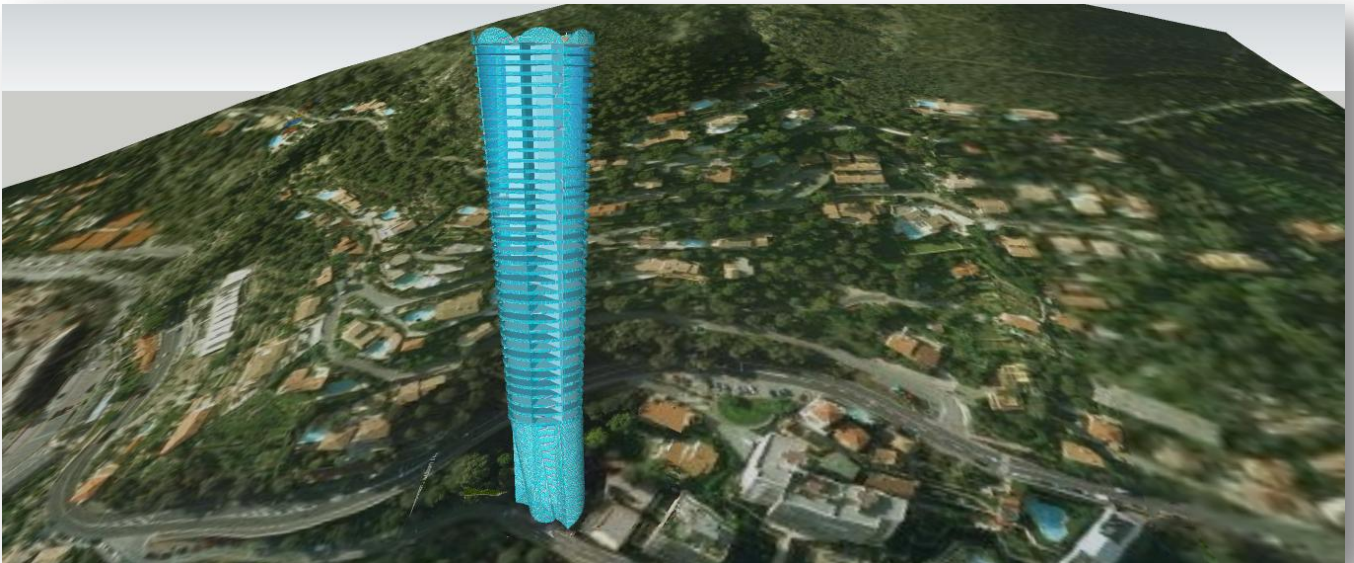


Je vous ai déjà proposé le bâtiment « CROWN TOWER », boulevard Hector Otto,



et j'ai voulu vous proposer 10-20 d'autres tours pour améliorer la silhouette de Monaco. Malheureusement je n'ai pas reçu votre réponse.

Concernant l'extension le Prince a dit dans l'article de Nice matin <http://www.nicematin.com/article/societe/monaco-une-extension-en-mer-de-5-ha-en-2014>: Je souhaiterais, à cet égard, disposer d'un dossier exhaustif à l'horizon 2013-2014 afin de me déterminer en toute connaissance de cause.

Aujourd'hui me permets de vous faire la proposition de renoncer à la construction des îles qui coûteraient des milliards d'euros, et plutôt modifier vos ports pour atteindre plus facilement l'objectif que vous envisagez (créer 275000m² de surface habitable).

Je voudrais bien contribuer à un Monaco plus attractive, moins pollué, mieux accessible, avec de plus grandes capacités concernant les logements, les plages, la marina et les passagers de croisières.

Une vision de Monaco :

La mer, l'eau aussi importantes quelles soient, elles ne sont pas forcément pour l'homme à vivre 60m au-dessus du fond de la mer. Quand les assurances demandent des primes élevées, vous savez qu'il y a un problème avec cette idée. 50-60m de profondeur... toute est faisable, mais toute est possible...

Alors je vous propose de laisser tomber cette intéressante idée qui coute trop chère. Encore une fois cette « installation » n'aiderait qu'aux très riches (étrangères), mais pas la plupart des Monégasses.

Les pensées essentielles :

1. -Il faut réduire le trafic/la pollution des voitures des visiteurs et faciliter l'accès à Monaco.
2. -il faut agrandir la capacité de la marina
3. -il faut agrandir la capacité de logements/usage mixte
4. -il faut attirer plus de visiteurs
5. -il faut trouver de solutions vivables -acceptable pour la plupart des Monégasses, faisables, économiques, attractives.

Je commence par l'accès à Monaco: venant de Gene, il n'y n'a pas d'exit à l'A8 # 57. Alors il y faut d'un pont demi-tour (u-turn bridge) pour accéder à la route vers le rond point (La Turbie/autoroute).

-2-



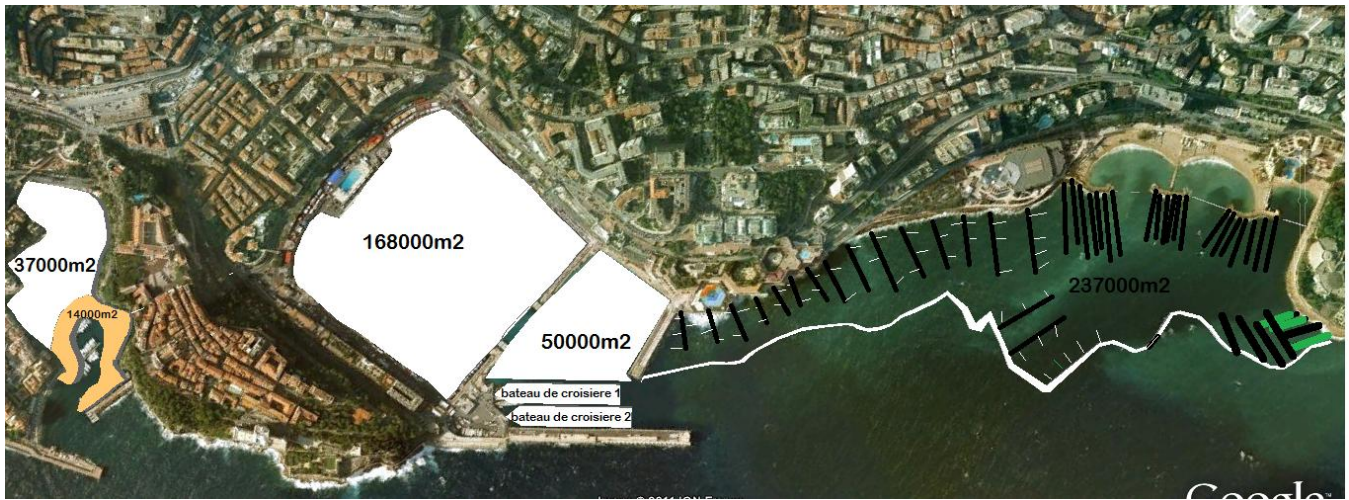
L'accès du tunnel vers Monaco mène à la Moyenne Corniche. 500m après la sortie du tunnel, à l'intersection chemin de Barnessa inferieure, une route (parcelles app. Eze, AT 164), accède le tunnel à creuser,



moins de 1,8km de longueur, tout droit, pente moins de 9 %, à la route Tunnel Millenium ou mieux Avenue Fontvieille en bas de la rampe.



Puis les voitures descendent dans le Tunnel Rocher vers le quai Antoine 1^{er} où se trouve le grand parking expliqué plus tard.



Fontvieille: Les 37000m² vont être construits analogue à l'environnement directe: Usage mixte avec des bâtiments aux environ i.e. 10 étages, donnant ca. 100000m² avec une urbanisation de 30% de la surface. La profondeur offrira assez de places parking. Entre la mer et les batiments se trouve une nouvelle plage de sable.

Port Hercule: Le « Coup De Cœur ». L'urbanisation va être assez dense. Je vous propose un design comme « Petite Venise ». Si dessous vous voyez une copie d'un quartier de Venise, Italie. Densité supérieure de 80%. Je propose plutôt 50% à Monaco avec des bâtiments plus dispersés.



Tous les bâtiments ont le même nombre d'étages. Une surface maximale d'environ 220000m² -4- donne une vraie impression d'être sur une île. Des canaux partout. L'attraction touristique! On peut prendre des bateaux. Profondeur: Moins de 2 mètres. Dessous: Des vastes surfaces parking, cinéma, Auchan, fabrication,... avec en moyen de 20 mètres de profondeur, les possibilités sont énormes. On pourrait construire le plus grand parking mondial avec plus de 25000 places. Je propose de garages automatiques. De cette façon on soulignerait l'engagement pour l'environnement (1/3 moins de CO₂). C'est pratique, facile, sans pollution, dense, sécuritaire. Les visiteurs sont proche des leurs voitures. Petite Venise est le nouveau centre de Monaco. Tout est facilement accessible: Le Rocher, Fontvieille par tunnel pour piétons, ca 210m,



avec sa nouvelle plage, le casino, la gare.

Le nouveau port : ayant à peu près la même taille que les deux ports monégasques ensemble, le port peut offrir plus de capacité à cause de sa forme. Etant beaucoup plus long que large, on pourrait abriter plus de bateaux qu'avant, env. 1200 bateaux de 8-25m et ca 50-100 bateaux de longueur 25-140m (tout y est variable). Les grands yachts peuvent enfilet comme à Saint Tropez, même plus pompeux. La digue flottante de ca. 1,4 km offre plusieurs sorties.

Larvotto plage va « respirer » grâce à l'eau pompée dans des canaux, et elle sera échangée à Roquebrune. Larges films plastiques empêchent le mélange avec l'eau du port.

Deux croisières à l'intérieur de la digue permettent l'accès des croisiéristes sans stationnement à la rade.

Bien sur que toutes zones nouvelles sont de l'espace piétonnières. Et qu'on commence à zero. Alors on pourrait construire en étapes. J'ai montré le maximum possible. Peut être on laisse l'espace entre Port Hercule et le contre jetée pour les grands bateaux (et juste une croisière à l'intérieure de la digue), ainsi le nouveau port finirait avant Larvotto plage. On pourrait même laisser Fontvieille et n'aurait pas de plage. Le plus important, c'est la modification du Port Hercule.

Des tapis roulants relient l'ouest avec l'est, le stade avec La Condamine, le casino, le forum et Larvotto. Un concept d'un vrai état vert!

11 tours gaudiesques/Hundertwasser et modernes donnent ca. 150000m² additionnelles, les ports modifiés produisent ca. 500000-800000m² de surface habitable et office. Un projet pour des décades. Le nouveau port case jusqu'à 2000 bateaux derrière des digues flottantes, et deux croisières.

Le tableau si dessous montre la surface habitable/mixte en relation à la surface bâti et le nombre d'étages

-5-

Fontvieille

nombre d'étages	37000 pourcentage bâti									
	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
1	3700	7400	11100	14800	18500	22200	25900	29600	33300	37000
2	7400	14800	22200	29600	37000	44400	51800	59200	66600	74000
3	11100	22200	33300	44400	55500	66600	77700	88800	99900	111000
4	14800	29600	44400	59200	74000	88800	103600	118400	133200	148000
5	18500	37000	55500	74000	92500	111000	129500	148000	166500	185000
6	22200	44400	66600	88800	111000	133200	155400	177600	199800	222000
7	25900	51800	77700	103600	129500	155400	181300	207200	233100	259000
8	29600	59200	88800	118400	148000	177600	207200	236800	266400	296000
9	33300	66600	99900	133200	166500	199800	233100	266400	299700	333000
10	37000	74000	111000	148000	185000	222000	259000	296000	333000	370000
11	40700	81400	122100	162800	203500	244200	284900	325600	366300	407000
12	44400	88800	133200	177600	222000	266400	310800	355200	399600	444000
13	48100	96200	144300	192400	240500	288600	336700	384800	432900	481000
14	51800	103600	155400	207200	259000	310800	362600	414400	466200	518000

Port Hercule

nombre d'étages	168000 pourcentage bâti									
	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
1	16800	33600	50400	67200	84000	100800	117600	134400	151200	168000
2	33600	67200	100800	134400	168000	201600	235200	268800	302400	336000
3	50400	100800	151200	201600	252000	302400	352800	403200	453600	504000
4	67200	134400	201600	268800	336000	403200	470400	537600	604800	672000
5	84000	168000	252000	336000	420000	504000	588000	672000	756000	840000
6	100800	201600	302400	403200	504000	604800	705600	806400	907200	1008000
7	117600	235200	352800	470400	588000	705600	823200	940800	1058400	1176000
8	134400	268800	403200	537600	672000	806400	940800	1075200	1209600	1344000
9	151200	302400	453600	604800	756000	907200	1058400	1209600	1360800	1512000
10	168000	336000	504000	672000	840000	1008000	1176000	1344000	1512000	1680000
11	184800	369600	554400	739200	924000	1108800	1293600	1478400	1663200	1848000
12	201600	403200	604800	806400	1008000	1209600	1411200	1612800	1814400	2016000
13	218400	436800	655200	873600	1092000	1310400	1528800	1747200	1965600	2184000
14	235200	470400	705600	940800	1176000	1411200	1646400	1881600	2116800	2352000

Port Hercule/contre jetée

nombre d'étages	50000 pourcentage bâti									
	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
1	5000	10000	15000	20000	25000	30000	35000	40000	45000	50000
2	10000	20000	30000	40000	50000	60000	70000	80000	90000	100000
3	15000	30000	45000	60000	75000	90000	105000	120000	135000	150000
4	20000	40000	60000	80000	100000	120000	140000	160000	180000	200000
5	25000	50000	75000	100000	125000	150000	175000	200000	225000	250000
6	30000	60000	90000	120000	150000	180000	210000	240000	270000	300000
7	35000	70000	105000	140000	175000	210000	245000	280000	315000	350000
8	40000	80000	120000	160000	200000	240000	280000	320000	360000	400000
9	45000	90000	135000	180000	225000	270000	315000	360000	405000	450000
10	50000	100000	150000	200000	250000	300000	350000	400000	450000	500000
11	55000	110000	165000	220000	275000	330000	385000	440000	495000	550000
12	60000	120000	180000	240000	300000	360000	420000	480000	540000	600000
13	65000	130000	195000	260000	325000	390000	455000	520000	585000	650000
14	70000	140000	210000	280000	350000	420000	490000	560000	630000	700000

Exemple: Vous choisissez l'option Fontvieille 10 étages/40% et Port Hercule 6 étages/50%, sans espace contre jetée. Surface habitable/mixte gagné : 148000 et 504000 et 0=652000m2, sans compter l'espace souterrain pour fabrication/garages/Auchan/cinéma/etc.

Puis il y a l'option de construire 10-20 tours post moderne de style Gehry/ Bauhaus /Hundertwasser/-6-organique/ etc., dont je voudrais bien vous consulter. Avec 30-50 étages, fines taille, ces tours vont prouver la modernité à Monaco. En échange on pourrait démolir quelques bâtiments assez laids et créer de l'espace vert pour les habitants. Les tours pourraient offrir ca. 300000m2. Mais je crois qu'il serait mieux d'améliorer la silhouette et de créer un espace plus vivable, et plutôt remplacer de zone habitable que d'en ajouter. Des tours comme le Crown Tower pourraient refinancer la démolition des autres bâtiments. Si en effet toute modification du « Project Tours » était un « jeu à somme zéro », ce serait déjà un avantage esthétique énorme pour la ville. Mais il y aurait un gain économique.

J'estime que pour la somme énorme de 4,5-9 Mia euro qu'était estimé pour la réalisation de l'île Larvotto, vous allez recevoir 2-3 fois la surface que vous avez voulue, sans grand risque. Et vous pourriez agrandir facilement dans des décades à venir.

Le « maxi plan » :



Je souhaiterais bien continuer mon pré étude concernant ma vision de la nouvelle Monaco si vous me montrez votre intérêt.

Mon but est de participer à ce projet ou aux autres en cas où vous manifesteriez de l'intérêt de vous soumettre d'autres propositions pour un changement de la physionomie de Monaco. D'autres tâches que j'aimerais avancer ou dont j'ai déjà exécutées :

Calculs

- Nombre/arrangement places de parking
- couts du garage de Wöhr/Stolzer
- timing de garer
- répartition des appartements
- recette (liste/tableau de tous les appartements, surfaces brutes/nettes et recettes)
- 3d modèle en plastique 1:1000 (ca. 300x100cm), coupé pour permettre la vue de l'intérieur.

Je pourrais vous être utile comme planificateur préliminaire de ce projet et pour d'autres projets que j'initie ou avance selon vos directives.

Dans l'attente de votre réponse, je vous prie de croire, Madame G , à l'expression de mes sentiments distingués.

Markus Ulrich

1873 Rte de L'Abadie

06730 St. André de la Roche

France

markusulrichfrance@gmail.com