

SECTEUR DES QUARTIERS ORDONNANCÉS

- **QUARTIER DU JARDIN EXOTIQUE**
- **QUARTIER DU LARVOTTO**
- **QUARTIER DES MONEGHETTI**
- **QUARTIER DE LA ROUSSE**

RÈGLEMENT D'URBANISME

**Annexe à l'Ordonnance Souveraine n° 9.390
du 29 juillet 2022**

**ANNEXE AU « JOURNAL DE MONACO » N° 8.603
DU 12 AOÛT 2022**

ANNEXE N° 6

**DISPOSITIONS PARTICULIÈRES
D'URBANISME APPLICABLES AU QUARTIER
ORDONNANCÉ DU JARDIN EXOTIQUE**

RU-EXO-DP-V12D

*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 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 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 - Les Salines :
 - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1 EXO Z1-D5 ;
 - ✓ Plan de masse n° PU-C2 EXO Z1-D6 ;
 - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3 EXO Z1-D6 ;
 - ✓ 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-D5 ;
 - ✓ 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 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 liaisonner 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 mètre) ;
- ✓ 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 édicules 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 - Eléments 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 Mélézes) :

- ✓ 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 Mélézes ».

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 toitures-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 ORDONNANCÉ DU LARVOTTO**

RU-LVT-DP-V12D

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

CHAPITRE PREMIER

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

ARTICLE PREMIER.

*Champ d'application territorial et documents de
référence*

Le quartier ordonnancé du Larvotto est soumis au règlement d'urbanisme constitué des présentes dispositions particulières, des plans de coordination correspondants et des dispositions générales applicables à l'ensemble du secteur des quartiers ordonnancés visées à l'annexe n° 1. Les présentes dispositions particulières peuvent, selon le cas, préciser, compléter ou se substituer aux dispositions générales.

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

- Zone n° 1 - Le Portier :
 - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1 LVT Z1-D2 ;
 - ✓ Plan de masse n° PU-C2 LVT Z1-D2 ;
 - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3 LVT Z1-D3 ;
 - ✓ 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-D4 ;
 - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3 LVT Z2-D4 ;
 - ✓ 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-D3 ;
 - ✓ Plan de masse n° PU-C2 LVT Z4-D3 ;
 - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3 LVT Z4-D3 ;
 - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4 LVT Z4-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.

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 aux emprises bâties :

3.2.1 – 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 mètre 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.

3.2.2 – Opération de restructuration globale de la villa « Sauber » :

- ✓ Emprise bâtie EB2 : Elle vise à permettre une extension du Nouveau Musée National de Monaco, et à en assurer sa complète accessibilité PMR, via une reconfiguration innovante de la composition initiale de cet ensemble, conservant les invariants contextuels du site (principe de progression vers la villa, organisation autour d'un principe de symétrie par rapport à l'accès principal, maintien d'une végétalisation du site, etc.).

La cote altimétrique de + 12,50 m NGM correspond au niveau dalle du nouveau volume à créer. Ce volume peut être surmonté d'un entresol technique accompagnant la déclivité du site et permettant de rejoindre le niveau du perron de la villa, via un vaste parvis piétonnier. Ce nouveau parvis piéton créé devra venir se connecter à la cote de l'entrée principale de la villa

Au droit de l'avenue Princesse Grace, des artifices architecturaux (de type casquette en saillie) sont autorisés, au-delà des dimensions traditionnelles, pour marquer visuellement l'entrée du musée.

Au droit du boulevard du Larvotto, l'extension projetée s'inscrit dans le prolongement dudit boulevard.

Le projet devra s'accompagner d'une amélioration des fonctions logistiques, indispensables au bon fonctionnement du musée ;

- ✓ Interventions architecturales sur la villa « Sauber » :

Elles s'effectuent en conservant le parti architectural et compositionnel d'origine, pouvant intégrer une extension limitée. La toiture du corps central de la villa peut être reconfigurée et simplifiée, pour s'adapter à l'évolution des espaces muséaux. A cette occasion, il est permis d'aménager les combles et de les rendre exploitables via une rehausse mesurée (entre 1 m et 1,50 m).

Cette opération de restauration et mise en valeur de la villa Sauber peut s'accompagner d'une reconfiguration complète des liaisons piétonnes publiques existantes, et notamment de la suppression de la passerelle piétonne surplombant le boulevard du Larvotto, aux fins de mettre en valeur la façade arrière de la villa et de retrouver un parvis piéton élargi ;

- ✓ Une analyse architecturale et paysagère devra être jointe au projet.

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 abrite des arbres remarquables, à conserver dans le cadre du projet de restructuration globale de la villa « Sauber ».

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.

4.2.3 - EB 18b (couverture du boulevard du Larvotto) :

Dans le cadre de l'opération immobilière domaniale « Larvotto Supérieur » inscrite dans la zone 1 (L'Annonciade) du quartier de La Rousse, tout ou partie du boulevard du Larvotto et de ses abords peuvent être couverts par une dalle support d'un espace vert à créer, dans l'emprise bâtie EB18b, aux fins d'optimiser l'insertion urbaine du bâtiment vis-à-vis dudit boulevard. Cette couverture, qui peut comprendre des parties ajourées, doit laisser un dégagement de 5 mètres de hauteur *a minima* au-dessus de la voie pour le passage des véhicules.

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

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

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

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

Des aménagements mobiliers et paysagers doivent permettre de créer des zones de fraîcheur et de repos (pergola, bancs, miroirs et jeux d'eau, etc.). L'intégration de dispositifs d'énergie renouvelable est également encouragée. Ces aménagements mobiliers doivent permettre de conserver des transparences sur la zone de plage et sur la mer.

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'Etat. 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 mètre.

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'Etat 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'Etat, 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'Etat, 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'Etat 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'Etat, 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'Etat, 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'Etat, 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'Etat.

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

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

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

6.9.6 - EB8 : Le bâtiment correspondant à cette emprise bâtie doit donner une impression de légèreté ou de flottement au-dessus de l'emprise publique E2. Seules les occupations au sol liées aux liaisons verticales et aux éléments structurants fondamentaux (piliers d'appui) sont en contact avec le sol, de manière à assurer une transparence visuelle sous le volume habitable. La peau sous-jacente du reste de l'immeuble et des saillies de volumes situées au-dessus de l'emprise publique E2 doivent comporter des décrochés

altimétriques de hauteurs différenciées. La hauteur minimale entre l'emprise publique E2 et la sous-face de ce bâtiment ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

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

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

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

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

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

6.9.8 - EB13 : Cette opération d'aménagement d'ensemble s'inscrit au droit des 2 quartiers ordonnancés de Monte-Carlo et du Larvotto.

Elle intègre la création d'un vaste parvis piétonnier « E4 », partiellement aménagé en surplomb de la bretelle descendante du Larvotto ainsi que de l'avenue Princesse Grace, visant à renforcer les continuités urbaines existantes, en reliant plus facilement le plateau des Spélugues au quartier « Mareterra », au Grimaldi Forum, au complexe balnéaire du Larvotto ainsi qu'au parking du Portier.

La liaison piétonne L9, agrémentée d'ascenseurs publics, matérialise cette continuité piétonne.

Une végétalisation importante doit permettre d'intégrer ce projet à son environnement.

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'Etat 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 - Toitures-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.
- Toitures-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 toitures-terrasses comportant un repérage graphique supplémentaire « T », leur accessibilité est autorisée sous réserve qu'une surface maximale de 30% soit aménagée en espace minéral (terrasse) et qu'aucun édicule, ni construction légère ou de caractère provisoire n'y soit aménagé.

6.12 - Stationnement :

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

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

- de l'emprise bâtie EB9 pour laquelle 3 emplacements de stationnement pour voiture par logement doivent être prévus ;
- de l'emprise EB8 pour laquelle 2 emplacements de stationnement pour voiture par logement doivent être prévus.

Les places doubles sont tolérées.

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

ANNEXE N° 8

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

RU-MGI-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 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-D7 ;
- ✓ Plan de masse n° PU-C2 MGI-D7 ;
- ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3 MGI-D6 ;
- ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4 MGI-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
(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 EB1° 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.

3.6 - Dispositions particulières applicables à l'opération d'aménagement sise 1, boulevard du Jardin Exotique : l'opération immobilière doit intégrer un redent, judicieusement positionné sur le linéaire de façade, de sorte à créer un rythme dans les constructions, à l'instar des constructions voisines implantées sur cette tête de vallon.

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 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 édicules. 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 LI, 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° 10

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

RU-LRS-DP-V12D

*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-D5 ;
 - ✓ Plan de masse n° PU-C2-LRS-Z1-D6 ;
 - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3-LRS-Z1-D5 ;
 - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4-LRS-Z1-D5.
- Zone n° 2 - Saint-Roman :
 - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1-LRS-Z2-D3 ;
 - ✓ Plan de masse n° PU-C2-LRS-Z2-D7 ;
 - ✓ 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.

3.2.4 - EB 16 :

- ✓ les infrastructures des parkings du bâtiment sont réalisées sous la voirie VI ;
- ✓ une liaison piétonne mécanisée doit être intégrée à l'opération pour faciliter la liaison entre l'avenue de l'Annonciade et le boulevard du Ténao ;
- ✓ l'opération doit réserver, au besoin, un passage en tréfonds pour les réseaux publics, et notamment pour la boucle thalasso-thermique du Larvotto ;
- ✓ l'emprise E1 correspond à un parvis piéton public, largement végétalisé, qui doit être aménagé en couverture d'une partie du socle de cette opération. Ce parvis doit s'inscrire dans le prolongement du trottoir existant, complété de plantations d'alignement, permettant ainsi de dégager des prospects et des perspectives de vues, compensant la densité du quartier. Des aménagements mobiliers et paysagers permettant de créer des zones de fraîcheur et de repos peuvent également y être aménagés ;

- ✓ la voirie V1 correspond à un ouvrage de liaison souterraine permettant de :
 - créer un accès au gabarit européen au futur site « *Annonciade II* » ;
 - desservir les parkings de la « *Tour Odéon* » ;
 - raccorder la voie d'accès des livraisons de l'immeuble « *l'Annonciade* » sis au n° 17 de l'avenue du même nom, si nécessaire ;
- ✓ le socle a pour objectif de poursuivre le principe d'urbanisation de fonds de vallon déjà mis en œuvre sur les constructions avoisinantes : socle en courbe venant souligner la tête de vallon. Des adaptations mineures sur la courbe du socle inscrite au plan de masse pourraient être tolérées après avis des Services instructeurs, dès lors que ces adaptations ne remettent pas en cause le parti développé ci-avant ;
- ✓ les ratios de stationnement mentionnés à l'article 15 (stationnement) de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, ne sont pas applicables à cette opération s'il s'avère impossible de raccorder les niveaux d'infrastructure nécessaires au strict respect des quotas réglementaires.

3.2.5 - EB 18 : Opération immobilière domaniale « Larvotto Supérieur »

- ✓ EB18 a (bâtiment) : l'emprise du bâtiment sur les niveaux RDC et R+1 doit être limitée aux emprises strictement nécessaires à la structure, à l'accès à l'immeuble, aux aménagements nécessaires au bon fonctionnement du bâtiment et à l'accès aux parkings. L'espace résiduel, correspondant à la partie non bâtie en RDC, doit être aménagé en généreux espaces végétalisés, intégrant le cheminement piétonnier public L1.

Les limites d'ensemble bâti de même hauteur inscrites au plan de masse de la zone visent à affirmer un principe de retraits successifs du bâti, permettant de ménager des vues amont et d'améliorer l'insertion urbaine du bâtiment ; l'emprise de ces décrochés altimétriques peut être adaptée pour améliorer l'insertion volumétrique du bâtiment ;

- ✓ EB18 b (couverture du boulevard du Larvotto) : tout ou partie du boulevard du Larvotto et de ses abords peuvent être couverts par une dalle support d'un espace vert à créer, dans l'emprise bâtie EB18b, aux fins d'optimiser l'insertion urbaine du bâtiment vis-à-vis dudit boulevard. Cette couverture, qui peut comprendre des parties ajourées, doit laisser un dégagement de 5 mètres de hauteur minima au-dessus de la voie pour le passage des véhicules ;
- ✓ les quotas de stationnement de l'article 15 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, ne sont pas applicables. Une place de stationnement par logement est exigée, a minima.

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.

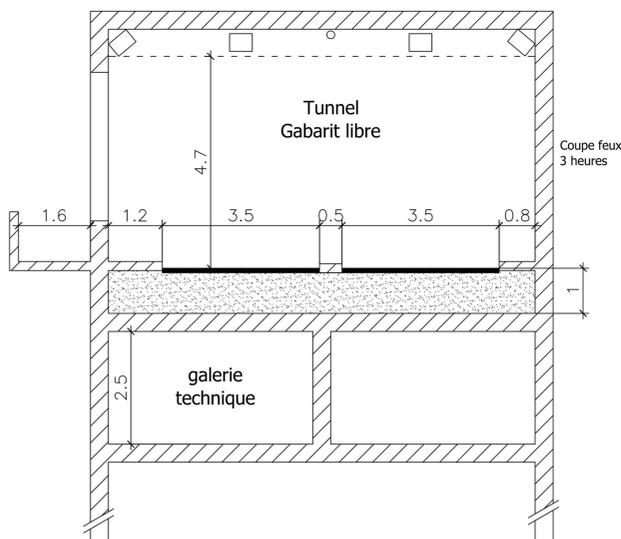
4.2.2 - EB6 (Testimonio I) : L'emprise au sol du bâtiment ne doit pas excéder 80 % de l'emprise bâtie.

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-terrasses 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-terrasses 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 EB8^e (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 ;

- ✓ équipements 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'Etat 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 saillies 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

