositions particulières applicables à l'emprise bâtie EB18 :

Les quotas de l'article 15 (stationnement) de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, ne sont pas applicables à cette opération.

ANNEXE N° 10

**DISPOSITIONS PARTICULIÈRES
D'URBANISME APPLICABLES
AU QUARTIER ORDONNANCE DE LA ROUSSE**

RU-LRS-DP-V9D

*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 de La Rousse 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 - L'Annonciade :
 - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1-LRS-Z1-D3 ;
 - ✓ Plan de masse n° PU-C2-LRS-Z1-D4 ;
 - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3-LRS-Z1-D3 ;
 - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4-LRS-Z1-D3.
- Zone n° 2 - Saint-Roman :
 - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1-LRS-Z2-D3 ;
 - ✓ Plan de masse n° PU-C2-LRS-Z2-D6 ;
 - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3-LRS-Z2-D5 ;
 - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4-LRS-Z2-D4.

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 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.

CHAPITRE II

**DISPOSITIONS PARTICULIÈRES D'URBANISME
APPLICABLES
AUX ZONES ET ÎLOTS**

ART. 3.

*Dispositions particulières applicables à la zone n° 1
(L'Annonciade)*

3.1 - L'indice de construction de référence est applicable à la présente zone, à l'exception des emprises bâties EB1 et EB2 (Odéon), EB3, EB11 ainsi que EB12, pour lesquelles l'indice de construction résulte des dispositions relatives à la volumétrie.

3.2 - Dispositions particulières applicables aux emprises bâties :

3.2.1 - EB1 et EB2 (Odéon) :

- ✓ l'émergence comprise entre la cote + 88,60 m NGM et l'altimétrie maximale du bâtiment, ne doit pas excéder 60 % de EB1 ;

✓ le style architectural doit être résolument contemporain. Le (ou les) bâtiment(s) édifié(s) à l'intérieur de l'emprise EB1 doit (doivent) présenter un élancement certain vers le haut ; le prolongement de terminaison du bâtiment doit être composé architecturalement en harmonie avec la volumétrie d'ensemble. Le linéaire total de façade à l'intérieur de l'emprise EB1 est à minimiser afin de minorer la section efficace des bâtiments. Un prolongement du (ou des) bâtiment(s) au-delà de la hauteur maximale est toléré, sous la forme d'une terminaison aérienne assurant une transition douce avec le ciel. Celle-ci doit occuper moins de 25 % de l'emprise du (ou des) bâtiment(s) édifié(s) au-dessus de la cote + 88,60 m NGM, et ne pas créer de volume utilisable à d'autres fins que l'intégration d'équipements techniques ;

✓ un traitement paysager doit être appliqué à la couverture du bâtiment réalisé dans l'emprise EB2, ainsi que dans l'emprise EB1 dépourvue d'émergence ;

✓ l'accès aux parkings de l'opération d'aménagement à réaliser sur les emprises bâties EB1 et EB2 figurant au plan des servitudes et obligations est suggéré mais n'est pas obligatoire.

3.2.2 - EB4 et EB11 :

✓ seule l'assise de bâtiments édifiée à l'intérieur des emprises EB4 et EB11 et comprise entre la cote de l'avenue de l'Annonciade et la cote + 67,10 m NGM, doit être implantée sur la limite d'emprise obligatoire des constructions ;

✓ l'emprise au sol des émergences, comprises entre la cote + 67,10 m NGM et l'altimétrie maximale des bâtiments, ne doit pas excéder 90 % des emprises EB4 et EB11 ;

✓ un traitement paysager doit être appliqué à la couverture des assises des bâtiments édifiés à l'intérieur des emprises EB4 et EB11 dépourvues d'émergence sans faire totalement obstacle aux transparences amont / aval.

3.2.3 - EB14 et EB15 :

Dans le cas d'une opération d'aménagement unique regroupant les fonciers au droit des emprises bâties EB14 et EB15, des dispositions différentes de celles prévues au plan de masse peuvent être autorisées afin d'obtenir un agencement plus abouti :

✓ les limites d'emprise maximale du bâtiment peuvent correspondre aux limites parcellaires sur l'ensemble de la construction ;

✓ la cote maximale du bâtiment peut être portée à + 73 m NGM sur l'ensemble de la construction.

Dans le cas d'une opération d'aménagement unique regroupant les fonciers au droit des emprises bâties EB14 et EB15, les dispositions particulières suivantes sont également applicables :

✓ les dispositions de l'article 15 (stationnement) de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, ne s'appliquent pas ;

✓ les dimensions des saillies peuvent être supérieures à celles fixées par les articles 27 et suivants (saillies) de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, ainsi que par l'article 10 des dispositions générales, sous réserve de ne pas compromettre le caractère des voies et emprises publiques.

ART. 4.

Dispositions particulières applicables à la zone n° 2 (Saint-Roman)

4.1 - L'indice de construction de référence est applicable à la présente zone, à l'exception :

✓ des emprises bâties EB5 (Giroflées) et EB6 (Testimonio I), pour lesquelles l'indice de construction ne doit pas excéder 15 m³/m² ;

✓ des emprises bâties EB8 a à h (Testimonio II et II bis), EB10 (poste de police de Saint Roman), EB12 (Villa Del Sol) et EB13 (Villa Carmelha), pour lesquelles l'indice de construction résulte des dispositions relatives à la volumétrie.

4.2 - Dispositions particulières applicables aux emprises bâties :

4.2.1 - EB5 (Giroflées) :

- ✓ tout bâtiment, saillies non comprises, doit être implanté à 6 mètres au minimum de l'alignement actuel ou futur, ainsi que des limites séparatives ;
- ✓ un seul bâtiment est admis dans l'emprise bâtie et l'emprise au sol de ce dernier ne doit pas excéder 30 % de la surface totale de ladite emprise bâtie ;
- ✓ le style architectural peut être résolument contemporain. La simplicité de volume et de traitement doit être privilégiée. La conception éco-durable du bâtiment peut porter l'architecture ;
- ✓ les dimensions des saillies sur les espaces privatifs peuvent atteindre 2,20 mètres ; toutefois, des dépassements ponctuels peuvent être tolérés jusqu'à 2,60 mètres.

4.2.2 - EB6 (Testimonio I) : L'emprise au sol du bâtiment ne doit pas excéder 80 % de l'emprise bâtie.

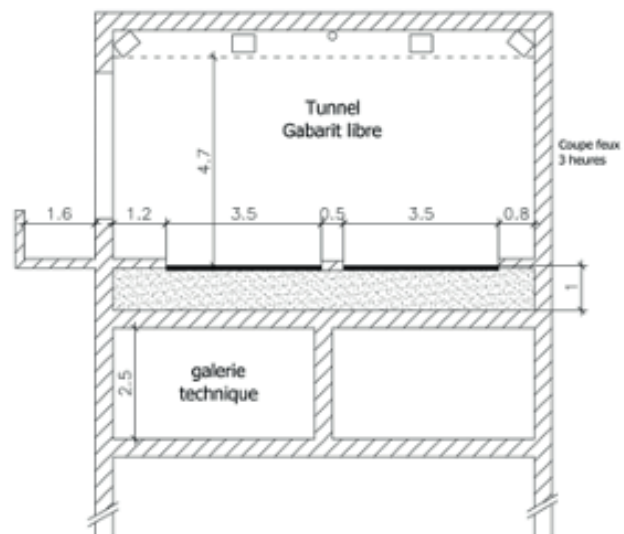
4.2.3 - EB7 :

- ✓ l'emprise au sol du bâtiment réalisé dans l'emprise EB7 au-dessus de la cote + 42,60 m NGM, ne doit pas excéder 85 % de cette dernière ;
- ✓ les loggias représentent 25 % au maximum du linéaire des façades.

4.2.4 - EB8 a à h (Testimonio II et IIbis):

- ✓ en aucun cas, les niveaux de sous-sol ne peuvent être réalisés sous les voies publiques suivantes : boulevard d'Italie et avenue Princesse Grace. De plus les niveaux de sous-sol ne peuvent pas atteindre une cote inférieure à celle de l'avenue Princesse Grace, soit + 6,40 m NGM ;

- ✓ s'agissant des emprises bâties EB8c et EB8e, dans leur portion située à l'aplomb du boulevard du Larvotto, les corps de bâtiment ne peuvent être réalisés qu'au-dessus de la cote + 26,35 m NGM correspondant à la sous-face d'une éventuelle dalle de couverture du boulevard du Larvotto et, s'agissant également de EB8d, sous une cote tenant compte de la présence du boulevard du Larvotto restitué et de la galerie technique sous-jacente telle que figurée sur le croquis ci-après ;



- ✓ s'agissant de l'application de l'article 12 des dispositions générales, l'altimétrie du niveau supérieur des emprises bâties EB8 a à h représente la cote du niveau de la terrasse de couverture qui correspond à la dalle brute hors aménagements de toitures telles qu'étanchéité, protection de l'étanchéité courante, isolation thermique par l'extérieur. De même, l'épaisseur de la terre végétale, les aménagements paysagers et la hauteur des plantations ne sont pas pris en compte ;
- ✓ sans préjudice des dispositions de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, en particulier des articles relatifs à l'aspect extérieur des bâtiments (façades, couleurs, matériaux, saillies, couvertures, etc.), les orientations suivantes sont applicables à l'emprise bâtie EB8 :

aspect général des bâtiments :

- d'une manière générale, il serait préférable que les bâtiments présentent une simplicité de volume et de traitement, sans disparité de style,

- l'architecture contemporaine est encouragée sans toutefois être trop disparate avec les styles présents dans l'environnement du projet,
- les volumes sont de préférence sculptés (saillies, ouvrants, avant-corps, renforcements, pans coupés, alternance de coloris, etc.) pour éviter l'effet masse. L'élégance et la sobriété sont fortement inscrits dans l'écriture architecturale des bâtiments ;

couverture des bâtiments :

- les toitures-terrasse reçoivent des dallages et/ou des plantations disposant d'une épaisseur de terre suffisante. Les garde-corps des terrasses accessibles sont conçus avec la plus grande transparence possible afin de ne pas faire obstacle aux vues lointaines,
- les couvertures d'un bâtiment de facture contemporaine non assimilables aux toitures-terrasse font l'objet d'un descriptif précis,
- les dispositifs environnementaux (protections solaires, production d'énergie renouvelable, etc.) sont étudiés dans le cadre du projet d'architecture du bâtiment afin d'obtenir une cohérence architecturale d'ensemble ;

façades :

- en principe, les balcons ne doivent pas être fermés. Les balcons filants sont interdits sauf s'ils s'inscrivent dans un projet architectural argumenté,
- les loggias sont autorisées lorsqu'elles participent à l'animation de la façade,
- les retours de bâti sur les angles sont traités ;

disciplines d'architecture :

- DA(1) : les baies et saillies de type balcons doivent respecter un recul par rapport aux limites séparatives (1,90 m). Cette composante doit être intégrée pour optimiser le traitement de la façade sud-ouest de l'emprise bâtie EB8e (perspective depuis le boulevard du Larvotto),

- DA(2) : il n'est pas souhaitable de créer, le long de la façade en question de l'emprise bâtie EB8d, un accès principal au bâtiment,

- DA(3) : la façade en question (emprises bâties EB8a et EB8b), côté vallon, comprise en dessous de la cote + 47,50 m NGM peut être conçue de manière à ouvrir des jours pour des locaux à usage autre que de l'habitation. Une telle configuration peut être accompagnée d'un aménagement paysager en « restanques » permettant d'améliorer la lecture du vallon et d'accéder aux locaux par un cheminement piétons prenant naissance sur les boulevard d'Italie et/ou du Larvotto ;

✓ deux accès aux parkings de l'emprise bâtie EB8 sont prévus (emplacements de principe) : l'un sur l'avenue Princesse Grace, l'autre boulevard du Larvotto. Pour ce dernier, un carrefour giratoire peut être créé en employant une partie de la couverture de l'emprise bâtie EB8d ;

✓ l'emplacement de la construction à usage d'équipement collectif (crèche) est un emplacement de principe, figuré au pied de l'emprise bâtie EB8a, en lien avec le square. Une autre implantation peut être proposée en tenant compte des impératifs exigés pour ce type d'équipement ;

✓ la localisation exacte de la liaison piétonne publique doit être définie lors du dépôt du dossier d'autorisation de construire et doit permettre notamment de relier le boulevard d'Italie et l'avenue Princesse Grace au travers de l'emprise bâtie. Elle doit être mécanisée, utilisable 24 h/24, éclairée, la plus aisée possible et praticable par les personnes à mobilité réduite ;

✓ la couverture des emprises bâties EB8c et EB8d est grevée d'une servitude d'usage public. De fait, l'accessibilité à la couverture de l'emprise bâtie EB8c nécessite une continuité de l'espace public au travers de l'emprise bâtie EB8b qui pourrait prendre la forme d'un volume transparent demeurant libre et ouvert, dégagé et accessible au public ;

✓ aucun accès direct aux parkings pour les véhicules n'est autorisé depuis le boulevard d'Italie ;

✓ Equipements collectifs :

- L'emprise E1 matérialise l'aménagement d'une crèche au droit de cette opération ;
- L'emprise E2 matérialise les aménagements à réaliser pour créer un terminus bus : aménagement de voirie pour un stationnement équivalent à une capacité de 2 bus et aménagement, à proximité, d'un local sanitaire pour le personnel au sein de l'opération.

4.2.5 - EB10 (poste de police de Saint Roman) : Le bâtiment est implanté sur un bâtiment existant.

4.2.6 – EB12 (Villa Del Sol) :

- ✓ un alignement d'arbre doit être aménagé en contrebas du socle de sorte à agrémenter les entrées de l'opération ;
- ✓ stationnement : pour les logements de plus de 150 m², seules 2 places de stationnement sont exigées ;
- ✓ l'architecture contemporaine est encouragée sans toutefois être trop disparate avec les styles présents dans l'environnement du projet ;
- ✓ un espace mixte donnant un aspect de jardin suspendu pourrait être privilégié dans la création du socle de deux niveaux défini au plan de masse ;
- ✓ pour permettre de sculpter la façade de l'immeuble, des saillies peuvent être envisagées au-delà de cette limite (au-dessus de la cote + 61,50 m NGM) sans toutefois dépasser la limite d'emprise maximale des bâtiments. Les bow windows compris entre ces deux limites ne sont pas soumis aux dispositions de l'article 30 l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée ;
- ✓ des liaisons peuvent être réalisées avec les infrastructures de la Villa Roma ;
- ✓ le virage de l'avenue Saint Roman peut être dégagé au moyen de l'aménagement d'espaces verts ;

4.2.7 - EB13 (Villa Carmelha) :

- ✓ les dispositions de l'article 15 (stationnement) de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, ne s'appliquent pas. De plus, une implantation de tout ou partie du stationnement en superstructure est admise ;
- ✓ les façades au droit du boulevard d'Italie et de l'avenue Saint Roman peuvent présenter des saillies, tant sur le Domaine Public que sur le domaine privé, dont les dimensions peuvent être supérieures à celles fixées par les articles 27 et suivants (saillies) de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, susvisée, ainsi que par l'article 10 des dispositions générales, sous réserve de ne pas compromettre le caractère des voies et emprises publiques ;
- ✓ la recherche d'un bâtiment à très haute performance énergétique est encouragée ; Dans cette perspective :
 - les tolérances admises à l'article 35.3 des dispositions générales, dans le but d'améliorer et/ou de compléter la programmation d'une opération d'aménagement de l'État ou réalisée pour son compte, peuvent également s'appliquer au cas d'espèce lorsqu'elles visent à conférer au bâtiment un niveau de performance énergétique exemplaire. Elles sont soumises aux mêmes conditions que celles énoncées à l'article 35.3 susvisé ;
 - un ouvrage léger de type serre est autorisé au-delà de la cote maximale inscrite au plan de masse, sous réserve que cet aménagement participe à la performance énergétique du bâtiment et qu'il reste mesuré, proportionnel et en cohérence avec les hauteurs des avoisinants.

4.2.8 - EB17 (Villa Le Ténao) :

- ✓ Le bâtiment doit être conçu sur le modèle d'un bâtiment durable ;

✓ Pour ce faire, outre l'application de la réglementation énergétique de la Principauté, le bâtiment doit respecter un référentiel environnemental au choix (BD2M, BREEAM, LEED, HQE, etc.). Ce référentiel a pour but de garantir la qualité environnementale d'un projet de construction (site, matériaux, énergie, eau, confort et santé, social et économie et gestion de projet, etc.) en tenant compte des spécificités du territoire ;

✓ la dimension des saillie implantées en façade Nord-Est du bâtiment, pourra atteindre 4,70 mètres au-dessus du Domaine Public monégasque.

4.3 - Espace vert J1 à protéger ou à reconstituer :

Le jardin identifié J1 peut comprendre des constructions en infrastructure au droit de la villa « Farniente », permettant d'aménager une liaison avec les villas situées en amont, à condition que ces constructions en infrastructure restent mesurées d'une part, et que l'aspect végétal du jardin reste prédominant et conserve une qualité équivalente, d'autre part.



imprimé sur papier recyclé

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

