

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-V2D

Introduit par l'Ordonnance Souveraine n° 3.072 du 10 janvier 2011

**ANNEXE AU «JOURNAL DE MONACO» N° 8.001
DU 28 JANVIER 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-D1 ;
- Plan de Masse n° PU-C2-SRT-D1 ;
- Plan paysager et d'aménagement des voies et emprises publiques n° PU-C3-SRT-D1.

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

Secteur à l'étude : Les constructions comprises dans le secteur à l'étude sont soumises aux dispositions de l'article 9 des dispositions générales. Les bâtiments présents dans ce secteur 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.

ART. 3.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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.

ART. 4.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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.

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 - Opérations d'aménagement :

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

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

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

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 (percelements, 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 :

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.

8.3 - Disposition particulière relative aux bâtiments ayant le statut de bâtiment existant dans l'emprise bâtie EBI, en application de l'article 1^{er}, 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 EBI 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 environnant 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.

8.4 - 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.

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, autorisées 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.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

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.

ART. 11.

Dispositions diverses

Néant.

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

imprimé sur papier 100% recyclé

