

# **QUARTIER ORDONNANCE DE SAINT-ROMAN**

## **REGLEMENT D'URBANISME**

**Annexé à l'Ordonnance Souveraine  
n° 831 du 14 décembre 2006, modifiée**

## **DISPOSITIONS PARTICULIERES D'URBANISME**

### **RU-SRT-DP-V3D**

**Introduit par l'Ordonnance Souveraine n° 3.485 du 11 octobre 2011**

**ANNEXE AU «JOURNAL DE MONACO» N° 8.039  
DU 21 OCTOBRE 2011**

## ARTICLE PREMIER.

*Champ d'application territorial  
et documents de référence*

Le quartier ordonnancé de Saint Roman, tel que délimité par l'article 2 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 le quartier, sont :

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

Toutefois, dans l'attente de la mise en œuvre de l'opération d'aménagement correspondant à l'emprise bâtie EB1 et de l'opération d'ensemble correspondant à l'emprise bâtie EB2, rendues possibles par le présent règlement, les bâtiments concernés par lesdites opérations ne sont pas considérés comme étant en saillie sur l'alignement, mais ont le statut de bâtiment existant.

## ART. 2.

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

- les constructions à usage d'équipements collectifs ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- 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, de services et de commerces, à condition de demeurer minoritaire dans la surface des planchers de chaque bâtiment édifié dans le quartier ;
- les constructions à usage de stationnement, à condition d'être réalisées en infrastructure, ou en rez-de-chaussée lorsque le terrain présente une pente supérieure à 25 %. Dans ce dernier cas, un soin particulier devra être apporté au traitement de la façade.

## ART. 3.

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

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

3.2 - En l'absence de limite d'emprise maximale des bâtiments, tout bâtiment, saillies non comprises, doit être implanté à 6 mètres au minimum de l'alignement actuel ou futur.

## ART. 4.

*Implantation des constructions  
par rapport aux limites séparatives*

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

4.2 - En l'absence de limite d'emprise maximale des bâtiments, tout bâtiment, saillies non comprises, doit être implanté à 6 mètres au minimum des limites séparatives.

## ART. 5.

*Emprise au sol des constructions*5.1 - Surélévations autorisées :

Toute surélévation, saillies non comprises, peut être implantée sur la totalité de l'emprise de surélévation autorisée figurant sur le Plan de Masse ou en retrait de cette limite.

Pour améliorer l'habitabilité de la construction, notamment pour obtenir des performances énergétiques ou réaliser des équipements de production d'énergie renouvelable, une tolérance par rapport à cette emprise peut être admise sous réserve de ne constituer qu'une extension mesurée de cette dernière.

5.2 - Opération d'ensemble EB2 :

Un seul bâtiment est admis dans l'emprise bâtie EB2. L'emprise au sol de ce dernier ne doit pas excéder 30% de la surface totale de ladite emprise bâtie.

5.3 - Autres opérations d'aménagement :

L'emprise au sol des bâtiments est libre à l'intérieur des limites d'emprise maximales des bâtiments figurant au Plan de Masse.

5.4 - 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 - La côte maximale du niveau supérieur des bâtiments et des surélévations autorisées figure au Plan de Masse.

Toutefois, dans la partie couverte par l'espace mixte, partie dallage/partie verte, figurant au plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques, la côte maximale du niveau supérieur des bâtiments doit rester inférieure à celle dudit espace mixte.

6.2 - Dans la mesure du possible, aucun édicule, aucune installation telle que machinerie, chaufferie, ventilation, et autre ouvrage nécessaire au fonctionnement des installations, ne doit dépasser la cote maximale du niveau supérieur du bâtiment figurant au Plan de Masse.

Dans le cas contraire, les fonctions émergentes (accès, office, etc.) doivent être regroupées en un seul édicule édifié en recul de la limite d'emprise des constructions.

Les édicules participant à l'aménagement des terrasses, du type pergola, sont admis.

#### ART. 7.

##### *Indice de construction*

#### 7.1 - Opération d'ensemble EB2 :

La valeur maximale de l'indice de construction est fixée à 15 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

#### 7.2 - Surélévations autorisées et autres opérations d'aménagement :

La valeur maximale de l'indice de construction résulte de l'application des articles 3 à 6 et du Plan de Masse.

#### ART. 8.

##### *Aspect extérieur des constructions*

#### 8.1 - Bâtiments conservés :

Les bâtiments actuellement cadastrés n° 2, 3, 4 et 6 rue des Giroflées, n° 11 chemin du Ténau, n° 35 et 37 boulevard d'Italie, figurent au titre de bâtiments conservés au Plan Parcellaire.

Les éléments suivants doivent être respectés :

- l'aspect extérieur des façades travaillées (percements, saillies, ferronneries, moulures, arcades, bandeaux entre chaque étage, corniche, décors : céramiques, mosaïques, etc.) ;
- la totalité des ouvrants ;
- la hauteur des étages ;
- d'une manière plus générale, l'esprit de la construction existante.

Les modifications mineures peuvent être envisagées, à condition que les interventions diverses sur la façade et ses décors, sur les ouvrants, ainsi que sur les toitures ne conduisent jamais à un appauvrissement de la construction ; les proportions doivent être respectées ; aucun édicule nouveau ne doit émerger de la couverture.

L'extension par surélévation autorisée dans l'emprise définie à l'article 5 doit être réalisée dans l'esprit de la construction existante, soit un style Belle-Epoque avec simplicité et sans surcharge inutile. Les toitures peuvent être reconstituées en pente ou en terrasses. Les saillies peuvent être retravaillées pour ne pas déséquilibrer la

façade. A cet effet, la surélévation d'un bow-window ou la réalisation d'un balcon, voire d'une terrasse, peuvent être admises, après avis du Comité Consultatif pour la Construction.

#### 8.2 - Opérations d'aménagement :

8.2.1 - Les bâtiments doivent être réalisés dans le même esprit que les bâtiments conservés environnant signalés au 8.1 ci-dessus : vocabulaire architectural, proportions et esthétique, avec simplicité et sans surcharge inutile.

8.2.2 - Disposition particulière relative aux bâtiments ayant le statut de bâtiment existant dans l'emprise bâtie EB1, en application de l'article 1<sup>er</sup>, alinéa 3 des présentes dispositions :

Dans l'attente de la mise en œuvre de l'opération d'aménagement, chacun des deux bâtiments de l'emprise bâtie EB1 peut évoluer dans le cadre d'un projet motivé et argumenté visant à améliorer l'esthétique, les proportions et/ou l'équilibre général du bâtiment et la volumétrie générale. Cette évolution doit s'opérer dans le même esprit que les bâtiments conservés environnants signalés au 8.1 ci-dessus, avec simplicité et sans surcharge inutile. Elle peut conduire à une extension limitée à un niveau supplémentaire par rapport à la volumétrie existante dans l'emprise initiale.

#### 8.2.3 - Opération d'ensemble EB2 :

Le style architectural peut être résolument contemporain. La simplicité de volume et de traitement doit être privilégiée. La conception éco-durable du bâtiment peut porter l'architecture.

Les dimensions des saillies sur les espaces privatifs peuvent atteindre 2,20 mètres ; toutefois, des dépassement ponctuels peuvent être tolérés jusqu'à 2,60 mètres.

8.3 - Le Comité Consultatif pour la Construction donnera un avis sur le traitement des surélévations, sur les améliorations portées aux bâtiments existants et sur l'aspect esthétique des nouvelles constructions (respect de l'esprit architectural demandé).

#### ART. 9.

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

#### 9.1 - Espaces libres de construction et espace mixte partie dallage/partie verte :

Les espaces libres de construction, les jardins existants, ainsi que les surfaces figurant en espace mixte partie dallage/partie verte au plan paysager et d'aménagement des voies et emprises publiques doivent être aménagés en privilégiant les espaces verts et jardins disposant de plantations comprenant des arbres. Ces espaces libres, jardins et espaces mixtes peuvent comprendre des éléments d'agrément et de décoration tels que fontaines, bassins, allées piétonnes, dallages, escaliers, etc.

---

---

Lorsqu'elle est limitée, la cote maximale du niveau fini des aménagements figure au plan au plan paysager et d'aménagement des voies et emprises publiques.

9.2 - Jardin à protéger :

Le jardin à protéger figurant au plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques doit être maintenu dans l'esprit actuel.

De fait, la création ou l'extension de sous-sols existants, autorisée à l'article 11 des dispositions générales, dans les conditions prévues à l'article 9 desdites dispositions ne peuvent être réalisées en infrastructure du jardin à protéger, l'intégrité de ce jardin doit être maintenue, en particulier dans sa partie en pleine-terre.

9.3 - L'accès des véhicules aux parkings de l'opération correspondant à l'emprise bâtie EB2, depuis la rue des Giroflées, ne peut s'effectuer que par celui représenté par une flèche au Plan de répartition du sol.

ART. 10.

*Mutations foncières et servitudes*

10.1 - Le plan parcellaire définit les périmètres de parcelles à remembrer pour réaliser une opération d'ensemble.

10.2 - 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 ;
- les parcelles du Domaine Public à intégrer aux opérations d'aménagement.

ART. 11.

*Dispositions diverses*

Néant.

---

---

