

COMMUNE DE ROLLE

" AU MAUPAS "

PLAN DE QUARTIER

REGLEMENT

Numéro 465 / 01

Date 20.03.1989
22.05.1990

PLAREL

LAUSANNE

Approuvé par la Municipalité

le 28.05.1990

Syndic

+

Soumis à l'enquête publique

du 05.06.1990 au 05.07.1990

Au nom de la Municipalité
Syndic

+

Adopté par le Conseil de la commune

le 04.05.1993

Président

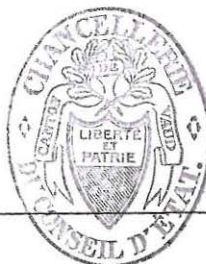
1-02

Approuvé par le Conseil d'Etat du
canton de Vaud

Lausanne, le 21 FEV. 1990

L'atteste :

Le Chancelier



Heymund

Ugla
Secrétaire

Ugla
Secrétaire

J. Roussel
Secrétaire

1. GENERALITES

- 1.1 Le présent règlement avec le plan de quartier auquel il est attaché est destiné à assurer l'urbanisation par étapes des terrains situés au nord-ouest de la localité. Il tend, en particulier, à :
- promouvoir la réalisation d'un quartier composé de 2 entités distinctes, affectées chacune à l'habitation et à certaines activités;
 - reconnaître la morphologie spécifique du terrain, sa situation géographique et la fonction qui lui est attribuée dans le cadre du programme d'urbanisation du territoire communal;
 - mettre en place une partie du système de circulation élaboré pour la partie ouest du territoire communal et un réseau de cheminement piétonnier en direction de la ville;
 - exploiter de façon rationnelle les potentialités des terrains disponibles, les vues et l'ensoleillement, tout en assurant une bonne relation avec les quartiers limitrophes déjà bâtis;
 - sauvegarder le cours du ruisseau de Langolioux et les massifs boisés qui le bordent.
- 1.2 La partie du territoire comprise à l'intérieur du périmètre délimité sur le plan est subdivisée en un certain nombre d'aires d'affectation dont les caractéristiques sont définies ci-après.
- 1.3 Pour ce qui n'est pas prévu dans le présent document, les dispositions du règlement communal sur le plan d'affectation et la police des constructions sont applicables.

2. AIRES DE CONSTRUCTION

- 2.1 Les aires de construction délimitées sur le plan sont destinées à recevoir la plupart des bâtiments qui peuvent être édifiés à l'intérieur du périmètre du plan de quartier.

L'affectation et la typologie des bâtiments sont réglées comme suit :

Aire de construction

Affectations / typologie

A rez-de-chaussée : - activités ou usages traditionnellement admis dans une localité, par exemple : commerces, artisanat, établissements publics, locaux administratifs, équipements publics et collectifs;

 étages : - habitation et activités ou usages compatibles avec l'habitation.

B rez-de-chaussée : - habitation et activités ou usages compatibles et étages avec l'habitation.

C rez-de-chaussée : - habitation et activités ou usages compatibles et étages avec l'habitation, situés dans des bâtiments distincts, accolés les uns aux autres et comprenant chacun au plus 2 logements; chacune des fractions de l'aire de construction doit comprendre au moins 4 bâtiments distincts.

D rez-de-chaussée : - activités professionnelles ou activités de loisirs et étages ne provoquant pas de nuisances telles que bruits ou émanations en dehors des limites de l'aire de construction; l'habitation peut y être autorisée si elle a le statut de dépendance d'un bâtiment principal implanté dans l'aire de construction B respectivement C.

Les bâtiments qui peuvent être édifiés dans les aires de construction délimitées le long de la route de Gilly ne peuvent être destinés qu'à des activités relevant du secteur tertiaire. L'habitation peut y être autorisée pour des nécessités de gardiennage à raison de 2 logements au plus pour chacune des fractions de l'aire de construction.

E rez-de-chaussée : - locaux de services assimilables à un équipement collectif, par exemple : dépôt de conteneurs à ordures, garages pour véhicules 2 roues, locaux de rangement pour le matériel et le service d'entretien;

les constructions édifiées dans l'aire de construction E sont obligatoires.

Dans tous les bâtiments, les locaux aménagés dans les niveaux enterrés ou partiellement enterrés (sous-sol) ne peuvent être affectés qu'à la réalisation de garages pour véhicules, abris PC, caves, locaux de services et dépôts ayant le statut de dépendances des logements et activités situés dans les niveaux supérieurs.

- 2.2. A l'intérieur de chaque fraction des aires de construction, les bâtiments doivent être édifiés en ordre contigu et être implantés de façon à ne pas compromettre l'utilisation totale des surfaces constructibles.

Les façades non mitoyennes doivent être implantées à une distance minimum de 3.00 m. de la limite de la propriété sous réserve des servitudes de droit de vue qui peuvent être consenties par les propriétaires concernés.

Entre façades aveugles ou parties aveugles de façades, la distance entre 2 bâtiments non mitoyens peut être réduite à 3.00 m. pour autant que les prescriptions concernant la protection contre l'incendie soient respectées.

Les avant-corps de bâtiments, par exemple, corniches, marquises, peuvent empiéter sur les espaces limitrophes des aires de construction pour autant que l'usage de ces espaces ne soit pas compromis.

Les balcons ou loggias peuvent empiéter exclusivement sur l'aire de prolongement et sur l'aire de dégagement de 2.00 m. au plus.

- 2.3. La hauteur maximum des bâtiments est limitée par le nombre de niveaux habitables ou utilisables mentionnés sur le plan et sur les coupes. Le rez-de chaussée compte pour 1 niveau. Le nombre de niveaux enterrés n'est pas limité.

Lorsqu'un volume est utilisable dans la toiture d'un bâtiment (combles), il compte pour 1 niveau.

- amendement 2.4. L'architecture des bâtiments doit être significative du moment et du lieu de la réalisation. Cette architecture doit être harmonisée par groupe de bâtiments appartenant à la même entité urbanistique. Pour atteindre cet objectif, la municipalité peut imposer toutes mesures propres à assurer l'homogénéité de l'ensemble.
du C. C. 4.5.93

- amendement 2.5. Les toitures sont à pan(s) ou de forme cintrée. Toutefois des parties plates de toitures peuvent être admises pour permettre la réalisation de terrasses assurant le prolongement extérieur de locaux habitables ou utilisables.
du C. C. 4.5.93

La nature et la couleur des matériaux apparents en toiture doivent être choisies en accord avec la municipalité. Les terrasses accessibles doivent être pourvues d'aménagement paysagers et la municipalité peut fixer la superficie minimum d'un recouvrement végétal et l'importance des plantations.

Les superstructures à fonction technique doivent être limitées au minimum fonctionnellement nécessaire.

Les tuyauteries horizontales apparentes sur les toitures ne sont pas autorisées.

La forme des toitures mentionnée sur les coupes est indicative.

- 2.6. La surface brute de plancher habitable ou utilisable et la capacité constructive d'une parcelle ne sont pas limitées autrement que par l'application des dispositions qui précèdent.

3. AIRE D'EQUIPEMENT

- amendement
d C. C. 4.5.93
- 3.1 L'aire d'équipement est située le long du ruisseau du Langollioux. Elle doit assurer la sauvegarde des abords du ruisseau et des plantations existantes. Elle a le statut d'une zone d'utilité publique et à ce titre doit être accessible au public. A l'endroit où elle s'élargit (partie centrale du quartier est) un périmètre d'implantation des bâtiments est prévu.
- 3.2 Les constructions, installations et aménagements qui peuvent être autorisés sont :
- des constructions d'utilité publique, dans la mesure où elles sont implantées à l'intérieur du périmètre mentionné sur le plan;
 - des aménagements paysagers et des installations de jeux et de détente à ciel ouvert;
 - des cheminements piétonniers.
- 3.3 Cette surface est pourvue de plantations. Elle doit être aménagée de façon à ne porter atteinte ni au cours d'eau ni au cordon boisé existant.

4. AIRE DE MOUVEMENT

- 4.1 L'aire de mouvement est destinée principalement à la circulation des véhicules et à l'usage des piétons. C'est une surface de rues, d'allées, de cours ayant le statut de voies ou places résidentielles. Sur sa plus grande partie, l'aire de mouvement est pourvue d'un revêtement et éclairée la nuit de façon suffisante.
- La circulation des piétons est prioritaire sur les parties de l'aire de mouvement mentionnées sur le plan.
- 4.2 Les constructions, installations et aménagements qui peuvent être autorisés sont :
- des constructions enterrées à l'usage de garages collectifs pour véhicules, y compris les rampes d'accès à ces réalisations;
 - des places de stationnement pour véhicules, dont la capacité peut être limitée par la municipalité;
 - des murs ou autres aménagements en relation avec l'usage de cette surface;
 - des parties de bâtiments constituant des avant-corps réalisés en empiètement et des passerelles et des coursives dans la mesure où ces réalisations ne limitent pas l'usage de cette surface.

- 4.3 Des clôtures ne peuvent pas fractionner l'aire de mouvement et la municipalité peut imposer la cote d'altitude du terrain aménagé, à la limite de chaque propriété.

5. AIRE DE PROLONGEMENT

- 5.1 Cette surface assure le prolongement extérieur des bâtiments implantés dans les aires de construction et en particulier des logements situés au rez-de-chaussée. C'est une surface de cours et de jardins qui, sur sa plus grande partie, doit être engazonnée ou pourvue d'une végétation.
- 5.2 Les constructions, installations et aménagements qui peuvent être autorisés sont :
- des constructions enterrées à l'usage de garages collectifs pour véhicules;
 - des voies de service et des cheminements piétonniers;
 - des murs ou autres aménagements en relation avec l'usage de cette surface;
 - des parties de bâtiments constituant des avant-corps réalisés en empiètement, y compris des coursives et des passerelles pour piétons.
- 5.3 Des clôtures peuvent être autorisées pour autant qu'elles soient réalisées soit en maçonnerie, soit sous forme de haies vives doublées, le cas échéant, d'un treillis métallique.

6. AIRE DE DEGAGEMENT

- 6.1 Cette surface assure le dégagement des bâtiments édifiés dans les aires de construction. C'est une surface de verdure pourvue de plantations où peuvent être implantés certains équipements.
- 6.2 Les constructions, installations et aménagements qui peuvent être autorisés sont :
- des voies d'accès pour les véhicules et des cheminements piétonniers;
 - des places de stationnement pour véhicules implantées aux emplacements mentionnés sur le plan et dont la capacité peut être limitée par la municipalité;
 - des murs et autres aménagements paysagers;

- des équipements de jeux et de loisirs, à destination des habitants du quartier, implantés en priorité aux emplacements mentionnés sur le plan;
- des parties de bâtiments constituant des avant-corps réalisés en empiètement.

6.3 Des clôtures peuvent être autorisées pour autant qu'elles soient réalisées sous forme de haies vives doublées, le cas échéant, d'un treillis métallique.

7. AIRE FORESTIERE

Cette surface est régie par les dispositions du règlement communal sur le plan d'affectation et la police des constructions.

8. EQUIPEMENTS

8.1 Le système de circulation défini par le plan de quartier est impératif. Le tracé des voies d'accès et des cheminements piétonniers est toutefois indicatif.

Lorsqu'un cheminement piétonnier emprunte une aire de construction, le gabarit utile du passage doit être au minimum de 2.50 m x 2.50 m.

8.2 Tout propriétaire est tenu de mettre à la disposition des usagers de son bien-fonds des garages et des places de stationnement pour véhicules. La capacité de ces équipements doit correspondre aux besoins effectifs ou présumés des constructions.

Les places de stationnement nécessaires pour les habitants et les postes de travail doivent être aménagées dans des garages collectifs implantés là où ils sont autorisés. Seules les places réservées aux visiteurs peuvent être implantées à l'extérieur, aux emplacements mentionnés sur le plan.

Pour faire face à des nécessités non prévues lors de l'élaboration du plan de quartier, la municipalité peut admettre la réalisation de places de stationnement à d'autres emplacements.

Sauf convention contraire, les places de stationnement nécessaires doivent être implantées en arrière de la limite des constructions fixée le long des voies de circulation.

Pour le surplus, les dispositions du règlement communal sur le plan d'affectation et la police des constructions sont applicables.

8.3 Des places de jeux et de détente réservées aux habitants du quartier doivent être aménagées aux emplacements mentionnés sur le plan. La surface de ces équipements doit correspondre aux besoins effectifs ou présumés des constructions qu'elles desservent, mais la municipalité peut fixer dans chaque cas la surface minimum nécessaire.

8.4 Les équipements prévus par le plan de quartier notamment les voies de circulation, les voies d'accès, les cheminements piétonniers, les cours, les places, les surfaces de stationnement pour véhicules et les équipements de jeux et de loisirs doivent être réalisés de façon à répondre aux exigences applicables aux ouvrages publics de même nature en particulier en ce qui concerne les gabarits, les fondations, le revêtement et l'éclairage.

Les réseaux de canalisations, conduites ou câbles pour les distributions et les évacuations doivent être réalisés conformément aux directives fixées par les services publics concernés.

8.5 Les équipements obligatoires au sens du présent document doivent être réalisés par les propriétaires au fur et à mesure de l'édification des bâtiments dans les aires de construction. La municipalité peut subordonner l'octroi d'un permis de construire à la réalisation simultanée d'une partie correspondante des équipements prévus.

Les obligations d'un propriétaire peuvent être réalisées soit sur son propre bien-fonds, soit sur une autre parcelle pour autant que les droits d'usage soient garantis par servitude.

9. AMENAGEMENTS EXTERIEURS

9.1 Les cotes de niveaux du terrain aménagé qui figurent sur le plan doivent être respectées avec une tolérance de plus ou moins 50 cm à l'emplacement indiqué.

La municipalité peut toutefois imposer une cote d'altitude à respecter le long de chaque limite de propriété.

9.2 Les plantations maintenues doivent être entretenues et protégées lors de l'exécution de tous travaux à proximité. Suivant le cas, ces plantations doivent être remplacées par des essences de même nature.

Les plantations nouvelles qui figurent sur le plan constituent un principe dont le respect est obligatoire. L'implantation des arbres est indicative, elle doit être définie en accord avec la municipalité qui peut fixer les essences et la hauteur minimum des plants lors de la plantation.

La réalisation de constructions enterrées ne peut pas compromettre la réalisation des plantations mentionnées sur le plan.

10. BATIMENTS EXISTANTS

Les bâtiments existant à l'intérieur du périmètre du plan de quartier peuvent être maintenus aussi longtemps que leur propriétaire le désire. Ils peuvent être modifiés dans les limites des dispositions de la législation cantonale.

La municipalité peut toutefois subordonner l'octroi d'un permis de construire un bâtiment nouveau à la démolition simultanée d'un bâtiment dont celle-ci est prévue sur le plan de quartier.

11. ENVIRONNEMENT

Conformément aux dispositions de la législation sur la protection de l'environnement, le degré de sensibilité au bruit III est attribué à l'ensemble des terrains compris à l'intérieur du périmètre du plan de quartier.

La municipalité peut subordonner l'octroi d'un permis de construire à la présentation d'une étude phonique et à l'application des mesures de protection qui s'imposent pour atteindre les valeurs correspondant au degré de sensibilité mentionné ci-dessus.

12. REALISATION PAR ETAPES

Les bâtiments qui peuvent être implantés dans les aires de construction doivent être réalisés par étapes dans l'ordre qui figure sur le schéma annexé au plan, à savoir :

Etape 1	E 1
Etape 2	E 2
Etape 3	E 3

L'étape 0 (E 0) peut être réalisée à quelque moment que ce soit.

La réalisation de l'étape 1 peut être entreprise dès la mise en vigueur du présent plan de quartier. Celle des étapes suivantes, après l'achèvement du 80 % des constructions prévues à l'étape précédente, mais au plus tard cinq ans après le début des travaux.

Pour répondre à des nécessités d'ordre social ou économique ou pour d'autres raisons objectivement fondées, la municipalité peut inverser l'ordre de deux étapes ou grouper en une seule opération la réalisation de deux étapes.

13. DISPOSITIONS FINALES

13.1 La délimitation des aires d'affectation et des voies de circulation peut subir des petites modifications de forme et d'implantation pour s'adapter aux nécessités résultant des études de détail et de l'introduction d'un nouvel état parcellaire. Ces modifications ne peuvent toutefois mettre en cause, ni les caractéristiques du plan de quartier, ni la cohérence du parti urbanistique choisi. La municipalité peut également, à titre exceptionnel et dans les limites de la législation cantonale, accorder des dérogations aux dispositions du présent document :

- lorsqu'il s'agit de tenir compte de cas non prévus par le présent document;
- lorsqu'il importe de régler le cas d'un statut provisoire;
- lorsque l'application stricte d'une mesure d'aménagement du plan ou du règlement empêche la réalisation d'une solution architecturale intéressante à dire d'expert;
- pour permettre la réalisation d'un bâtiment ou d'une installation d'intérêt public ou nécessaire à un service public.

13.2 Le présent plan de quartier entre en vigueur dès son approbation par le Conseil d'Etat du canton de Vaud. Il abroge toutes dispositions antérieures contraires.