

COMMUNE DE ROLLE

REGLEMENT COMMUNAL

SUR

LE PLAN DE QUARTIER

« BACCARA »

PLAN DE QUARTIER "BACCARA"

Modification limite de zone intermédiaire
et zone agricole des parcelles 797 et 771

Parcelles 793 - 795 - 796 - 797 - 802

Règlement

1. OBJET DU PLAN DE QUARTIER - PERIMETRE

Le plan de quartier dit "Baccara", établi conformément aux dispositions des art. 64 et ss LATC détermine les conditions détaillées d'aménagement urbanistique et d'implantation des constructions sur les parcelles nos 793, 795, 796, 797 et 802 du cadastre communal, d'une surface totale de 26'201 m².

2. ELEMENTS DU PLAN DE QUARTIER

Le plan de quartier comprend:

- Plan de situation Ech. 1/5000
- Plan masse Ech. 1/500
- Implantation Ech. 1/2000
- Circulations Ech. 1/2000
- Plan des réseaux EC et EU Ech. 1/2000
- Le présent règlement avec la modification de zone

3. PRINCIPE D'URBANISME - CONCEPT

3.1 PRINCIPE D'IMPLANTATION

Tous les corps de bâtiments sont implantés dans la zone définie par le périmètre du plan de quartier :

- 1) Un bâtiment bas dans le prolongement Nord de la Pension "Carina" destiné à cette dernière
- 2) Un bâtiment d'habitation perpendiculaire à la façade principale de la Pension "Carina", au Nord-Est de l'axe d'une ligne prolongeant la façade pignon de ladite Pension.
- 3) Un bâtiment d'habitation parallèle à la limite Sud-Ouest de la parcelle et de la haie existante.
- 4) Un parking enterré et intégré dans la pente du terrain (parallèle aux courbes de niveau) entre les deux bâtiments d'habitation.
- 5) Une couverture légère peut être envisagée pour couvrir les escaliers de sortie des garages ainsi que les circulations extérieures.

3.2 AMENAGEMENT DE L'ENSEMBLE DU SITE "BACCARA" ET ARBORISATION

Trois espaces extérieurs découlent de l'implantation des bâtiments:

- 1) La zone Nord—Est entre bâtiments et route
- 2) La zone entre bâtiments
- 3) La zone Sud—Ouest entre bâtiments et limite

La zone Nord-Est entre bâtiments et route

Cette zone est aménagée en vue de réaliser une limite physique entre route et habitations, par la création d'une butte triangulaire (côté parallèle au bâtiment et à la route), avec arborisation de feuillus parallèle à la route.

La zone entre bâtiments

Cette zone est aménagée en parc, laissant à la Pension une grande échappée visuelle perpendiculaire au bâtiment.

Au centre de cette zone est aménagée une place.

Toutes les plantations dans cette zone devront être basses (buissons), à l'exception d'une petite zone arborisée triangulaire mentionnée au plan, soulignant le prolongement du pignon ouest de la pension Carina et la parallèle à la façade du bâtiment ouest.

Le périmètre de cette zone est souligné par des circulations piétonnes et véhicules d'interventions. Les circulations piétonnes parallèles aux immeubles peuvent être couvertes par des toitures légères.

Une circulation piétonne, au bénéfice des instituts "Le Rosey" et "La Combe", traverse la parcelle du Nord-Est au Sud-Ouest.

La zone Sud-Ouest entre bâtiments et limite

Cette zone sera engazonnée, dévolue aux jeux et activités récréatives.

3.3 GABARITS DES IMMEUBLES

Les niveaux d'implantation des bâtiments, mentionnés au plan, sont dictés par :

- 1) dans le haut de la pente du terrain au Nord-Ouest, ils auront un rez-de-chaussée, deux étages et une toiture. Le nombre de niveaux augmente vers le Sud-Est pour épouser la pente du terrain, sans modifier l'altitude du toit.
- 2) les niveaux des faîtes et des corniches des toitures devront être à la même altitude pour les 2 bâtiments d'habitation.
- 3) le bâtiment, au profit de la Pension "Carina", aura un seul niveau, sa toiture plate sera aménagée et plantée.

3.4 PARKINGS ET CIRCULATIONS

Un seul accès pour les véhicules est situé au Nord-Est à l'angle Est de l'ensemble "Baccara". Les véhicules privés entrent directement dans les parkings construits entre bâtiments. Les véhicules d'interventions et de déménagement accéderont directement au cheminement piétons qui longe les immeubles et contourne la zone entre bâtiments.

L'accès piétons du parking se fait par des circulations verticales réalisées, en nombre suffisant et en liaison directe avec la circulation piétons en périphérie de la zone entre bâtiments.

Les instituts "Le Rosey" et de "La Combe" disposent d'une liaison piétonne qui traverse les immeubles et le terrain du Nord-Est au Sud-Ouest, en reliant les cheminements existants hors du périmètre du plan de quartier.

Les cheminements piétons peuvent être réalisés en prolongement de ceux parallèle aux nouveaux immeubles vers la Pension "Carina", si toutefois les pensionnaires le désire (cf. plan de masse).

Les cheminements parallèles aux immeubles seront rectilignes.

Les cheminements perpendiculaires aux immeubles seront librement implantés. Par exemple, parallèles aux courbes de niveaux.

4. REGLEMENT ET DISPOSITIONS GENERALES

4.1 IMPLANTATION DES SURFACES CONSTRUCTIBLES

Les implantations doivent être respectées.

La largeur des immeubles ne pourra pas excéder 16.10 m.

La longueur des immeubles est fixée par le plan.

L'implantation des bâtiments en sous-sol est définie par le périmètre (constructions souterraines)

4.2 COTES DE NIVEAUX

Les cotes de niveau des rez-de-chaussée figurant au plan sont impératives; est réservée une tolérance de plus ou moins 50 cm.

Les niveaux des rez-de-chaussée et des faitages des 2 immeubles d'habitation doivent impérativement être identiques.

La hauteur des vides d'étage ne sera pas inférieure à 2.50 m. pour les locaux d'habitation.

Le vide d'étage du bâtiment rez-de-chaussée destiné à la Pension ne sera pas supérieur à 4.00 m.

4.3 DEGRE DE SENSIBILITE AU BRUIT OPB ET DESTINATION DES BATIMENTS

L'ensemble du plan de quartier est affecté essentiellement au logement, toutefois des petites entreprises moyennement gênantes peuvent s'y installer, ainsi que des activités tertiaires.

Le degré de sensibilité III est appliqué à l'ensemble du plan de quartier, les valeurs de planification sont à observer.

Sur les façades mentionnées aux plans, les vitrages feront l'objet d'une protection acoustique appropriée.

Complément apporté par le Conseil d'Etat :

Des mesures de protection antibruit (balcons insonorisés, loggias, etc.) devront être prises au droit des fenêtres susmentionnées afin de garantir le respect des valeurs de planification.

4.4 CONSTRUCTIONS ENTERREES

Le nombre de niveaux enterrés ou partiellement enterrés n'est pas limité.

Les surfaces des locaux en sous-sol (caves, chaufferies, buanderies, abris ...) ainsi que les surfaces de stationnement souterrain ne sont pas comptées dans les droits à bâtir.

4.5 CIRCULATION. ACCES

Le plan de circulation des accès prévus au plan masse seront respectés dans leur principe. Des dispositions seront prises pour que les zones de circulation piétons ne puissent être empruntées par les véhicules privés.

4.6 GARAGES ET PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de parking est déterminé de la façon suivante:

1 place pour 80 m² bruts pour l'habitation, mais minimum 1,5 place par logement

0.1 place visiteurs par 80 m² bruts pour l'habitation

1 .0 place par 30 m² bruts pour les activités tertiaires et artisanales

Des liaisons entre les sous-sols des bâtiments et les parkings seront aménagées.

5. ARCHITECTURE

On apportera une attention particulière à la cohérence et à l'harmonie générale de l'ensemble.

L'expression architecturale doit être identique pour les deux bâtiments d'habitation.

Les bâtiments ne présenteront aucun décrochement autre que ceux induits par l'adjonction de balcons, loggias, pergolas, terrasses, bow-windows et vérandas qui peuvent déborder des limites d'implantation des bâtiments.

Les saillies ne peuvent excéder 2,5 m.

Les toitures doivent comporter :

- deux pans égaux, d'une pente comprise entre 30 et 50 %
- les toitures arrondies sont interdites

Le bâtiment O doit être pourvu d'une toiture plate aménagée et plantée.

La coupe des toitures (hauteur du faîte, largeur des pans, altitude et forme des corniches) doit être identique pour les deux bâtiments. Les matériaux, en revanche, peuvent en être ponctuellement différents, à condition que leur aspect architectural soit satisfaisant. Les lignes de faîte ne peuvent être décalées ni horizontalement, ni verticalement sur la longueur des bâtiments.

Les façades pignon situées au sud feront l'objet de percements.

Amendé par le Conseil communal le 04.07.1995 : Dans les parties des bâtiments désignées par des hachures fines doivent être aménagées des interruptions, en toiture, d'une largeur pouvant varier de 6 à 12 m. Au droit de ces interruptions, des terrasses peuvent être aménagées. Les dispositions cantonales en matière de police du feu restent réservées.

Amendé par le Conseil communal le 04.07.1995 : Des percements en toiture sont autorisés à des fins d'éclairage et d'aération; ils pourront revêtir la forme de châssis coulissants (vélux) de dimensions standard. Les lucarnes ne sont pas autorisées.

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

La hauteur maximale des bâtiments est limitée par le nombre de niveaux habitables ou utilisables, mentionnés sur les plans et les coupes. Le rez-de-chaussée compte pour un niveau habitable.

La surface brute de plancher habitable ou utilisable et la capacité constructible de la parcelle ne sont pas limitées autrement que par le plan et les dispositions du présent règlement.

6. AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Les circulations extérieures sont réalisées comme suit:

L'accès des véhicules au garage souterrain et à la circulation piétonne de la zone entre bâtiments peut être réalisé en matériau bitumineux ; les circulations réservées aux piétons doivent être réalisées en pavage ou matériau de carrière.

L'éclairage des accès réservés aux véhicules à moteur est obligatoire; il est facultatif pour ceux réservés aux piétons.

Des constructions légères sont autorisées :

- pour la couverture de la circulation piétons le long des bâtiment
- pour la couverture des sorties piétons des garages
- d'une manière générale, la Municipalité peut autoriser des constructions servant à améliorer la qualité de la vie des habitants (jeux d'enfants, barbecue, pavillons, etc.). Ces éventuelles constructions ne peuvent en aucun cas être implantées dans la zone comprise entre les parallèles prolongeant les murs pignons de la Pension "Carina", excepté les éléments nécessaires à l'aménagement de la "place centrale" prévue le long de la circulation de liaison entre "Le Rosey" et "La Combe".
- les jardins privés peuvent être aménagés dans des zones prévues au plan masse, entre la limite sud-ouest et le bâtiment parallèle à celle-ci.
- l'arborisation est prévue au plan.

7. DISPOSITIONS FINALES

Pour tout ce qui n'est pas expressément prévu dans le présent règlement, font règle les dispositions en vigueur à Rolle en matière d'aménagement de territoire et de police des constructions; ainsi que les législations cantonale et fédérale.

Le présent règlement et les plans qui lui sont rattachés entreront en vigueur dès leur approbation par le Conseil d'Etat.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 31 octobre 1994

Le syndic : (LS)
F. Baudraz

Le secrétaire :
J.-R. Meylan

Règlement soumis à l'enquête publique du 11 novembre au 11 décembre 1994

Le syndic :	(LS)	Le secrétaire :
F. Baudraz		J.-R. Meylan

Adopté par le Conseil communal dans sa séance du 4 juillet 1995

Le président :	(LS)	Le secrétaire :
J.-Ph. Mayerat		P. Rousseil

Adopté par le Conseil d'Etat du Canton de Vaud le 26 janvier 1996

L'atteste : le chancelier (LS)