

ANNEXE N° 9

**DISPOSITIONS PARTICULIÈRES
D'URBANISME APPLICABLES**

AU QUARTIER ORDONNANCÉ DE MONTE-CARLO

RU-MCO-DP-V15D

**Annexe à l'Ordonnance Souveraine n° 10.619
du 14 juin 2024**

**ANNEXE AU « JOURNAL DE MONACO » N° 8.700
DU 21 JUIN 2024**

ANNEXE N° 9DISPOSITIONS PARTICULIÈRES
D'URBANISME APPLICABLESAU QUARTIER ORDONNANCÉ
DE MONTE-CARLO**RU-MCO-DP-V15D****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 territoriale et documents de
référence*

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

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

- Zone n° 1 - La Source / Costa :
 - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1 MCO Z1-D2 ;
 - ✓ Plan de masse n° PU-C2 MCO Z1-D4 ;
 - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3 MCO Z1-D3 ;
 - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4 MCO Z1-D2.

- Zone n° 2 - Les Fleurs - îlots n° 1 et 2 :
 - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1 MCO Z2-D2 ;
 - ✓ Plan de masse n° PU-C2 MCO Z2-D2 ;
 - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3 MCO Z2-D2 ;
 - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4 MCO Z2-D3.
- Zone n° 3 - L'Hermitage :
 - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1 MCO Z3-D1 ;
 - ✓ Plan de masse n° PU-C2 MCO Z3-D2 ;
 - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3 MCO Z3-D2 ;
 - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4 MCO Z3-D2.
- Zone n° 4 - Casino / Boulingrins - îlot n° 1 :
 - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1 MCO Z4-I1-D1 ;
 - ✓ Plan de masse n° PU-C2 MCO Z4-I1-D1 ;
 - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3 MCO Z4-I1-D1 ;
 - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4 MCO Z4-I1-D2.
- Zone n° 4 - Casino / Boulingrins - îlot n° 2 :
 - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1 MCO Z4-I2-D3 ;
 - ✓ Plan de masse n° PU-C2 MCO Z4-I2-D3 ;
 - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3 MCO Z4-I2-D3 ;
 - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4 MCO Z4-I2-D4.
- Zone n° 5 - Les Moulins :
 - ✓ Plan des alignements et remembrements n° PU-C1 MCO Z5-D5 ;
 - ✓ Plan de masse n° PU-C2 MCO Z5-D5 ;
 - ✓ Plan paysager et patrimonial n° PU-C3 MCO Z5-D4 ;
 - ✓ Plan des servitudes et obligations n° PU-C4 MCO Z5-D5.

ART. 2.

*Affectation des constructions*2.1 - Seuls peuvent être édifiés :

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

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

CHAPITRE II

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES D'URBANISME
APPLICABLES

AUX ZONES ET ÎLOTS

ART. 3.

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

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

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

3.2.1 - La partie en assise :

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

3.2.2 - L'émergence :

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

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

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

3.3.2 - Aucune saillie n'est admise.

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

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

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

3.6 - Socles existants :

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

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

3.7 - Dispositions particulières applicables aux emprises bâties :

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

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

3.8 - Passages publics :

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

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

3.9 - Emprises publiques :

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

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

3.10 - Espace vert J1 à protéger ou à reconstituer :

Le jardin identifié J1 peut recevoir une construction, sous réserve qu'il soit reconstitué au travers d'un aménagement paysager qualitatif. Notamment, un nombre d'arbres équivalent à ceux présents sur le site doit être restitué.

Le jardin J1 reconstitué peut intégrer un parvis central, sous réserve de densifier la végétation plantée en périphérie dudit parvis.

Enfin un système de double mur, ou « filtre », peut être mis en place en façade Sud, pour isoler le nouveau volume de la circulation automobile et aménager un passage piéton couvert.

ART. 4.

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

4.1 L'indice de construction de référence est applicable au présent îlot, à l'exception de l'emprise bâtie EB23 pour laquelle l'indice de construction résulte des dispositions relatives à la volumétrie.

4.2 Emprise bâtie EB 23 :

- ✓ La cote altimétrique de l'emprise bâtie EB23 intègre la possibilité de réaliser une hauteur minimale d'air libre de 3 mètres entre le sol fini du niveau N et la sous-face du niveau N+1.

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

- ✓ toiture du dernier niveau : celui-ci n'est pas accessible ; seul un accès technique est toléré pour l'entretien des espaces verts ;
- ✓ discipline d'architecture : l'emprise bâtie EB23 correspond à des limites d'emprises maximales qui ne doivent pas être bâties en totalité. Les façades du bâtiment doivent être sculptées, particulièrement dans les niveaux supérieurs ;
- ✓ traitement de l'espace « Jardin à créer » mentionné au plan paysager et patrimonial : cet espace doit comporter une épaisseur de terre suffisante pour l'accueil de sujets végétaux de haute tige. Les propositions doivent éviter l'utilisation d'espèces envahissantes ou potentiellement envahissantes dans la conception des plantations. Les propositions doivent incorporer des espèces végétales qui renforcent le caractère visuel et écologique de Monaco et qui offrent des avantages en termes de biodiversité.

ART. 5.

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

5.1 L'indice de construction de référence est applicable au présent îlot, à l'exception de l'emprise bâtie EB21b pour laquelle l'indice de construction résulte des dispositions relatives à la volumétrie.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2.1 Emprise au sol des bâtiments :

- ✓ EB21b :

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

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

5.2.2 Hauteurs des constructions :

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

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

5.2.3 Jardins J2 (emplacements de principe) :

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

- ✓ Ces jardins J2 peuvent comprendre des parties minérales associées aux circulations piétonnes, et, en minimisant les emprises correspondantes, aux accès aux parkings ;
- ✓ les jardins J2 associés aux emprises bâties doivent présenter une continuité paysagère et piétonne avec les espaces publics, sans que cette continuité ne puisse être rompue par une emprise bâtie ;
- ✓ les liaisons piétonnes L1 portées au plan des servitudes et obligations (emplacements de principe) matérialisent ces continuités piétonnes ;
- ✓ ambiance paysagère de ces nouveaux espaces :

les jardins J2 doivent être constitués d'une végétation subtropicale, résistant à un faible ensoleillement (notamment en sous-face des immeubles). Cette végétation peut se développer suivant différentes strates, pour créer des ambiances dynamiques, ce qui nécessite des hauteurs de terre suffisantes, notamment pour les sujets de grande hauteur.

La mise en valeur de ces espaces peut comprendre :

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

5.3 Voie publique V1 :

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

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

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

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

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

5.5 Aspect environnemental :

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

Pour ce faire, outre l'application de la réglementation énergétique de la Principauté, le bâtiment EB21b 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.

5.6 Linéaires commerciaux :

La servitude de protection des linéaires commerciaux n'est pas reportée graphiquement sur le plan des servitudes et obligations au droit de l'emprise bâtie EB21b.

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

5.7 Parkings et accès :

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

Dans le même esprit, les parkings de l'opération EB21b doivent préférentiellement être mécanisés pour ne pas grever les Jardins J2. À défaut, les rampes ne doivent pas pénaliser les jardins J2.

ART. 6.

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

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

6.2 - Dispositions particulières applicables aux emprises bâties :

6.2.1 - EB2 :

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

6.2.2 - EB3 (Centre Cardio-Thoracique) :

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

6.2.3 - EB4 (Square Beaumarchais) :

- ✓ sous le Square Beaumarchais, un parking peut être édifié jusqu'en limite de propriété. Il ne doit pas conduire à une surélévation du terrain en place. La côte de la dalle supérieure du niveau de sous-sol, prise en tout point de la construction, doit être inférieure de 2 mètres, au minimum, à celle du terrain en place ;
- ✓ une liaison peut être réalisée en infrastructure de l'avenue Princesse Alice pour mettre en relation le parking et l'infrastructure du Sporting d'Hiver ;
- ✓ l'espace vert existant doit être maintenu ou reconstitué dans l'esprit actuel, en tenant compte :
 - de la topographie existante et de l'épaisseur de terre nécessaire à son maintien ou sa reconstitution ;
 - de la taille et de la nature des végétaux en place ;
 - des prescriptions relatives aux végétaux en place qui seront données par la Direction de l'Aménagement Urbain.

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

6.2.5 - EB6 (Balmoral) :

- ✓ le bâtiment doit présenter une simplicité de volume et de traitement, sans disparité de style. Les façades doivent être travaillées en évitant la surabondance décorative. Un vocabulaire s'harmonisant avec les bâtiments emblématiques de Monte-Carlo, de facture classique ou proche de celui de la Belle Epoque doit être employé ;

- ✓ le bâtiment doit éviter la concurrence avec l'Hôtel Hermitage, aussi, une teinte claire et contrastée avec la façade de ce dernier doit-elle être recherchée ;
- ✓ la lecture extérieure des façades doit donner le sentiment d'une hauteur d'étage sensiblement équivalente à celle des immeubles Belle-Epoque et en cohérence avec le style de construction choisi. Les proportions de la toiture doivent être en rapport avec la volumétrie et le style de la construction. Les saillies de toiture peuvent atteindre 2,50 mètres ;
- ✓ la dimension des balcons ne peut excéder 2 mètres, les auvents et marquises peuvent atteindre 2,20 mètres ;
- ✓ une clôture est réalisée à l'alignement de l'avenue de la Costa avec un mur plein, surmonté d'une grille ;
- ✓ la couverture peut être traitée soit en terrasse, soit en toiture à pente. Elle peut être également traitée dans un matériau (cuivre, céramique, vitrail, etc.) et une forme (dôme, coupole par exemple) ;
- ✓ les aménagements réalisés dans les espaces de recul (le long de l'avenue de La Costa), doivent recevoir un aménagement soigné avec des espaces dallés et / ou des plantations.

6.2.6 - EB14 (angle avenue Princesse Alice, avenue de la Costa) :

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

6.2.7 - EB17 (Villa Les Aigles) :

- ✓ le bâtiment doit présenter une architecture de facture Belle Epoque ;
- ✓ la rotonde existante couverte par un dôme doit être réintégrée à l'opération et complétée par son pendant ;

- ✓ des prolongements architecturaux ne générant pas de volume construit peuvent être admis entre la côte + 45 m NGM et la côte + 49 m NGM.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2.8.1 Emprise au sol des bâtiments :

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

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

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

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

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

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

6.2.8.2. Hauteurs des constructions :

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

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

6.2.8.3 Jardins J2 (emplacements de principe) :

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

- ✓ Ces jardins J2 peuvent comprendre des parties minérales associées aux circulations piétonnes, et, en minimisant les emprises correspondantes, aux accès aux parkings ;
- ✓ les jardins J2 associés aux emprises bâties doivent présenter une continuité paysagère et piétonne avec les espaces publics, sans que cette continuité ne puisse être rompue par une emprise bâtie ;
- ✓ les liaisons piétonnes L1 portées au plan des servitudes et obligations (emplacements de principe) matérialisent ces continuités piétonnes ;
- ✓ ambiance paysagère de ces nouveaux espaces :

les jardins J2 doivent être constitués d'une végétation subtropicale, résistant à un faible ensoleillement (notamment en sous-face des immeubles). Cette végétation peut se développer suivant différentes strates, pour créer des ambiances dynamiques, ce qui nécessite des hauteurs de terre suffisantes, notamment pour les sujets de grande hauteur.

La mise en valeur de ces espaces peut comprendre :

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

6.3 Voies et emprises publiques :

- ✓ L'emprise E3 doit faire l'objet d'un investissement qualitatif destiné à améliorer la convivialité du lieu. Le traitement au sol doit permettre de différencier clairement cet espace des voies de circulation automobile (piéton en sécurité et prioritaire, traitement végétal d'accompagnement, éléments d'animation, stationnement permanent interdit) ;
- ✓ La voie V1

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

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

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

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

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

6.4 Aspect environnemental :

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

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

6.5. Linéaires commerciaux :

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

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

6.6 Parkings et accès :

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

Dans le même esprit, ces parkings doivent préférentiellement être mécanisés pour ne pas grever les Jardins J2. À défaut, les rampes ne doivent pas pénaliser les jardins J2.

ART. 7.

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

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

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

7.2.1 - Surélévation :

- ✓ la surélévation est composée d'un bâtiment transparent, comprenant des vitrages clairs, non réfléchissants, en façade et d'une verrière en couverture traitée majoritairement en vitrail ;
- ✓ les colonnes et les structures de cet ensemble sont en fer forgé ou en fonte ;
- ✓ à l'occasion de cette surélévation, l'ensemble des équipements techniques actuellement implantés en toiture, doit être intégré sous la verrière pour ne plus être apparent.

7.2.2 - Façade à restaurer : La partie Sud-Est de la Galerie Charles III doit être restaurée de la manière suivante :

- ✓ la couverture de la galerie existante doit être démolie. Une surélévation sur deux niveaux est autorisée sur la terrasse de couverture du rez-de-chaussée :
 - un volume correspondant au prolongement du premier étage du bâtiment peut être réalisé dans l'emprise prévue à cet effet ;
 - un volume correspondant au prolongement du deuxième étage du bâtiment peut être réalisé en retrait par rapport au volume précédent, dans l'emprise prévue à cet effet ;
- ✓ les toitures-terrasses de ces deux surélévations, ainsi que celle du rez-de-chaussée sont coiffées d'une verrière à vitrages clairs, non réfléchissants, supportée par des colonnes et des structures en fer forgé ou en fonte. La hauteur de la verrière de chacun des niveaux ne doit pas excéder la cote du plancher du niveau qui lui est immédiatement supérieur ;

✓ les garde-corps sont constitués de balustres à galbe traditionnel, dans le même esprit que l'ensemble restauré ;

✓ l'accès à la galerie depuis l'avenue de la Madone doit être surmonté d'une marquise composée d'un châssis en fonte et d'une couverture de verre.

7.2.3 - De plus, à l'occasion de cette recomposition :

✓ la couleur des fontaines situées en façade opposée (Nord-Ouest) de la Galerie Charles III doit être modifiée pour adopter une teinte en rapport et en harmonie avec celle de la façade ;

✓ des locaux permettant le remisage des containers à ordures de l'ensemble de la Galerie Charles III doivent être réalisés.

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

7.3 - Opérations d'aménagement : Aspect extérieur des bâtiments

7.3.1 - Aspect général des bâtiments :

✓ d'une manière générale, les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume et de traitement, sans disparité de style. Les façades doivent être travaillées en évitant la surabondance décorative ;

✓ un vocabulaire de facture classique, voire proche de celui de la Belle-Epoque, s'harmonisant avec les bâtiments emblématiques de Monte-Carlo, doit être employé ;

✓ une architecture plus contemporaine peut être autorisée ; toutefois, la disparité architecturale avec les autres constructions du quartier ne doit pas être trop importante ;

✓ dans tous les cas, le traitement des trois parties du bâtiment doit être différencié avec une partie basse (1 à 3 niveaux) en rapport avec la rue, une façade courante et une couverture associée au dernier étage.

7.3.2 - Couverture des bâtiments :

✓ la couverture des bâtiments peut être traitée soit en terrasse, soit en toiture à pente. Elle peut être traitée dans un matériau (cuivre, céramique, vitrail, etc.) et une forme (dôme, coupole par exemples) qui respectent l'esprit dominant à Monte-Carlo. Les proportions de la toiture doivent être en rapport avec la volumétrie et le style de la construction ;

✓ des éléments architecturaux de décors : coupoles, tourelles, campaniles, etc., ainsi que divers éléments d'architecture, sans création de volume utilisable, peuvent émerger au-dessus des hauteurs admises ;

✓ les garde-corps des terrasses accessibles doivent être conçus dans le style de la construction ;

✓ les aménagements réalisés en terrasse doivent recevoir des espaces dallés et des plantations. Ces dernières, sans être nécessairement dominantes, ne doivent pas être anecdotiques.

7.3.3 - Façades :

✓ les façades sont travaillées (portes d'entrée, modénatures, couleurs, baies et saillies). Les décors existant sur la façade actuelle du bâtiment EB8 doivent être réutilisés dans une éventuelle opération de démolition-reconstruction ;

✓ d'une manière générale, la lecture extérieure des façades doit donner le sentiment d'une hauteur d'étage sensiblement équivalente à celle des immeubles Belle-Epoque ;

✓ la dimension et l'importance des saillies en limite séparative ne doivent pas contrarier la discontinuité du bâti lue depuis le boulevard des Moulins ;

✓ le rapport hauteur / largeur des percements des façades donnant sur le boulevard des Moulins doit être supérieur à 1. Cette disposition ne s'applique pas au dernier étage d'une construction ;

✓ les loggias sont interdites.

7.4 - Espace vert ou jardin à protéger :

7.4.1 - Dans le cadre d'une restructuration importante d'un bâtiment compris dans le quartier de Monte-Carlo, des constructions provisoires, sous forme de kiosques, abritant notamment des fonctions commerciales ou de services de prestige, peuvent y être admises. Ces kiosques ne sont pas soumis à l'article 9 des dispositions générales.

7.4.2 - Dans le cadre de la réalisation des bâtiments des opérations d'aménagement, ainsi que de leur sous-sol, d'une installation de chantier ou encore dans celui de l'implantation éventuelle de kiosques, la végétation en place dans les jardins ne doit pas être fragilisée. À cette fin, une étude permettant d'évaluer les moyens mis en œuvre pour atteindre cet objectif doit être jointe à la demande d'autorisation de construire.

7.4.3 - Un espace vert ou un jardin peut comprendre des éléments d'agrément, de décoration et de composition tels que des fontaines, bassins, allées piétonnes, dallages, rocailles, etc.

7.5 - Dispositions particulières applicables aux emprises bâties :

7.5.1 - EB7 et EB8 :

- ✓ les niveaux de sous-sol peuvent être implantés jusque sur la limite de propriété dans l'emprise EB7 et jusque sur la limite d'emprise des bâtiments dans l'emprise EB8, toutefois, s'agissant de cette dernière emprise, les niveaux de sous-sol peuvent être, en partie, implantés jusqu'en limite de propriété dans le but de créer des liaisons avec l'infrastructure des bâtiments contigus sous réserve de démontrer que la réalisation de ces infrastructures ne fragilise pas la végétation en place dans les jardins à protéger ;
- ✓ les aménagements réalisés dans les espaces de recul entre les bâtiments EB7 et EB8, ainsi que EB7 et le Winter Palace doivent recevoir un aménagement avec des espaces dallés et / ou des plantations ;
- ✓ l'accès des véhicules au parking situé en infrastructure du bâtiment EB7 ne peut s'effectuer que par une entrée / sortie. Cette dernière doit être implantée avenue de la Madone conformément au plan des servitudes et obligations.

7.5.2 - EB9 a et b :

- ✓ un volume EB9b implanté en saillie est autorisé pour positionner les niveaux de superstructure en encorbellement au-dessus du cheminement piéton correspondant à la liaison piétonne L1 ;
- ✓ un prolongement du bâtiment EB9a est autorisé en saillie sur la voie à élargir dénommée V1 à condition de préserver une hauteur libre de 4,50 m au minimum à compter du niveau fini de ladite voie. Aucun équipement technique ou structurel ne doit réduire ce gabarit ;
- ✓ pour favoriser un élancement vers le haut du bâtiment EB9 a et b, un prolongement au-delà de la hauteur maximale est toléré sous la forme d'une terminaison aérienne assurant une transition douce avec le ciel. Celle-ci doit occuper moins de 20 % de l'emprise du bâtiment. Elle doit être composée architecturalement en harmonie avec la volumétrie d'ensemble et doit intégrer les équipements techniques qui dépasseraient la côte maximale figurant au plan de masse ;
- ✓ l'aménagement d'un rez-de-chaussée d'une hauteur conséquente est encouragé ;
- ✓ liaison piétonne L1 : la liaison piétonne publique ou à usage public L1 correspond au cheminement actuel et peut comporter des points de structure ponctuels.

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

- ✓ la configuration du ou des bâtiment(s) implanté(s) dans l'emprise EB10 a et b doit tenir compte de la présence d'un élément végétal remarquable situé à proximité de l'angle Sud-Ouest de l'actuel pavillon Saint James ;
- ✓ au-dessus des hauteurs admises en EB10 a et b, peuvent émerger les volumes correspondant aux toitures, des éléments de décors participant à l'écriture architecturale du bâtiment et de nature à améliorer celle-ci. Des édicules participant à l'aménagement des terrasses, du type pergola, locaux sanitaires et d'accès sont admis. Ils ne sont pas soumis aux dispositions de l'article 20 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, susvisée. Si des installations techniques s'avèrent nécessaires en toiture-terrasse, elles doivent s'implanter de façon limitée sur l'emprise EB10 b et être dissimulées par un élément architectural.

✓ la côte maximale de l'emprise EB10 c ne figure pas au plan de masse. Cette côte doit être déterminée sur la base des critères suivants :

- le bâtiment doit être réalisé dans une configuration basse au regard du ou des bâtiment(s) implanté(s) en EB10 a et b, dans l'esprit d'un pavillon ;
- la prééminence du ou des bâtiment(s) implanté(s) en EB10 a et b doit être clairement affirmée, le bâtiment implanté dans l'emprise EB10 c ne doit apparaître que comme un complément volumétrique de ce dernier ;
- la volumétrie de l'ensemble constitué par l'Hôtel de Paris surélevé et le ou les bâtiment(s) implanté(s) dans les emprises EB10 a et b doit être cohérente ;

✓ les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume et une sobriété de traitement, sans disparité de style. Les façades doivent être travaillées en évitant la surabondance décorative. Un vocabulaire s'harmonisant avec les bâtiments emblématiques de Monte-Carlo, de facture classique, voire proche de celui de la Belle-Epoque doit être employé. La cohérence avec l'Hôtel de Paris, sans concurrence, doit être recherchée, tant pour les façades que pour les toitures, l'ensemble devant constituer une façade de prestige sur la Place du Casino. Toutefois, dans la perspective de réaliser un bâtiment exceptionnel sur le plan architectural, une architecture résolument contemporaine peut être proposée ;

✓ l'accès des véhicules aux parkings ne peut s'effectuer, depuis la surface, que par l'entrée / sortie du parking existant. Une liaison peut être réalisée en infrastructure de l'avenue Princesse Alice pour mettre en relation l'infrastructure du Sporting d'Hiver avec un parking qui serait réalisé sous le square Beaumarchais ;

✓ les liaisons piétonnes portées au plan des servitudes et obligations reflètent un principe de perméabilité permanente du rez-de-chaussée depuis les emprises publiques périphériques, à usage public, pour les piétons, sous la forme d'allées, de galerie, etc.

7.5.4 - 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.

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

7.7 - L'emprise E3 doit faire l'objet d'un investissement qualitatif destiné à améliorer la convivialité du lieu. Le traitement au sol doit permettre de différencier clairement cet espace des voies de circulation automobile (piéton en sécurité et prioritaire, traitement végétal d'accompagnement, éléments d'animation, stationnement permanent interdit).

ART. 8.

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

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

8.2 - Éléments bâtis remarquables : Café de Paris, Casino, Opéra : L'intégrité de l'architecture des bâtiments existants doit être maintenue, notamment dans l'esprit de GARNIER pour le Casino et l'Opéra. Des évolutions de la construction sont autorisées pour en améliorer l'esthétique, l'aménagement des volumes ou pour réaliser des ouvrages confortatifs sans qu'aucune altération des façades, des toitures, des éléments de décors n'appauvrisse les bâtiments.

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

8.3.1 - Une reconstitution peut associer la transformation, la restructuration ou la démolition-reconstruction d'une partie du bâti, la conservation de certains éléments de composition du bâtiment et/ou une surélévation. Ces évolutions doivent conduire à une amélioration de l'aspect extérieur du bâtiment sans trahir l'esprit Belle-Epoque de ce dernier, en particulier le vocabulaire employé par NIERMANS. L'harmonie avec la façade donnant sur la Place du Casino, ainsi qu'une homogénéité des toitures, doivent être recherchées.

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

8.4 - Jardins du Casino :

8.4.1 - La côte de la dalle supérieure du niveau de sous-sol situé sous le jardin, prise en tout point de la construction, doit être inférieure de 2 mètres, au minimum, à celle du terrain naturel. L'espace vert existant doit être maintenu ou reconstitué dans l'esprit actuel, en tenant compte de la topographie existante et de la taille et de la nature des végétaux en place. De plus, à l'exception des accès à la construction, aucun élément bâti ne doit être visible (façade, puits de lumière, etc.).

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

8.5 - Dispositions particulières applicables aux emprises bâties :

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

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

✓ les parties de construction incluant boulevard du Larvotto, ne peuvent être réalisées :

- qu'au-dessus de la côte + 28,10 m NGM, sur la largeur de la voie déduite des appuis nécessaires à supporter la construction ;

- sous le boulevard, qu'à condition d'implanter la dalle de couverture à 2,30 mètres, au minimum, au-dessous de la côte de ladite voie ; dans tous les cas, le volume ne doit pas interférer avec la galerie technique existante implantée sous le boulevard du Larvotto ;

- ces dispositions seront définitivement arrêtées lors de l'examen de la demande d'autorisation de construire ;

✓ l'emprise au sol du volume pouvant être réalisé entre les côtes + 32,00 m NGM et + 35,60 m NGM, à l'intérieur de l'emprise EB11b, ne doit pas excéder 50 % de ladite emprise ;

✓ un maximum de transparence doit être recherché pour le volume EB11b.

8.5.3 - EB12 (extension du Centre de Thalassothérapie) :

✓ le boulevard du Larvotto doit être maintenu en place pendant la durée des travaux et les conditions d'exploitation ne doivent pas être modifiées, ni pendant les travaux, ni au terme de l'opération d'aménagement. Les parties de construction incluant boulevard du Larvotto, ne peuvent être réalisées :

- au-dessus de la voie publique, qu'à la condition de maintenir un vide de construction au-dessus de ladite voie de 4,90 mètres au minimum, sur la largeur de la voie déduite des appuis nécessaires à supporter la construction ;

- sous le boulevard, qu'à condition d'implanter la dalle de couverture à 2,30 mètres, au minimum, au-dessous de la côte de ladite voie ; dans tous les cas, le volume ne doit pas interférer avec la galerie technique existante implantée sous le boulevard du Larvotto ;

- ces dispositions seront définitivement arrêtées lors de l'examen de la demande d'autorisation de construire.

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

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

- ✓ la bretelle de sortie Est du boulevard du Larvotto doit être déposée et reconstruite dans le cadre de la réalisation de la construction, en intégrant le tablier de la bretelle à la structure de ladite construction. La bretelle reconstruite doit répondre à toutes les caractéristiques techniques et fonctionnelles qui sont prescrites par l'administration dans le cadre d'une convention préalable à la délivrance de l'autorisation de construire. Ladite convention précise la durée de neutralisation de la bretelle qui doit être la plus réduite possible ;
- ✓ l'architecture du bâtiment réalisé dans l'emprise EB13 doit être représentative des fonctions abritées (complexe de loisirs pour les jeunes) et doit constituer un élément urbain remarquable de la Principauté, tant par son aspect que par ses volumes qui doivent faire oublier l'environnement routier ;
- ✓ la terrasse de couverture doit recevoir un aménagement ayant un fort caractère minéral ;
- ✓ discipline d'architecture : à l'intérieur du périmètre de discipline d'architecture, au-dessus des hauteurs admises, un repère urbain peut émerger dans les conditions suivantes :
 - il doit s'inscrire naturellement dans le concept architectural du bâtiment, en particulier pour son emprise et sa hauteur ;
 - il ne doit pas donner lieu à la création d'un volume utilisable ;
 - une étude de l'impact visuel de cette émergence doit figurer dans la demande d'autorisation de construire ;
- ✓ une construction en saillie peut être implantée jusqu'à la limite d'emprise maximale de la projection au sol des constructions en saillie sur voie et emprise publique ;
- ✓ une liaison piétonne reliant deux étages du bâtiment peut être réalisée par le biais d'un avant-corps faisant saillie au-dessus de la voie publique (bretelle du Portier). Cette saillie ne peut être établie à moins de 4,50 mètres de hauteur au-dessus de l'emprise publique.

8.6 - Dispositions particulières aux infrastructures maritimes :

L'îlot n° 2 de la zone n° 4 peut comprendre des ouvrages (infrastructures maritimes) destinés à la défense contre la mer et à l'aménagement du littoral, ainsi qu'à la protection du port de plaisance à vocation d'animation situé dans l'îlot n° 2 de la zone n° 4 l'« Anse du Portier » du quartier du Larvotto. Les limites d'implantation de ces ouvrages, telles que matérialisées au plan de masse, constituent des limites de principe qui peuvent être adaptées en raison de contraintes techniques, environnementales et/ou de sécurité

ART. 9.

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

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

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

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

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

9.5 - Surélévations :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.5.6 - Autres surélévations :

- ✓ elles doivent s'effectuer en harmonie avec le bâtiment existant et dans le même esprit architectural (aspect extérieur, proportion des ouvrants, décors, position de la corniche, etc.), sans déséquilibrer les façades. Pour cela, les façades résultant de la surélévation doivent être conçues comme s'il s'agissait d'une façade neuve ;
- ✓ dans le cadre de la surélévation du n° 27 boulevard des Moulins, la toiture du bâtiment existant doit être réaménagée et la façade latérale donnant sur l'escalier de l'Inzernia intégralement réhabilitée et doit présenter le caractère d'une façade principale sur rue (décors, percements, modénatures, etc.).

9.6 - Bâtiments à restaurer ou embellir :

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

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

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

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

9.7 - Dispositions particulières applicables aux emprises bâties EB22a à EB22d (Opération d'urbanisme dite « Grand Carnier ») :

L'opération d'ensemble dite « Grand Carnier », vise à permettre un renouvellement urbain d'ensemble de ce tissu urbain vieillissant, combinant valorisation de l'espace public, mixité d'habitat et de fonction et densité.

Cette opération d'ensemble est conçue pour pouvoir être mise en œuvre en 2 temps : une 1^{ère} phase correspondant à la réalisation de l'opération d'aménagement EB22d et une 2^{ème} phase pour la mise en œuvre des 3 autres emprises bâties.

Les espaces libérés sont mis à profit pour renforcer la place du végétal dans le site, créer des percées visuelles aux fins d'aménager des espaces de respirations urbaines dans le quartier et renforcer la perméabilité de l'espace public, via une reconfiguration des liaisons piétonnes existantes.

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

9.7.1 Emprise bâtie EB22d (phase 1) :

Elle correspond à une opération immobilière domaniale pouvant être réalisée en 1^{ère} phase, mais devant s'intégrer, à terme à l'opération d'ensemble dite « Grand Carnier ». Pour ce faire, la façade Ouest concernée par la limite d'emprise obligatoire doit être aveugle toute hauteur et être traitée sans redents ni modénatures pour permettre une continuité future des bâtis.

Des réservations sont à prévoir au niveau du 1^{er} sous-sol pour permettre, en 2^{ème} phase, l'ouverture d'une liaison piétonne reliant les infrastructures des bâtis entre elles.

Dans l'attente de la mise en œuvre de l'opération globale, des dispositions transitoires s'appliquent : la façade Ouest aveugle doit faire l'objet d'un traitement esthétique pour améliorer son insertion (trompe l'œil) et les quotas de l'article 15 (stationnement) de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, ne sont pas applicables en phase 1.

9.7.2. Emprises bâties EB22a à EB22c (phase 2) :

EB22a :

Cette 2^{ème} phase de l'opération d'ensemble dite « Grand Carnier » est aménagée sur un socle commun EB22a, à vocation principalement tertiaire, et dont la couverture est aménagée sous forme de vaste parvis piétonnier, largement végétalisé (jardin J1). Ce socle permet de prolonger l'espace public disponible depuis la rue des Citronniers (emprise E1). La liaison L1 correspond à une liaison piétonne, particulièrement généreuse, reliant ce parvis à la rue des Citronniers. Elle est agrémentée d'espaces végétalisés et/ou de restanques complantées et de cheminements piétons. Une liaison mécanisée verticale complète le dispositif.

Cette reconfiguration des connexions piétonnes permet de supprimer l'escalier actuel implanté en partie Ouest du site, et d'y substituer un espace planté, renforçant la place du végétal dans le site.

Le Jardin J1 couvre la totalité du socle, hors emprises bâties, et peut également comprendre des parties minérales associées aux circulations piétonnes, des points d'eau pour lutter contre les îlots de chaleur et concourir à l'animation du site.

EB22 b et c :

Afin de ménager des espaces de respirations urbaines pour le quartier, une faille centrale de 19 mètres, a minima, devra être observée entre les emprises bâties EB22b et EB22c.

Les limites d'emprises maximales figurant au plan de masse de la zone constituent des emprises théoriques. Une souplesse dans l'écriture architecturale du bâtiment est exigée : orientation et implantation, recherche d'un effet sculpté, décrochés, jeu de saillies, etc. En ce sens, elles ne doivent pas être bâties dans leur totalité : pour l'emprise bâtie EB22b, l'emprise au sol maximale est limitée à 75 % et pour l'emprise bâtie EB22c à 85 %.

Dans le même esprit, les limites de hauteur minimale et maximale de EB22c visent à affirmer un principe d'épannelage croissant du bâti, d'Est vers l'Ouest.

L'emprise de ces décrochés altimétriques peut être adaptée pour améliorer l'insertion volumétrique du bâtiment. La forme urbaine doit s'accompagner d'une écriture architecturale particulièrement soignée permettant d'atténuer l'effet « masse ».

9.7.3. Aspect environnemental :

L'opération d'urbanisme EB22 doit être conçue sur le modèle de bâtiments durables.

Pour ce faire, outre l'application de la réglementation énergétique de la Principauté, les bâtiments doivent respecter un référentiel environnemental tel que BD2M. 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.



imprimé sur papier recyclé

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

