

**QUARTIER ORDONNANCE DE LA GARE**

**REGLEMENT D'URBANISME**

**ANNEXÉ À L'ORDONNANCE SOUVERAINE**

**N° 15.627 DU 13 JANVIER 2003, MODIFIÉE**

**DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME APPLICABLES A LA ZONE N° 2**

**RU-GAR-Z2-V1D**

**introduit par l'Ordonnance Souveraine n° 1.429 du 7 décembre 2007**

**CHAPITRE 1**  
**DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**  
**D'URBANISME APPLICABLES À L'ÎLOT N° 1**  
**DE LA ZONE N° 2**

ARTICLE PREMIER.

*Champ d'application territorial et documents  
de référence*

L'îlot n° 1 de la zone n° 2 du quartier ordonnancé de la Gare, tel que délimité par l'article 4 des dispositions générales de ce quartier ordonnancé, 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 quartier ordonnancé.

Les plans de coordination définissant graphiquement, en appui au règlement, les dispositions des constructions à édifier dans l'îlot n° 1 de la zone n° 2, sont :

- Plan Parcellaire n° PU-C1-GAR-Z2-I1-D ;
- Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z2-I1-D2 ;
- Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-GAR-Z2-I1-D2 ;
- Plan de répartition du sol n° PU-C4-GAR-Z2-I1-D1.

ART. 2.

*Affectation des constructions*

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet îlot :

- les constructions à usage d'équipements collectifs ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage d'activités qui sont le complément naturel de l'habitation : commerces, services ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

➤ les locaux à usage de bureaux, à condition de ne pas affecter à cette fonction plus de 20 % de la surface des planchers de chaque bâtiment édifié dans l'îlot ;

➤ les constructions à usage de stationnement, à condition d'être réalisées en infrastructure.

ART. 3.

*Implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques*

3.1 - Cas particulier – N° 16, rue Plati :

Dans le cadre d'une reconstruction ou d'une modification du volume bâti à conserver figurant au Plan de Masse, le bâtiment peut être implanté sur la limite d'emprise actuelle ou en retrait de cette dernière.

3.2 - Implantation des niveaux de sous-sol :

3.2.1 - Sous-sols des bâtiments implantés le long du boulevard Rainier III :

Les niveaux de sous-sol des bâtiments implantés sur la limite d'emprise obligatoire des constructions figurant au Plan de Masse, le long du boulevard Rainier III, doivent être implantés sur ladite limite d'emprise obligatoire depuis la cote actuelle du boulevard jusqu'à la cote + 27,00 mètres NGM. Les autres niveaux de sous-sol peuvent être implantés sur cette limite ou en retrait.

3.2.2 - Autres sous-sols :

Les autres sous-sols peuvent être implantés jusque sur la limite d'emprise maximale des parties de constructions édifiées sous le niveau de la voie et/ou de l'emprise publique adjacente figurant au Plan de Masse. En l'absence de ladite limite, il est fait application de l'article 6 des dispositions générales.

3.3 - Cas particulier – Bâtiment E1 :

3.3.1 - Le premier niveau du bâtiment E1, saillies non comprises, doit être implanté sur la limite d'emprise obligatoire des constructions, lorsqu'elle figure au Plan de Masse. Les autres niveaux peuvent être implantés sur cette limite ou en retrait.

3.3.2 - En absence de limite d'emprise obligatoire des constructions, le bâtiment peut être implanté sur la limite d'emprise maximale des constructions figurant au Plan de Masse ou en retrait de cette limite.

3.4 - Autres cas :

En absence de limite d'emprise obligatoire des constructions, tout bâtiment, saillies non comprises,

peut être implanté sur la limite d'emprise maximale des constructions figurant au Plan de Masse, ou en retrait de cette limite.

3.5 - Une tolérance d'un mètre aux dimensions des emprises mesurées aux plans peut être admise.

#### ART. 4.

##### *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

##### 4.1 - Cas particulier – N° 16, rue Plati :

Dans le cadre d'une reconstruction ou d'une modification du volume bâti à conserver figurant au Plan de Masse, le bâtiment peut être implanté sur la limite d'emprise actuelle ou en retrait de cette dernière. Dans ce cas, ce retrait ne doit pas être inférieur à 2 mètres.

##### 4.2 - Autres cas :

4.2.1 - Par rapport aux limites séparatives menant aux voies :

a) Tout bâtiment, saillies comprises, peut être implanté, sur la limite séparative, ou en retrait de cette limite.

b) Dans le cas où le bâtiment est implanté en retrait de cette limite :

➤ il doit être implanté à une distance de 2 mètres, au minimum, de cette limite ;

➤ à l'exception des angles de bâtiments, les ouvertures en vis à vis des pièces principales sont à éviter.

4.2.2 - Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

Tout bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté sur la limite d'emprise maximale des constructions figurant au Plan de Masse ou en retrait de cette limite.

4.2.3 - Implantation des bâtiments, les uns par rapport aux autres, sur une même parcelle :

Dans le cas d'implantation de bâtiments non contigus, les uns par rapport aux autres, à l'intérieur d'une opération d'ensemble figurant au Plan de Masse, une distance de 4 mètres, au minimum, est exigée entre deux bâtiments, saillies comprises.

#### ART. 5.

##### *Emprise au sol des constructions*

5.1 - L'emprise au sol des bâtiments est libre à l'intérieur des limites d'emprise maximale et / ou obligatoire des constructions.

5.2 - L'utilisation des tolérances admises à l'article 12 des dispositions générales 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.

#### ART. 6.

##### *Hauteur des constructions*

##### 6.1 - Cas particulier – N° 16, rue Plati :

Dans le cadre d'une reconstruction ou d'une modification du volume bâti à conserver figurant au Plan de Masse, le bâtiment peut atteindre, au maximum, la hauteur des bâtiments définie par la cote maximale du niveau supérieur des bâtiments figurant audit Plan de Masse.

##### 6.2 - Autres cas :

La cote maximale du niveau supérieur des bâtiments figure au Plan de Masse.

#### ART. 7.

##### *Indice de construction*

La valeur maximale de l'indice de construction résulte de l'application des articles 3 à 6 du présent règlement et du Plan de Masse. Toutefois, elle ne doit pas excéder 15 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

#### ART. 8.

##### *Aspect extérieur des constructions*

##### 8.1 - Cas particulier – N° 16, rue Plati :

Dans le cadre d'une reconstruction ou d'une modification du volume bâti à conserver figurant au Plan de Masse, le vocabulaire architectural déjà utilisé doit être respecté.

##### 8.2 - Cas particulier – N° 1, boulevard Rainier III :

Le bâtiment cadastré n° 1 boulevard Rainier III figure au titre de bâtiment conservé au Plan Parcellaire. Les éléments suivants ne peuvent être ni démolis, ni modifiés :

- volumétrie de la construction ;
- forme de la toiture avec, toutefois, la possibilité d'y réaliser une tropézienne ;
- aspect extérieur de la façade donnant sur le boulevard Charles III (percements, saillies, décors, modénatures, ferronneries, volets, etc.) ;
- l'ouverture de la totalité des ouvrants doit être conservée .

### 8.3 - Cas particulier des sous-sols des bâtiments implantés le long du boulevard Rainier III :

Ces niveaux de sous-sol, implantés entre la cote actuelle du boulevard Rainier III et la cote + 27,00 mètres NGM, doivent être conçus pour pouvoir disposer d'une façade apparente sur la voie publique et être affectés à des locaux d'habitation ou commerciaux sur une profondeur de 8 mètres au minimum à compter de la façade. En conséquence :

➤ les façades potentielles, implantées sur la limite d'emprise obligatoire des constructions doivent présenter les mêmes caractéristiques que les façades des bâtiments décrites au paragraphe suivant ;

➤ la hauteur libre minimale entre sol et plafond est fixée à 2,70 mètres.

### 8.4 - Autres cas :

8.4.1 - Façades des bâtiments implantées sur la limite d'emprise obligatoire des constructions :

a) Les façades ne doivent avoir qu'un aplomb. Toutefois, des renforcements et des avant-corps ponctuels et dont l'ampleur est limitée peuvent être autorisés.

b) Les balcons ne doivent pas être fermés.

c) Les loggias sont interdites.

d) A l'exception des rez-de-chaussée, le rapport hauteur / largeur des percements des façades doit être supérieur à 1.

e) Les percements doivent être à l'aplomb les uns des autres.

8.4.2 - Dispositions relatives aux bâtiments dont la toiture tuile est obligatoire, figurant au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques :

a) L'aspect extérieur des bâtiments doit fortement s'inspirer du vocabulaire majoritairement employé par les constructions existantes en termes de styles, formes, décors, couleurs, éléments d'architecture, etc.

b) Couverture des bâtiments :

➤ Les couvertures doivent être à pentes, en tuiles rouge brique ; l'emploi de tout autre matériau est interdit. Des tropéziennes peuvent y être tolérées sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

➤ Les pourcentages de pente doivent s'assimiler à ceux utilisés dans le quartier, avec un minimum de 25 % et un maximum de 35 %. Dans le cas de bâtiments accolés, les pentes de leur toiture doivent être identiques.

➤ Les édicules nécessaires aux besoins de la construction sont situés sous la toiture et ne doivent, en aucune manière, faire saillie sur celle-ci. Seuls les conduits d'aération et les souches de cheminées peuvent émerger de la toiture. Leur nombre et leurs dimensions doivent être limités au strict minimum.

8.4.3 - Dispositions relatives aux autres bâtiments :

La couverture des bâtiments doit être traitée en espace mixte, partie dallage / partie verte, conformément au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques. Elle doit recevoir des dallages de qualité ainsi que des plantations d'arbustes, plantes vivaces et plantes annuelles dans des jardinières intégrées à la construction et disposant d'une épaisseur de terre suffisante.

### ART. 9.

#### *Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques*

#### 9.1 - Liaisons piétonnes :

9.1.1 - Des liaisons piétonnes de principe sont prévues au Plan de répartition du sol. Ces liaisons doivent être éclairées, les plus aisées possible et praticables par les personnes à mobilité réduite.

9.1.2 - Les emplacements des liaisons piétonnes portées au document graphique étant des emplacements de principe, leur localisation exacte, ainsi que leur nivellement doivent être définis dans le cadre de l'établissement du permis de construire.

#### 9.2 - Aménagement des terrasses de couverture :

9.2.1 - Les aménagements paysagers réalisés en terrasse, conformément au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques, doivent recevoir un aménagement mixte avec des espaces dallés et des plantations, ces dernières représentant 50% au minimum de la surface totale de la terrasse. Ces terrasses sont accessibles. L'accessibilité ne doit en aucun cas entraîner l'implantation d'une émergence en toiture.

9.2.2 - Toutefois, en terrasse d'un bâtiment scolaire, une cour de récréation peut être aménagée. Dans ce cas, les dallages peuvent représenter jusqu'à 100 % de la surface totale de la terrasse. De plus, cette dernière peut recevoir partiellement une couverture amovible (préau).

#### 9.3 - Accès des véhicules aux parkings :

Deux accès directs aux parkings depuis les voies publiques existantes, au maximum, peuvent être réalisés pour l'ensemble du présent îlot.

9.4 - Le Comité Consultatif pour la Construction donnera un avis sur la nature des traitements et la

localisation des liaisons piétonnes, la définition et l'agencement de la couverture des bâtiments, ainsi que pour le traitement des voies et emprises publiques.

ART. 10.

*Mutations foncières et servitudes*

10.1 - Mutations foncières :

Le Plan Parcellaire indique les parcelles des propriétés privées, concernées par la mise à l'alignement des voies et emprises publiques, qui doivent être rattachées au Domaine Public. Ces mutations sont effectuées par conventions préalables à la délivrance des autorisations de construire relatives aux propriétés concernées.

Ce Plan définit également les périmètres de parcelles à remembrer pour réaliser une opération d'ensemble.

10.2 - Servitudes :

Le Plan de répartition du sol définit une servitude d'usage public : liaisons piétonnes.

L'établissement de cette servitude est effectué par convention préalable à la délivrance des autorisations de construire relatives aux propriétés concernées.

ART. 11.

*Dispositions diverses*

Stationnement :

L'article 15 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, est applicable.

Toutefois, la réalisation de stationnement sur la propriété n'est pas obligatoire. Le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations au regard de l'article 15 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, en justifiant :

➤ soit de l'obtention d'une concession ou d'une location à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation sur le présent îlot ;

➤ soit de l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans un rayon de 200 mètres.

Le Comité Consultatif pour la Construction appréciera, conformément à l'article 15 de ladite ordonnance, la proposition du pétitionnaire relative au stationnement.

**CHAPITRE 2 -**

**DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME  
APPLICABLES A L'ÎLOT N° 2 DE LA ZONE N° 2**

ARTICLE PREMIER.

*Champ d'application territorial et documents  
de référence*

L'îlot n° 2 de la zone n° 2 du quartier ordonnancé de la Gare, tel que délimité par l'article 4 des dispositions générales de ce quartier ordonnancé, 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 quartier ordonnancé.

Les plans de coordination définissant graphiquement, en appui au règlement, les dispositions des constructions à édifier dans l'îlot n° 2 de la zone n° 2, sont :

- Plan Parcellaire n° PU-C1-GAR-Z2-I2-D1 ;
- Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z2-I2-D2 ;
- Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-GAR-Z2-I2-D2 ;
- Plan de répartition du sol n° PU-C4-GAR-Z2-I2-D2.

ART. 2.

*Affectation des constructions*

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet îlot :

- les constructions à usage d'équipements collectifs ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage d'activités qui sont le complément naturel de l'habitation : commerces, services ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- les locaux à usage de bureaux, à condition de ne pas affecter à cette fonction plus de 20 % de la surface des planchers de chaque bâtiment édifié dans l'îlot ;

➤ les constructions à usage de stationnement, à condition d'être réalisées en infrastructure.

ART. 3.

*Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

3.1 - Implantation des niveaux de sous-sol :

Les niveaux de sous-sol associés aux bâtiments, peuvent être implantés à l'intérieur du périmètre défini par la limite d'emprise maximale des parties de constructions édifiées sous le niveau de la voie et/ou de l'emprise publique adjacente figurant au Plan de Masse.

3.2 - Implantation des bâtiments :

En absence de limite d'emprise obligatoire des constructions, tout bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté sur la limite d'emprise maximale des constructions figurant au Plan de Masse, ou en retrait de cette limite.

3.3 - Cas particulier : Implantation des bâtiments en surplomb par rapport aux emprises de voies publiques à créer :

3.3.1 - Les bâtiments implantés en surplomb de l'emprise des voies publiques à créer V2, V8, V8bis et V9 figurant aux plans de coordination, doivent comprendre un volume non bâti, d'une largeur au moins égale à l'emprise de voie publique à créer et dégageant une hauteur libre de + 5,00 m au minimum comptée à partir des cotes de nivellement des voies portées aux plans de coordination.

3.3.2 - Cette hauteur sera définitivement arrêtée lors de l'examen des dossiers de permis de construire.

3.4 - Une tolérance d'un mètre aux dimensions des emprises mesurées aux plans peut être admise sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas le caractère des voies et emprises publiques.

ART. 4.

*Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

4.1 - Par rapport aux limites séparatives :

Sans objet.

4.2 - Implantation des bâtiments, les uns par rapport aux autres, sur une même parcelle :

4.2.1 - Sur la limite d'emprise obligatoire des constructions figurant au Plan de Masse, les bâtiments doivent présenter un front continu.

4.2.2 - Non réglementée dans les autres cas.

4.3 - Le Comité Consultatif pour la Construction donnera un avis sur les implantations des constructions au regard du confort que ces dernières procurent aux appartements et locaux aménagés (éclairage, gestion des vis à vis, etc.).

ART. 5.

*Emprise au sol des constructions*

5.1 - Emprise au sol des bâtiments E1 et E2 :

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 80 % de la superficie du terrain compris dans la limite de l'opération d'ensemble figurant au Plan de Masse.

5.2 - Emprise au sol des autres bâtiments :

L'emprise au sol des bâtiments est libre à l'intérieur des limites d'emprise maximale des constructions.

5.3 - L'utilisation des tolérances admises à l'article 12 des dispositions générales 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.

ART. 6.

*Hauteur des constructions*

La cote maximale du niveau supérieur des bâtiments figure au Plan de Masse.

ART. 7.

*Indice de construction*

La valeur maximale de l'indice de construction résulte de l'application des articles 3 à 6 du présent règlement et du Plan de Masse. Toutefois, elle ne doit pas excéder 15 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

ART. 8.

*Aspect extérieur des constructions*

8.1 - Façades des bâtiments implantées sur la limite d'emprise obligatoire des constructions :

8.1.1 - Les constructions doivent présenter un front bâti continu.

8.1.2 - A l'exception des retraits de fait, liés au respect des cotes maximales du niveau supérieur des bâtiments figurant au Plan de Masse, les façades ne doivent avoir qu'un aplomb. Toutefois, des renforcements et des avant-corps ponctuels et dont l'ampleur est limitée peuvent être autorisés.

8.1.3 - Des saillies sont obligatoires, sous forme d'oriels largement vitrés, au niveau de la partie de la façade destinée à recevoir les oriels obligatoires figurant au Plan de Masse ; ces derniers doivent être réalisés sur cinq niveaux uniquement, à partir du 2<sup>ème</sup> étage, jusqu'au 6<sup>ème</sup> étage.

8.1.4 - Les loggias sont interdites.

8.1.5 - A l'exception des rez-de-chaussée, le rapport hauteur / largeur des percements des façades doit être supérieur à 1.

8.1.6 - Les percements doivent être à l'aplomb les uns des autres.

8.2 - Les autres façades doivent présenter une simplicité de volume et de traitement, sans disparité de styles.

### 8.3 - Couverture des bâtiments :

La couverture des bâtiments doit être traitée en espace mixte, partie dallage / partie verte, conformément au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques. Elle doit recevoir des dallages de qualité ainsi que des plantations d'arbustes, plantes vivaces et plantes annuelles dans des jardinières intégrées à la construction et disposant d'une épaisseur de terre suffisante.

## ART. 9.

### *Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques*

#### 9.1 - Voies et emprises publiques à créer :

Conformément aux plans de coordination, les voies et emprises publiques suivantes doivent être réalisées :

➤ une voie publique V2, correspondant au prolongement du boulevard du Larvotto et à la liaison avec le giratoire Canton ;

➤ une voie publique V3, correspondant à une emprise réservée ;

➤ la voie V6 correspond au nouveau positionnement de l'avenue Prince Pierre ;

➤ les voies publiques V8 et V8bis, correspondant aux raccordements du tunnel de sortie de Fontvieille sur le prolongement du boulevard du Larvotto ;

➤ une voie publique V9, correspondant au raccordement du boulevard du Larvotto sur l'avenue de Fontvieille ;

➤ les voies publiques V10 et V10bis, correspondant aux liaisons entre le giratoire de la place Canton et le prolongement du boulevard du Larvotto ;

➤ la voie publique V11 correspondant au giratoire Canton ;

➤ l'emprise publique E4, correspondant à une liaison piétonne ;

➤ l'emprise publique E5, correspondant aux espaces publics libres de bâtiments et de voies.

➤ L'emprise publique E6, correspondant à la section du boulevard Rainier III dont le statut évolue.

9.1.1 - Les voies publiques V2, V8 et V8bis, V9, V10 et V10bis, ainsi que V11, correspondant au prolongement du boulevard du Larvotto et aux infrastructures de liaison avec le réseau de voirie existant, doivent être réalisées en application du Schéma Directeur d'Infrastructures.

9.1.2 - La voie publique V3 correspond à une emprise pour voie publique réservée. L'affectation définitive de cette voie sera définie au terme des études complémentaires relatives au Plan de Déplacements Urbains de la Principauté.

9.1.3 - Les emprises publiques E4, E5 et E6 doivent comprendre un traitement d'accompagnement dont les principes seront définis (cotes, revêtement, etc.) en cohérence avec les espaces libres de l'ensemble du quartier ordonnancé de la Gare. Elles doivent être éclairées et praticables par les personnes à mobilité réduite.

a) L'emprise publique E4 est une liaison piétonne qui doit être aménagée entre l'avenue Prince Pierre et le Parc Canton.

b) L'emprise publique E5 est un espace piéton non linéaire qui s'inscrit en relation avec le cheminement piéton E4 qui traverse l'opération et le rez-de-chaussée des bâtiments.

c) L'emprise publique E6 est un espace qui devient semi-piétons dans le cadre de la mise en œuvre du Schéma Directeur d'Infrastructures. Son traitement doit être envisagé en rapport à son nouveau statut.

## 9.2 - Parc à créer :

9.2.1 - Conformément au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques, un parc doit être aménagé à l'articulation de plusieurs ensembles urbains : les zones n° 1 et 2 du quartier ordonnancé de la Gare, la falaise du Jardin Exotique, le Rocher et les Terrasses de Fontvieille. De plus, ce parc peut être réalisé en couverture de tout ou partie des voies à créer au niveau du double-giratoire Canton. Le périmètre définitif, le nivellement et la composition de ce parc seront définis en cohérence avec l'aménagement des espaces libres de l'ensemble du quartier ordonnancé de la Gare.

9.2.2 - Dans l'attente, cet espace doit être en permanence maintenu en parfait état d'entretien et de propreté.

## 9.3 - Emprises de voie publique à maintenir - rue de la Colle et avenue Prince Pierre :

Ces emprises doivent faire l'objet d'un traitement qui s'inspire des ambitions du Plan de Déplacements Urbains (reconquête et requalification des espaces publics dans le cadre de la réduction des flux automobiles), en cohérence avec le traitement d'ensemble des espaces libres du quartier ordonnancé de la Gare.

## 9.4 - Continuité piétonne :

9.4.1 - Des liaisons piétonnes de principe sont prévues au Plan de répartition du sol. Ces liaisons doivent être éclairées, les plus aisées possibles et praticables par les personnes à mobilité réduite.

9.4.2 - Passage public : Les aménagements réalisés dans les parties du bâtiment concernées par une servitude de passage public P3, conformément au Plan de répartition du sol, doivent prévoir une circulation piétonne publique, utilisable 24 h / 24, assurant une liaison entre la galerie piétonne de Fontvieille existante, la rue de la Colle et les bâtiments du présent îlot.

9.4.3 - Ascenseur public : Afin de faciliter la liaison au travers du passage public susvisé, un ascenseur public L3 doit être réalisé au droit du bâtiment E2, conformément au Plan de répartition du sol.

9.4.4 - Les emplacements du passage public et de la liaison mécanisée portés au document graphique étant des emplacements de principe, leur localisation exacte doit être définie dans le cadre de l'établissement du permis de construire. Il en est de même pour les liaisons piétonnes : nature (escaliers, ascenseur, liaisons mécanisées, etc.), localisation exacte (dans le bâtiment, à l'air libre), ainsi que nivellement.

## 9.5 - Aménagement des terrasses de couverture :

9.5.1 - Les aménagements paysagers réalisés en terrasse, conformément au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques, doivent recevoir un aménagement mixte avec des espaces dallés et des plantations, ces dernières représentant 50% au minimum de la surface totale de la terrasse lorsque cette dernière n'est pas grevée d'une servitude d'usage public. Ces terrasses sont accessibles. L'accessibilité ne doit en aucun cas entraîner l'implantation d'une émergence en toiture.

9.5.2 - Lorsque ces terrasses de couverture sont grevées d'une servitude d'usage public figurant au Plan de répartition du sol, elles sont accessibles au public et doivent recevoir des dallages de qualité. Des plantations d'arbustes, plantes vivaces et plantes annuelles dans des jardinières intégrées à la construction et disposant d'une épaisseur de terre suffisante peuvent être exigées dans le cadre d'un traitement d'accompagnement dont les principes seront définis en cohérence avec les espaces libres de l'ensemble du quartier ordonnancé de la Gare. Ces terrasses doivent être éclairées.

## 9.6 - Accès des véhicules aux parkings :

9.6.1 - Aucun accès direct aux parkings, depuis les voies publiques existantes ou à créer, autre que ceux prévus au Plan de répartition du sol, n'est autorisé.

9.6.2 - L'aménagement interne des parkings situés en infrastructure des bâtiments doit permettre de créer une liaison, entre ces derniers et les parkings situés en infrastructure des bâtiments de la zone n° 4, sous l'avenue Prince Pierre. Le nivellement de cette liaison qui doit tenir compte des réseaux à établir sous la voirie, sera arrêté lors de l'examen des dossiers de permis de construire.

## 9.7 - Le Comité Consultatif pour la Construction donnera son avis sur :

➤ la nature des traitements envisagés pour les liaisons piétonnes, les terrasses de couverture des bâtiments, la définition et l'agencement de la couverture des bâtiments grevée d'une servitude d'usage public, ainsi que pour le traitement des voies emprises publiques à créer ;

➤ le bien-fondé des éventuels impératifs techniques qui rendraient inapplicable le paragraphe 9.6 du présent article et, dans ce cas, sur la localisation, la nature et le traitement des accès aux sous sols.



## ART. 10.

*Mutations foncières et servitudes*10.1 - Mutations foncières :

Le Plan Parcellaire indique les parcelles du Domaine Public à intégrer aux opérations immobilières. Ces mutations sont effectuées par conventions préalables à la délivrance des autorisations de construire relatives aux propriétés concernées.

10.2 - Servitudes :

Le Plan de répartition du sol définit les servitudes d'usage public, ainsi que les voies, emprises publiques et liaisons piétonnes, opposables et leur emprise :

- voies et emprises publiques à créer ;

- liaisons piétonnes ;
- emprises grevées d'une servitude d'usage public ;
- passage public et liaison mécanisée.

L'établissement de ces servitudes est effectué par convention préalable à la délivrance des autorisations de construire relatives aux propriétés concernées.

## ART. 11.

*Dispositions diverses*

Néant.

---





---

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

---