



PLAN DE QUARTIER AU PARC

Approuvé de Rolle dans la séance du: -7 JAN. 1991

Le Syndic

Le Secrétaire

Dossier soumis à l'enquête publique du: 1-2 FEV. 1991

1-3 MARS 1991

Le Syndic

Le Secrétaire

Adopté par le Conseil Communal de Rolle dans sa séance du: 24 SEP. 1991

Le Président

Le Secrétaire

Ratifié par le Conseil d'Etat du Canton de Vaud

le: 21 AOÛT 1992

l'atteste, Le Chancelier

Le Président

ZIMMERMANN ARCHITECTES SA RUE DU JURA 12 CH 1196 GLAND TEL 022/645454 FAX 022/644524 ECH : 1/500 DANIEL BELOTTI ING. GEOMETRE OFF. 1180 ROLLE TEL.022/825 11 26

1. GENERALITES

- 1.1 Le présent document est établi de façon à permettre principalement le maintien des bâtiments principaux sis sur les parcelles no. 168, 169 et 170 ainsi que la restructuration des bâtiments de la parcelle no. 167. Il a également pour but de favoriser l'intégration des activités artisanales avec l'habitation.
- 1.2 La partie du territoire communal comprise à l'intérieur du périmètre du plan de quartier est subdivisée en 3 aires d'affectation soit :
 - aire des constructions
 - aire de mouvement
 - aire de dégagement

et un secteur du port dont les caractéristiques sont définies ci-après.

- 1.3 Il est rappelé ici que les dispositions du règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire, règles applicables à toutes les zones, sont applicables.
- 1.4 En application de l'art. 12 a, de la loi forestière, toute construction aérienne doit respecter une distance minimale de 10 m par rapport à la bordure Nord du torrent. En cas de transformation au bâtiment existant no. 1, une dérogation sera demandée au Service cantonal des forêts et de la faune.
- 1.5 En application de l'art. 43 OPB, le périmètre du plan de quartier se situe dans une zone dont le degré de sensibilité au bruit est fixé à IIII.

2. AIRES DES CONSTRUCTIONS

- 2.1 L'aire des constructions comprend :
 1. le périmètre d'évolution de l'habitation
 2. le périmètre d'évolution de l'artisanat
 3. les bâtiments existants 1,2,3.
- 2.2 Dans les périmètres d'évolution habitation et artisanat, les bâtiments seront construits en ordre contigu. Les 2 périmètres peuvent être occupés dans toute leur surface.
- 2.3 Comme le prévoit le plan, les bâtiments réalisés dans les périmètres habitation et artisanat doivent se chevaucher et dès lors être réalisés comme une seule unité architecturale. La part dévolue au chevauchement sera affectée à l'artisanat.
- 2.4 Pour les bâtiments réalisés dans le périmètre d'évolution de l'habitation, la hauteur maximum à la corniche est de 8 mètres et au faite de 11,5 mètres.
- 2.5 Pour les bâtiments réalisés dans le périmètre d'évolution de l'artisanat, les hauteurs maximums à la corniche et au faite sont de 6,5 mètres.
- 2.6 Les hauteurs maximums des bâtiments sont mesurées par rapport à la cote d'altitude de 373,00.

2.7 Bâtiments existants

Sous réserve des dispositions de la loi sur les routes et des mesures particulières édictées par les autorités cantonales pour la protection des monuments et des sites, les règles suivantes sont applicables aux bâtiments existants :

- Les bâtiments principaux existants 1, 2 et 3 peuvent être transformés à condition que les travaux projetés ne portent pas atteinte ni au caractère de ces constructions ni au développement du plan de quartier.
- Les volumes bâtis peuvent être utilisés sans limitation.
- La Municipalité peut, pour des raisons exceptionnelles, autoriser de très légers agrandissements ou surélévation de ces bâtiments.

3. AIRE DE MOUVEMENT

- 3.1 Cette surface recouvre les terrains destinés principalement à la circulation des véhicules. C'est une surface de rues, de places, de cours et d'allées.
- 3.2 Les constructions et installations qui peuvent y être autorisées sont :
 - Les avant-corps de bâtiments tels que avant-toits, balcons, perrons, murs.
 - Des constructions souterraines à usage de garages à voitures avec leur rampe ou voie d'accès.
 - Des places de stationnement pour véhicules.

4. AIRE DE DEGAGEMENT

- 4.1 Cette surface, réservée à la zone de verdure, est peu ou pas construite. Elle est destinée à assurer le dégagement des bâtiments en direction de la rive du lac. Des jardins privés ou des espaces publics peuvent y être aménagés.
- 4.2 Dans cette aire, les seules constructions et installations autorisées, sous réserve des règles du plan d'extension cantonal de protection des rives, sont :
 - Des murs, terrasses, pergolas, loggias, balcons et aménagements paysagés.
 - Des dépendances ou pavillons, ainsi que de petites constructions de service ou nécessaires à un service public, pour autant que leur surface soit au maximum de 25 m².
 - Des aménagements de la rive du lac destinés à la protéger et à la rendre mieux accessible et plus propice aux activités liées au lac ainsi qu'aux loisirs lacustres. Ces travaux peuvent être autorisés moyennant une concession délivrée par le Conseil d'Etat avec l'accord des services intéressés.

Les travaux seront prévus de manière à s'intégrer au site en utilisant de préférence des matériaux naturels.

- 4.3 L'arborisation existante doit être dans la mesure du possible, maintenue. L'implantation des arbres est mentionnée à titre indicatif. Des plantations nouvelles seront réalisées par groupe d'arbres, disposés de manière à mettre en évidence ou souligner les caractéristiques architecturales des constructions.

5. SECTEUR DU PORT

Les mesures d'aménagement tendant à diminuer l'impact général sur l'environnement sont préconisées dans le rapport établi par le bureau d'étude Aquarius et devront être effectivement concrétisées.

6. DISPOSITIONS ARCHITECTURALES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS

- 6.1 La Municipalité veillera à la cohérence architecturale de l'ensemble.
- 6.2 Les matériaux et les couleurs des bâtiments doivent être harmonisés. Le choix des matériaux apparents et des teintes est soumis à l'approbation de la Municipalité.
- 6.3 Toitures :
 - Les toitures des bâtiments existants ou à réaliser sont soit à pans, soit arrondies.
 - Dans le périmètre d'évolution de l'artisanat, les toitures plates sont autorisées.
 - Les matériaux de couverture utilisés dépendront de la solution technique choisie et seront soumis à l'approbation de la Municipalité.
 - Les combles sont habitables sur un seul niveau. Il sont éclairés par les pignons ou des lucarnes. Le nombre de celles-ci n'est pas limité. Les balcons encaissés sont admis, ils sont assimilés aux lucarnes.

7. DISPOSITIONS FINALES

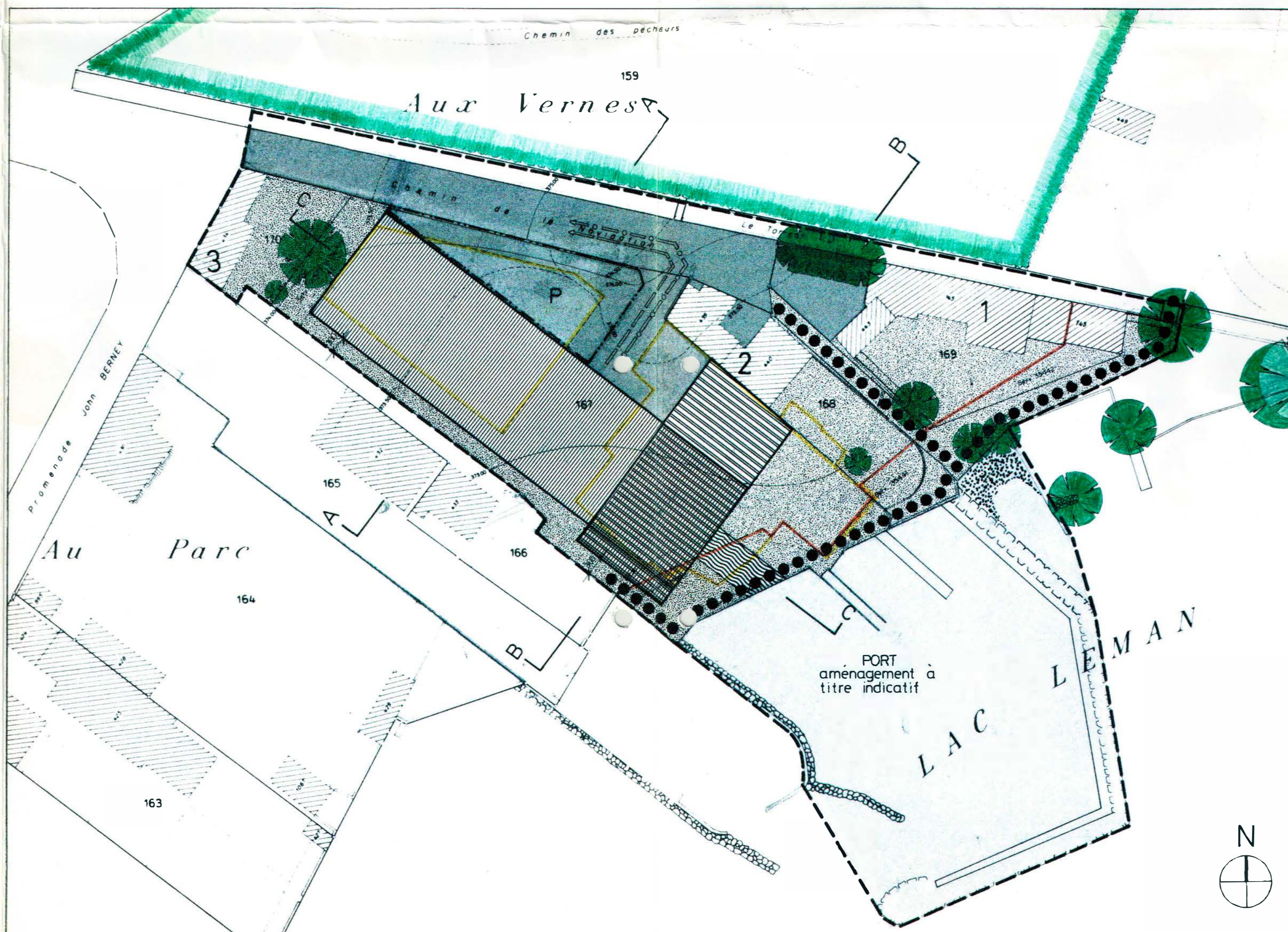
- 7.1 La Municipalité peut accorder de petites dérogations dans l'implantation des aires d'affectation décrites au plan pour tenir compte des cas non prévus dans le présent règlement, aux conditions suivantes :
 - La conception du plan de quartier ne doit pas s'en trouver altérée.
 - Les propriétaires voisins ne doivent pas avoir à pâtir de ces modifications.
- 7.2 Le présent plan de quartier entre en vigueur dès son approbation par le Conseil d'Etat du canton de Vaud. Il abroge toute autre disposition antérieure contraire.

PROPRIETAIRES

NUMEROS DE PARCELLES	PROPRIETAIRES	SURFACES DES PARCELLES
167	WISMER Jean - Gérald	3217 m ²
168	PERNET SA Comestibles Rolle	566 m ²
169	PITTIER Marcel Fils de Gabriel	899 m ²
170	OESTER Jean Jacques	320 m ²
		5002 m ²

LEGENDE

- Périmètre du plan de quartier
- Bâtiments à demolir
- Bâtiments existants
- Périmètre d'évolution de l'artisanat
- Périmètre d'évolution de l'habitation
- Garage semi enterré
- Circulation, accès et stationnement de véhicules
- Circulation piétonne
- Canal
- Zone de verdure
- Secteur du port
- Limite du plan d'extension cantonal
- Arborisation existante / aire forestière
- Canalisation eau usée
- Canalisation eau claire



COUPES DE PRINCIPLE (à titre indicatif) NIV ± 0.00 = 373.00

