

# COMMUNE DE ROLLE

---

## règlement

---

PLAN DE QUARTIER ■ "LES EAUX 2"

En rouge : modifications apportées suite à l'enquête publique



**GEA valotton et chanard SA**  
architectes - urbanistes FSU  
rue de bourg 28  
CP 6326 1002 Lausanne  
tél + 41 21 310 01 40  
fax + 41 21 310 01 49  
info@geapartners.ch

0445 AR sg

## SCEAUX ET SIGNATURES

---

**Approuvé par la Municipalité de Rolle** dans sa séance du 17 avril 2008

**Modifications approuvées par la Municipalité de Rolle** dans sa séance du

Le Syndic : Daniel BELOTTI

Le Secrétaire : Pascal PETTER

**Soumis à l'enquête publique** du 6 mai au 5 juin 2008

**Modifications soumises à l'enquête publique complémentaire** du au

Le Syndic : Daniel BELOTTI

Le Secrétaire : Pascal PETTER

**Adopté par le Conseil Communal de Rolle** dans sa séance du .....

Le Président : Thierry DELEZ

La Secrétaire : Sylvie LEBAZ

**Approuvé préalablement par le Département compétent**, Lausanne, le .....

Le Chef du Département :

**Mis en vigueur le**



## SOMMAIRE

---

<b>CHAPITRE I</b>	<b>DISPOSITIONS PRELIMINAIRES</b>	<b>1</b>
Article 1	Buts du plan .....	1
Article 2	Composantes du dossier .....	1
Article 3	Degré de sensibilité au bruit .....	1
<b>CHAPITRE II</b>	<b>BATIMENTS EXISTANTS ET CONSTRUCTIONS NOUVELLES</b>	<b>2</b>
Article 4	Destination .....	2
Article 5	Bâtiments existants .....	2
Article 6	Aire d'évolution des constructions A et B .....	2
Article 7	Aire d'évolution de la construction C .....	2
Article 8	Typologie des constructions .....	2
Article 9	Bande d'implantation des constructions .....	2
Article 10	Surface de plancher déterminante (SPd) .....	3
Article 11	Hauteur des constructions .....	3
Article 12	Toitures .....	4
Article 13	Superstructures .....	4
Article 14	Architecture des constructions .....	4
Article 15	Energie .....	4
Article 16	Affichage et procédés de réclame .....	4
<b>CHAPITRE III</b>	<b>AMENAGEMENTS EXTERIEURS</b>	<b>5</b>
Article 17	Destination .....	5
	Aire de dégagement .....	5
	Place publique .....	5
	Espace de prolongement de l'habitat .....	5
	Espace de verdure .....	5
Article 18	Plantation structurante à créer .....	6
Article 19	Plan des aménagements extérieurs .....	6
<b>CHAPITRE IV</b>	<b>CIRCULATION ET STATIONNEMENT</b>	<b>7</b>
Article 20	Circulation .....	7
Article 21	Espace de circulation .....	7
Article 22	Liaisons piétonnes .....	8
Article 23	Parking semi-enterré .....	8
Article 24	Besoins en stationnement .....	8



---

<b>CHAPITRE V</b>	<b>DISPOSITIONS FINALES</b>	<b>9</b>
Article 25	<b>Eaux pluviales</b> .....	<b>9</b>
Article 26	<b>Equipements</b> .....	<b>9</b>
Article 27	<b>Etude acoustique</b> .....	<b>9</b>
Article 28	<b>Dossier d'enquête de permis de construire</b> .....	<b>9</b>
Article 29	<b>Dérogations</b> .....	<b>9</b>
Article 30	<b>Dispositions complémentaires</b> .....	<b>9</b>
Article 31	<b>Abrogation</b> .....	<b>9</b>
Article 32	<b>Entrée en vigueur</b> .....	<b>9</b>
<b>ANNEXE</b>	<b>MESURES D'ACCOMPAGNEMENT</b>	<b>10</b>

---





## Article 1

**Buts du plan**

Le plan de quartier (PQ) "Les Eaux 2" a pour buts de :

- contribuer à la réalisation d'un îlot urbain à vocation mixte, d'intérêt local et régional (activités commerciales, logements, équipements) ;
- garantir un développement cohérent et équilibré des constructions et aménagements du lieu ;
- mettre en valeur l'image du lieu par son rôle d'entrée dans la ville ;
- permettre un développement architectural de qualité ;
- mettre en oeuvre un système d'accès rationnel et économe en espace ;
- intégrer le plan de quartier dans la mise en réseau piétonne des pôles d'intérêt de la ville.

## Article 2

**Composantes du dossier**

Le dossier est composé des pièces suivantes :

- le plan de quartier éch. 1 : 500 ;
- le règlement y relatif ;
- les mesures d'accompagnement en matière d'aménagement des espaces publics. Celles-ci sont annexées au présent règlement.

## Article 3

**Degré de sensibilité au bruit**

<sup>1</sup> Conformément à l'article 43 de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB) du 15 décembre 1986, le degré de sensibilité au bruit (DS) III est attribué à l'ensemble du périmètre du plan de quartier.

<sup>2</sup> Les niveaux sonores en façade des bâtiments comprenant des locaux à usages sensibles au bruit doivent respecter les valeurs limites d'immission. Afin de respecter ces valeurs, des mesures techniques et/ou constructives d'auto-protection contre le bruit, ainsi que des mesures architecturales (décrochements verticaux ou horizontaux, matériaux, etc.) doivent être intégrées au projet architectural.

<sup>3</sup> Par ailleurs, afin d'être conforme aux exigences légales, une paroi anti-bruit d'une hauteur de 2.50m. avec un revêtement phonoabsorbant du côté du centre commercial doit être réalisée le long du chemin d'accès au parking et de l'accès principal de livraison situé à l'Est du plan de quartier.

<sup>4</sup> Le principe de protection contre le bruit est impératif, l'implantation de la paroi anti-bruit mentionnée sur le plan est indicative.

Article 4 <b>Destination</b>	Les bâtiments existants et les constructions nouvelles prévues par le plan de quartier sont destinés aux activités commerciales et à leurs prolongements techniques, ainsi qu'aux logements. Des activités tertiaires compatibles avec l'habitation sont autorisées ainsi que les activités et aménagements qui contribuent aux buts poursuivis, conformément à l'article 1 du présent règlement.
Article 5 <b>Bâtiments existants</b>	<p><sup>1</sup> Les bâtiments existants peuvent être maintenus, entretenus et rénovés dans les limites de leur implantation et gabarits actuels.</p> <p><sup>2</sup> En cas d'agrandissement, de démolition et de reconstruction, les dispositions des présents plan et règlement sont applicables.</p>
Article 6 <b>Aire d'évolution des constructions A, B et B'</b>	<p><sup>1</sup> Les constructions nouvelles doivent s'implanter dans les aires d'évolution A, B et B' fixées par le plan technique.</p> <p><sup>2</sup> Le/les niveaux entièrement enterrés peuvent empiéter hors des limites des aires d'évolution des constructions.</p> <p><sup>3</sup> Des anticipations aux limites des aires d'évolution A, B et B' relatives aux éléments de constructions en saillie, tels qu'escaliers, ascenseurs extérieurs, marquises, couverts, balcons, supports d'enseignes, etc. sont autorisées dans la mesure où elles ne compromettent pas la cohérence de l'ensemble. Elles sont limitées au minimum techniquement indispensable.</p> <p><sup>4</sup> Le corps inférieur du bâtiment B s'inscrit dans l'aire d'évolution des constructions fixée à cet effet par le plan technique. Il peut recevoir un parking semi-enterré et les sous-sols nécessaires au bâtiment B.</p>
Article 7 <b>Aire d'évolution de la construction C</b>	<p><sup>1</sup> L'aire d'évolution des constructions C se compose d'un corps inférieur uniquement. Sa seule fonction est de couvrir et de fermer l'espace d'accès et de manoeuvre aux quais de déchargement (principal) des activités commerciales.</p>
Article 8 <b>Typologie des constructions</b>	<p><sup>1</sup> L'aire d'évolution des constructions A se compose d'un corps inférieur, implanté sur un parking semi-enterré, ainsi que des sous-périmètres 1, 1a, 2 et 3, dont les emprises sont fixées par le plan technique.</p> <p><sup>2</sup> La typologie des constructions des sous-périmètres 2 et 3, ainsi que de l'aire d'évolution des constructions B, vise à favoriser principalement l'habitat.</p> <p><sup>3</sup> Le dernier niveau du sous-périmètre 2 doit respecter le principe de l'interruption de contiguïté prévu par le plan technique et les coupes. Celle-ci est de 6 m. au minimum. Le positionnement de l'assiette de l'interruption de contiguïté est figuré à titre indicatif sur le plan technique.</p> <p><sup>4</sup> Le sous-périmètre 1a est destiné aux installations techniques.</p>
Article 9 <b>Bande d'implantation des constructions</b>	La façade principale de la construction nouvelle doit s'inscrire à l'intérieur de la bande d'implantation fixée par le plan technique.

Article 10  
**Surface de plancher  
déterminante (SPd)**

<sup>1</sup> La surface de plancher déterminante (SPd) totale fixée pour l'ensemble du périmètre du PQ "Les Eaux 2" est de 11'700 m<sup>2</sup>. Elle se calcule conformément à la norme SIA SN 504 421 (édition 2004).

<sup>2</sup> Les surfaces de plancher déterminantes (SPd) se répartissent entre les différentes vocations du plan de quartier de la manière suivante :

▪ Aire d'évolution des constructions A :

- activités commerciales : 4'200 m<sup>2</sup> SPd

- logements, act. tertiaires évent. : 5'500 m<sup>2</sup> SPd

dont : sous-périmètre 2 = ~~2'500 à 3'000 m<sup>2</sup>~~ 2'750 m<sup>2</sup> SPd

sous-périmètre 3 = ~~2'500 à 3'000 m<sup>2</sup>~~ 2'750 m<sup>2</sup> SPd

~~La SPd maximale des sous-périmètres additionnés ne doit pas dépasser 5'500 m<sup>2</sup>.~~

**maximum admis : 9'700 m<sup>2</sup> SPd**

▪ Aire d'évolution des constructions B

- activités commerciales : 0 à 500 m<sup>2</sup> SPd

- logements, act. tertiaires évent. : 1'500 à 2'000 m<sup>2</sup> SPd

**maximum admis : 2'000 m<sup>2</sup> SPd**

▪ Aire d'évolution des constructions B'

- logements, act. tertiaires évent. : 200 m<sup>2</sup> SPd

**maximum admis : 200 m<sup>2</sup> SPd**

<sup>3</sup> Les activités commerciales de l'aire d'évolution des constructions A peuvent s'organiser dans le sous-périmètre 1, ainsi que dans les niveaux du corps inférieur du sous-périmètre 2 et des rez inférieur, rez supérieur du sous-périmètre 3, tel que figuré sur les coupes.

<sup>4</sup> En cas de non utilisation du maximum de SPd commerciale pour chaque aire d'évolution des constructions, le solde peut être transféré dans l'autre aire d'évolution des constructions, dans le respect du maximum de 4'700 m<sup>2</sup> total de SPd affectée aux activités commerciales.

<sup>5</sup> Les surfaces de dépôts, techniques et espace accès et manoeuvre livraisons (aire C) ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la surface de plancher déterminante.

Article 11  
**Hauteur des construc-  
tions**

<sup>1</sup> La hauteur maximale des constructions est définie à l'acrotère/  
~~corniche et/ou~~ au faite par les altitudes fixées sur le plan technique et les coupes, superstructures non comprises.

<sup>2</sup> Le dernier niveau en attique de l'aire d'évolution B et du sous-périmètre 2 est en retrait par rapport aux façades Nord et Ouest.

---

Article 12  
**Toitures**

<sup>1</sup> Les toitures sont considérées comme la "cinquième façade" des constructions nouvelles et font l'objet d'un traitement architectural particulièrement soigné.

<sup>2</sup> La toiture du sous-périmètre 1 définie par le plan technique est plate, végétalisée et accessible **sous forme de terrasse / place de jeux**. Elle remplit une fonction de rétention des eaux de pluie.

<sup>3</sup> Pour les sous-périmètres 2 et 3, les toitures sont plates ou à faible pente (entre 5° et 10°).

<sup>4</sup> La toiture du sous périmètre 1a, mentionnée par le plan technique, est en principe plate et non obligatoirement végétalisée.

<sup>5</sup> La toiture de l'aire d'évolution des constructions C est plate et végétalisée.

<sup>6</sup> **La toiture de l'aire d'évolution des constructions B' est à 2 pans et recouverte de petites tuiles du pays.**

<sup>7</sup> Les toitures cintrées sont admises dans la mesure où elles s'inscrivent dans le gabarit de la faible pente.

<sup>8</sup> Des éclairages zénithaux sont autorisés.

Article 13  
**Superstructures**

Les superstructures d'accès aux aménagements en toiture et autres superstructures sont limitées au minimum techniquement indispensable. Elles doivent s'intégrer à l'architecture des constructions.

Article 14  
**Architecture des constructions**

<sup>1</sup> L'architecture des constructions et les aménagements qui y sont liés doivent présenter une cohérence et une qualité à la fois intrinsèque aux bâtiments, en respect du caractère du lieu ainsi qu'à l'image de qualité recherchée pour l'entrée dans la ville.

<sup>2</sup> Les matériaux utilisés doivent être les garants de l'homogénéité des constructions prévues par le PQ.

<sup>3</sup> Les façades Est et Ouest de la construction nouvelle sise dans l'aire d'évolution des constructions A doivent faire l'objet d'un soin particulier dans leur traitement architectural, afin d'atténuer l'impact visuel depuis les alentours du site.

Article 15  
**Energie**

Une attention particulière est portée à la minimalisation de l'impact énergétique, à l'utilisation des ressources d'énergies non polluantes et à la réalisation de constructions cohérentes.

Article 16  
**Affichage et procédés de réclame**

L'affichage et autres procédés de réclame sont régis par le règlement communal sur les procédés de réclame en vigueur.

**Article 17**  
**Destination**

<sup>1</sup> Les espaces non construits à l'intérieur du périmètre du plan de quartier constituent l'ensemble des aménagements extérieurs.

Ils sont destinés à :

- l'aire de dégagement ;
- la place publique ;
- l'espace de prolongement de l'habitat ;
- l'espace de verdure ;
- la plantation structurante.

<sup>2</sup> Ils doivent faire l'objet d'un traitement soigné et de qualité.

**Aire de dégagement**

Cette aire est destinée à assurer la transition entre le réseau routier et les fronts de constructions. Elle doit permettre l'accueil et les accès piétons aux constructions et aux aménagements de l'espace public.

Des éléments de constructions peuvent être réalisés dans cet espace, dans la mesure où ils sont destinés aux accès piétons (circulation verticale, etc.).

L'accès aux véhicules est interdit.

Ces aménagements font partie intégrante du plan des aménagements extérieurs selon l'article 19 ci-après (voir mesures d'accompagnement en annexe du règlement).

**Place publique**

Une place publique piétonne peut être réalisée à l'endroit fixé par le plan. Elle est à l'articulation des liaisons piétonnes de la Promenade des Grandes Buttes en direction de l'av. de la Gare (par l'intérieur et l'extérieur du bâtiment).

Cet aménagement doit participer à la valorisation du parcours du Famolens.

Elle doit faire l'objet d'un traitement particulièrement soigné (matériaux, mobilier urbain, etc.), compte tenu de son rôle charnière (voir mesures d'accompagnement en annexe du règlement).

**Espace de prolongement de l'habitat**

Cet espace est destiné aux aménagements extérieurs, jardins, terrasses, etc. à l'usage des habitants des parcelles respectives.

Il est traité de manière à assurer le maximum d'espaces ouverts. Les clôtures et haies opaques sont interdites. Les aménagements doivent être traités de manière à assurer une continuité du traitement le long du canal du Famolens.

**Espace de verdure**

L'espace de verdure fixé par le plan est destiné à un usage public. Il doit être planté et engazonné. Il doit permettre la réalisation d'une liaison piétonne extérieure, entre la Promenade des Grandes Buttes et l'avenue de la Gare.

---

Article 18  
**Plantation structurante à créer**

<sup>1</sup> La plantation structurante indiquée sur le plan est obligatoire. Elle a pour but de délimiter spatialement l'avenue de la Gare tout en lui assurant son rôle d'entrée dans la ville.

<sup>2</sup> Elle est composée d'une essence indigène unique.

Article 19  
**Plan des aménagements extérieurs**

<sup>1</sup> Un plan des aménagements extérieurs, à l'échelle 1:200, doit être présenté pour l'ensemble du PQ et soumis préalablement à l'approbation de la Municipalité avant la première demande de permis de construire.

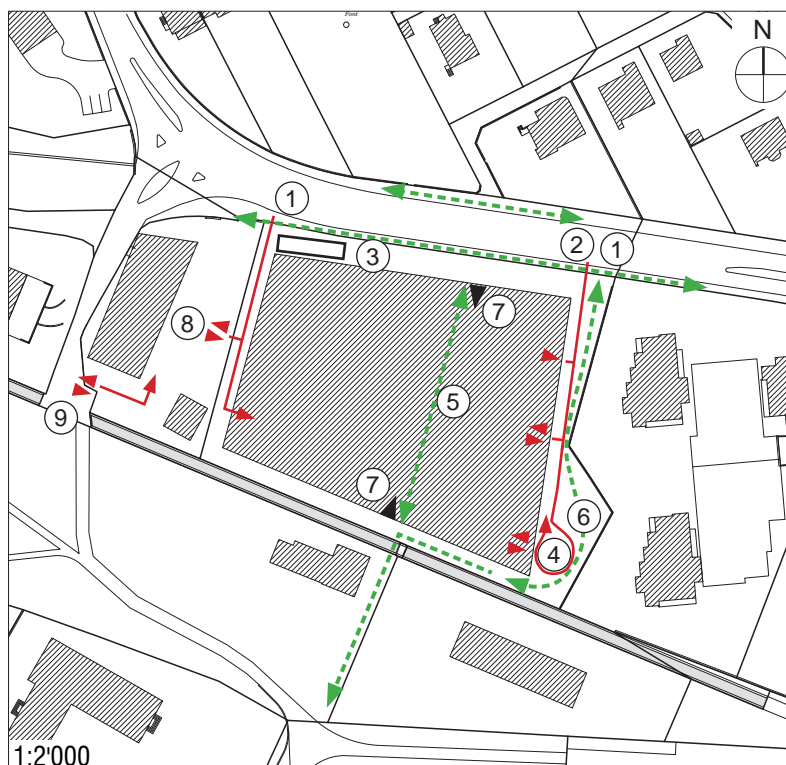
<sup>2</sup> Ce plan contient au minimum les indications suivantes :

- l'implantation et l'aménagement des accès véhicules, des accès au parking semi-enterré et aux livraisons ;
- l'emplacement des places de stationnement extérieures et leurs aménagements ;
- le traitement du "seuil" d'entrée dans la ville ;
- les liaisons piétonnes ;
- les altitudes de raccordement des bâtiments aux aménagements extérieurs ;
- l'emplacement de l'arborisation et le choix des essences, celles-ci sont indigènes et adaptées à la station ;
- le traitement des espaces de prolongement de l'habitat et autres espaces verts ;
- le mobilier urbain et l'éclairage ;
- le traitement des espaces de dégagement et de la place publique ;
- **l'implantation de la paroi anti-bruit.**

Article 20  
**Circulation**

<sup>1</sup> Les principes de circulation sont les suivants :

- ① Accès "entrée" au parking semi-enterré
- ② "Sortie" du parking semi-enterré
- ③ Accès livraisons secondaires et stationnement de "courte durée" et des 2 roues
- ④ Accès livraison principal (marche avant en entrant et en sortant)
- ⑤ Liaison piétonne à travers le centre commercial
- ⑥ Liaison piétonne
- ⑦ Accès piéton au centre commercial
- ⑧ Accès éventuel au parking souterrain propriété Ouest
- ⑨ Alternative d'accès au parking souterrain



<sup>2</sup> Les assiettes définitives et l'aménagement des accès et liaisons font partie intégrante du plan des aménagements extérieurs mentionné à l'article 19.

Article 21  
**Espace de circulation**

Outre les principes de circulation mentionnés à l'article 20, un espace de circulation est défini par le plan technique. Il est destiné aux livraisons et aux accès au parking semi-enterré. L'assiette est indicative. L'organisation de cet espace doit être précisée dans le plan des aménagements extérieurs tel que mentionné à l'article 19 du présent règlement.

---

Article 22

**Liaisons piétonnes**

<sup>1</sup> Les liaisons piétonnes définies sur le plan technique sont obligatoires. Leur assiette et leur implantation sont indicatives.

<sup>2</sup> Elles ont pour but d'assurer une liaison en site propre entre la Promenade des Grandes Buttes et l'avenue de la Gare :

- en parcours "intérieur", à travers le bâtiment ;
- en parcours "extérieur", dans un environnement paysagé et balisé.

Article 23

**Parking semi-enterré**

<sup>1</sup> L'implantation d'un parking semi-enterré, d'une capacité de 240 places de stationnement maximum, est prévue sous l'aire d'évolution des constructions A et d'une capacité de 25 places maximum sous l'aire d'évolution des constructions B.

<sup>2</sup> Les recommandations relatives à sa mise en oeuvre sont précisées dans la notice d'impact sur l'environnement qui accompagne le dossier du PQ "Les Eaux 2".

Article 24

**Besoins en stationnement**

<sup>1</sup> Les besoins en stationnement doivent être assurés à l'intérieur du périmètre du plan de quartier. Ils sont définis sur la base des normes VSS SN 640 281 (Union suisse des professionnels de la route - USPR) en vigueur au moment du dépôt des demandes de permis de construire.

<sup>2</sup> Les besoins en place de stationnement deux-roues doivent être garantis conformément à la norme VSS SN 640065.



Article 25 <b>Eaux pluviales</b>	Le règlement communal en vigueur sur l'évacuation et l'épuration des eaux est applicable.
Article 26 <b>Equipements</b>	<p><sup>1</sup> Le plan des mesures d'accompagnement relatif aux espaces publics du nouveau quartier (domaines privé et public) est annexé au présent règlement.</p> <p><sup>2</sup> Il constitue la base pour l'établissement d'un plan des équipements dont les frais d'exécution doivent faire l'objet de conventions établies entre la Municipalité et les propriétaires concernés.</p>
Article 27 <b>Etude acoustique</b>	Conformément à l'annexe 6 de l'OPB, une étude acoustique est soumise au service concerné de l'Etat, préalablement à la demande de permis de construire.
Article 28 <b>Dossier d'enquête de permis de construire</b>	<p><sup>1</sup> Le dossier d'enquête comprend, outre les pièces énumérées aux articles 108 LATC et 69 RLATC :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ les calculs et les plans justificatifs de la détermination des surfaces bâties, de la surface de plancher brute et des volumes construits;</li><li>▪ le descriptif des mesures constructives prises pour assurer la faisabilité géotechnique du projet.</li><li>▪ le descriptif des mesures constructives liées à la protection des eaux souterraines.</li></ul> <p><sup>2</sup> La Municipalité peut exiger une maquette de masse du projet et/ou la pose de gabarits montrant l'insertion des constructions dans l'environnement construit et paysager.</p>
Article 29 <b>Dérogations</b>	La municipalité peut accorder des dérogations aux dispositions du présent règlement dans les limites des articles 85 et 85a LATC.
Article 30 <b>Dispositions complémentaires</b>	Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, les dispositions cantonales et fédérales en la matière, ainsi que les règlements communaux complémentaires sont applicables.
Article 31 <b>Abrogation</b>	Le présent plan de quartier abroge, à l'intérieur de son périmètre, les dispositions du plan de quartier "Les Eaux" et son règlement, approuvés par le Conseil d'Etat le 29 novembre 1974.
Article 32 <b>Entrée en vigueur</b>	Le plan de quartier et son règlement d'application sont approuvés préalablement, puis mis en vigueur par le Département compétent, conformément à l'article 61a LATC.

Le présent règlement se complète de mesures d'accompagnement. Leurs rôles sont de prolonger les buts du plan de quartier et d'orienter les acteurs de la construction dans la mise au point de leurs projets, tout en assurant la coordination nécessaire avec les aménagements du secteur.

Les présentes mesures d'accompagnement concernent en particulier :

- |   |                                   |   |                                      |
|---|-----------------------------------|---|--------------------------------------|
| 1 | la "porte" de la ville            | 4 | le parcours piéton                   |
| 2 | le "seuil" d'entrée dans la ville | 5 | la place du Famolens                 |
| 3 | l'avenue de la Gare               | 6 | le carrefour Châtelain-Gare-Jolimont |



## 1. LA PORTE DE LA VILLE

**Situation :** à la croisée des avenues Général-Guisan et de la Gare.

**Objectif :** mettre en place un élément modérateur de vitesse, assurant la fluidité du trafic.

- Mesures :**
- réduire au maximum l'emprise du carrefour. Si nécessaire, "mordre" en emprise sur la parcelle n° 418 (propriété communale) pour assurer sa réalisation,
  - rétrécir la largeur de l'av. de la Gare par le biais du giratoire projeté et utiliser l'actuelle voie de présélection pour garantir un espace dévolu aux piétons, spacieux et aménageable,
  - mener une étude de détail sur l'éclairage, les matériaux et les revêtements.

## 2. LE SEUIL D'ENTREE DANS LA VILLE

**Situation :** face à l'espace d'entrée du centre commercial.

- Objectifs :**
- mettre en réseau les parcours piétons et les pôles d'intérêts,
  - réaliser un élément modérateur de vitesse, en complément au carrefour (av. G-Guisan / av. de la Gare), face à un pôle d'activités commerciales.

- 
- Mesures :**
- organiser l'av. de la Gare avec une voie de circulation par sens et permettre un espace piétonnier urbain plus important (face aux commerces),
  - permettre la réalisation sur le seuil et dans le sens descendant d'un arrêt de bus (face aux commerces),
  - traiter le seuil (matériaux, couleurs, etc.) comme un "événement" en entrée dans la ville.

### 3. L'AVENUE DE LA GARE

- Situation :** tronçon entre l'av. G-Guisan et l'av. Châtelain.
- Objectif :** traiter l'av. de la Gare comme une " 3ème " porte d'entrée dans la ville.

- Mesures :**
- assurer l'homogénéité du traitement sur l'ensemble du tronçon,
  - créer une plantation structurante du "côté" du plan de quartier. L'amont de l'avenue est, pour l'heure, fortement végétalisé. A terme, la plantation symétrique de l'avenue peut être organisée,
  - réduire l'emprise de la chaussée à 2 voies et rendre plus confortable l'espace public (trottoirs, aménagements paysagers, etc.),
  - profiter du réaménagement de l'av. de la Gare pour mettre un revêtement phonoabsorbant sur ce tronçon,
  - profiter du réaménagement de l'av. de la Gare pour repenser l'aménagement spatial de la parcelle 549 en bordure de l'avenue (places de parc, liaison piétonne, traitement des abords de l'avenue, etc.),
  - mener une étude de détail sur l'éclairage, le mobilier urbain, les matériaux et le choix des plantations.

### 4. LE PARCOURS PIETON

- Situation :** en bordure Ouest de la parcelle n° 549.
- Objectifs :**
- compléter le réseau piéton et mettre en relation les pôles d'intérêts,
  - assurer la liaison piétonne extérieure, en site propre, entre la Promenade des Grandes Buttes et l'av. de la Gare.
- Mesures :**
- conjuguer la création du parcours piéton avec des mesures paysagères de protection contre le bruit (sortie du parking semi-enterré de la parcelle 798) :
    - l'actuelle paroi en béton préfabriqué pourra ainsi être démontée,
    - le terrain de la parcelle n° 549 peut être remodelé avec, par exemple, une butte terreuse, paysagée, plantée ou tout autre aménagement visant les mêmes objectifs. L'utilisation d'essences indigènes variées est préconisée,
    - une paroi anti-bruit d'une hauteur de 2.50 m. avec un revêtement phonoabsorbant du côté centre commercial doit être réalisée le long du chemin d'accès au parking et de l'accès principal des livraisons situé à l'Est du PQ. Une liaison piétonne est prévue en bordure de la limite de propriété.

- 
- Mesures (suite) :**
- établir, en fonction de la liaison piétonne définie, une servitude de passage public,
  - réaliser l'emprise nécessaire aux aménagements (chemins, protection contre le bruit, etc.) dans le respect des espaces privés, nécessaires aux locatifs de la parcelle n° 549,
  - mener une étude de détail sur l'éclairage, le mobilier urbain, les matériaux et le choix des plantations.

## 5. LA PLACE DU FAMOLENS

**Situation :** à la jonction de la Promenade des Grandes Buttes avec le nouveau plan de quartier.

**Objectif :** offrir un nouvel espace urbain : "la place". Elle représente un espace charnière dans le parcours piéton entre la Promenade des Grandes Buttes et l'av. de la Gare.

- Mesures :**
- organiser une "place" composée :
    - de l'espace situé en pied de construction (parc. n° 798) face au parc,
    - d'une emprise, en "couverture" du Famolens,
    - d'une emprise partielle sur les parcelles n° 592 (propriété de la Société coopérative d'habitations de Rolle) et n° 154 (Commune de Rolle), la coordination entre propriétaires doit être assurée dès le départ du projet d'aménagement,
  - établir la/les servitude(s) à usage public,
  - mener une étude de détail sur l'éclairage, le mobilier urbain, les matériaux.

## 6. LE CARREFOUR CHATELAIN-GARE-JOLIMONT

**Situation :** à la croisée des avenues Châtelain et de la Gare ainsi que du chemin de Jolimont.

**Objectif :** permettre le rebroussement des véhicules sortant du parking du centre commercial en direction de la gare.

- Mesures :**
- réduire au minimum technique l'emprise du giratoire (18m. de diamètre),
  - mener une étude de détail sur l'éclairage, les matériaux et les revêtements.