

COMMUNE DE ROLLE



PLAN DE QUARTIER "SOUS-BELLEFONTAINE"

<p>Approuvé par la Municipalité dans sa séance du <u>7 octobre 2014</u>.</p> <p>Modifications approuvées par la Municipalité dans sa séance du <u>23 août 2016</u>.</p> <p>Le Syndic : Le Secrétaire :</p>	<p>Soumis à l'enquête publique du <u>22 octobre au 20 novembre 2014</u>.</p> <p>Modifications soumises à l'enquête publique du <u>31 août 2016 au 29 septembre 2016</u>.</p> <p>Le Syndic : Le Secrétaire :</p>
<p>Adopté par le Conseil Communal dans sa séance du <u>15 décembre 2015</u>.</p> <p>Modifications adoptées par le Conseil Communal dans sa séance du <u>25 avril 2017</u>.</p> <p>Le Président : La Secrétaire :</p>	<p>Approuvé préalablement par le Département compétent le.....</p> <p>la Cheffe du Département :</p> <p>Mis en vigueur le</p>

09057 TC DGY FA

Rolle/09057_PQ_Sous_Bellefontaine/3_reglement/
09057_reglement_v24_enquete_complementaire.doc

ABREVIATIONS

DS Degré de sensibilité au bruit

LAT Loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (RS 700)

LATC Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (RSV 700.11)

LPNMS Loi cantonale sur la protection de la nature, des monuments et des sites du 10 décembre 1969 (RSV 450.11)

LRou Loi cantonale sur les routes du 10 décembre 1991 (RSV 725.01)

OPB Ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (RS 814.41)

OSites Ordonnance du 26 août 1998 sur l'assainissement des sites pollués (RS 814.680)

PEC Plan d'extension cantonal

PGA Plan général d'affectation

RLATC Règlement d'application de la LATC, du 19 septembre 1986 (RSV 700.11.1)

RS Recueil systématique du droit fédéral

RSV Recueil systématique de la législation vaudoise

SIA Société suisse des ingénieurs et des architectes

SPd Surface de plancher déterminante

VSS Association suisse des professionnels de la route et des transports

SOMMAIRE

TITRE 1 DISPOSITIONS PRELIMINAIRES	1
Article 1 Périmètre et affectation	1
Article 2 Buts	1
Article 3 Composantes du plan de quartier	1
Article 4 Concertation et suivi du/des projet/s	1
TITRE 2 DISPOSITIONS PARTICULIERES	2
Article 5 Degré de sensibilité au bruit et mesures de protection	2
Article 6 Capteurs solaires	2
Article 7 Assainissement du site	2
Article 8 Gestion et évacuation des eaux	2
Article 9 Arborisation existante et nouvelle	2
TITRE 3 DISPOSITIONS PARTICULIERES	3
CHAPITRE I ZONE DE CENTRE DE LOCALITÉ	3
Article 10 Destination et composition	3
Article 11 Aire d’implantation des constructions A	3
CHAPITRE II ZONE MIXTE	3
Article 12 Destination et composition	3
Article 13 Aires d’implantation des constructions B1, B2, C et D	3
Article 14 Césures	4
Article 15 Bande d’implantation obligatoire	4
Article 16 Distance aux limites de propriété	4
Article 17 Aire d’espace-cour	4
CHAPITRE III ZONE DE VERDURE	4
Article 18 <i>Destination</i>	4
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	5
CHAPITRE I CONSTRUCTIONS EXISTANTES	5
Article 19 Bâtiments à démolir	5
Article 20 Autres bâtiments existants	5
CHAPITRE II CONSTRUCTIONS NOUVELLES	5
Article 21 Réalisation	5
Article 22 Architecture des bâtiments	5
Article 23 Sondages préliminaires	5
Article 24 Limite des constructions	5
Article 25 Distance entre bâtiments	5
Article 26 Mesure d’utilisation du sol	5
Article 27 Rez-de-chaussée	6

Article 28	Hauteur des constructions.....	6
Article 29	Attiques	6
Article 30	Toitures.....	6
Article 31	Ouvertures en toiture	6
Article 32	Superstructures	6
Article 33	Avant-corps.....	7
Article 34	Dépendances	7
Article 35	Constructions souterraines.....	7
Article 36	Mouvements de terre.....	7
Article 37	Espace d’implantation du mur de soutènement	7
CHAPITRE III	ESPACES LIBRES DE CONSTRUCTIONS	8
Article 38	Aire des aménagements extérieurs	8
CHAPITRE IV	ACCES, CIRCULATION ET STATIONNEMENT	8
Article 39	Aire d’accès et de circulation.....	8
Article 40	Réseau de mobilité douce	8
Article 41	Stationnement	8
TITRE 5	DISPOSITIONS FINALES	9
Article 42	Demande de permis de construire	9
Article 43	Dérogations	9
Article 44	Dispositions complémentaires.....	9
Article 45	Abrogation	9
Article 46	Radiation.....	9
Article 47	Entrée en vigueur	9

TITRE 1 DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

Article 1 Périmètre et affectation

- ¹ Le périmètre du plan de quartier "Sous Bellefontaine" est délimité en traitillé noir sur le plan d'affectation.
- ² Le plan de quartier "Sous Bellefontaine" affecte l'ensemble du périmètre concerné aux zones suivantes :
 - zone de centre de localité,
 - zone mixte d'habitation de forte densité et d'activités tertiaires,
 - zone de verdure.

Article 2 Buts

Le plan de quartier "Sous Bellefontaine" a pour but de :

- accroître l'offre en habitat dans un site, bénéficiant de la proximité du lac, de la gare et du centre-ville ;
- réaliser des nouvelles infrastructures d'utilité (para-) publique ;
- permettre l'implantation d'activités compatibles avec l'habitation, notamment de l'artisanat;
- créer des espaces publics (cours, rue, etc.) propices à l'animation de la vie dans le quartier ;
- maintenir la relation au grand paysage depuis la route de Lausanne, en garantissant des percées visuelles et des vues sur le lac ;
- participer au réaménagement de l'entrée Est de Rolle et du front donnant sur la route de Lausanne (diminution des nuisances sonores provenant de ladite route) ;
- garantir, pour les véhicules, un accès rationnel au site, ainsi qu'une offre en stationnement adéquate ;
- permettre l'assainissement du site.

Article 3 Composantes du plan de quartier

Conformément à l'article 43 alinéa 2 LATC, le plan de quartier "Sous Bellefontaine" est composé des éléments suivants :

- le plan d'affectation (échelle 1:2'000), le plan de détail (échelle 1:500) et le plan des altitudes des constructions (échelle 1:2'000) ;
- le règlement y relatif.

Article 4 Concertation et suivi du/des projet/s

- ¹ Pour tout projet de construction, les propriétaires ou leurs mandataires s'adressent à la Municipalité dès le stade des études préliminaires afin, d'une part, d'assurer le respect de l'article 2 et, d'autre part, d'engager un échange de réflexions profitable au résultat final.
- ² La Municipalité assure le suivi du/des projet/s pour guider le processus de développement du territoire communal et garantir la qualité d'ensemble. En cas de besoin, elle peut s'appuyer sur l'avis de la Commission communale d'urbanisme.

TITRE 2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

Article 5 Degré de sensibilité au bruit et mesures de protection

- ¹ Conformément à l'article 43 alinéa 1 lettre c OPB, le degré de sensibilité III (DS III) est attribué à l'ensemble du périmètre du PQ "Sous Bellefontaine".
- ² Au stade de la demande du permis de construire, une étude acoustique détaillée doit être établie. Ladite étude indique l'efficacité des mesures anti-bruit et démontre le respect des exigences de l'OPB pour le DS considéré.

Article 6 Capteurs solaires

- ¹ Les panneaux solaires et autres ouvrages de production d'énergie solaire sont autorisés dans toutes les aires d'implantation des constructions.
- ² Leur installation doit faire l'objet d'un concept global, conçu et réalisé de manière intégrée aux constructions et à l'environnement bâti.
- ³ Au surplus, est applicable l'article 18a LAT.

Article 7 Assainissement du site

- ¹ Le périmètre du présent plan de quartier est cadastré comme site pollué nécessitant un assainissement.
- ² Conformément à l'article 16 OSites, des mesures d'assainissement doivent être prises. Doit en outre être élaboré un projet d'assainissement tel que prévu par l'article 17 OSites. Les espèces sur la liste noire des néophytes sont interdites.

Article 8 Gestion et évacuation des eaux

- ¹ Des mesures de gestion et/ou de rétention des eaux pluviales doivent être mises en place afin de limiter les rejets à l'exutoire.
- ² Au surplus, sont applicables la législation fédérale et cantonale sur la protection des eaux, ainsi que le règlement communal sur l'évacuation et l'épuration des eaux.

Article 9 Arborisation existante et nouvelle

- ¹ Les arbres majeurs à maintenir et ceux pouvant être abattus figurent sur le plan de détail. Chaque arbre majeur abattu doit être compensé par la plantation d'un nouvel arbre d'essence indigène et en station (par exemple le frêne, le chêne pédonculé, l'orme, le cerisier et le pommier). Au surplus est applicable le règlement communal sur la protection des arbres.
- ² La haie vive existante est figurée sur le plan de détail. En cas de suppression, une compensation de même nature doit être assurée, en coordination avec le service compétent.
- ³ Les compensations prévues (al. 1 et 2) font l'objet d'un plan des plantations (art. 42). Elles sont réalisées avant l'octroi du permis d'habiter ou d'utiliser.
- ⁴ Les plantations nouvelles sont figurées sur le plan de détail à titre indicatif.

CHAPITRE I ZONE DE CENTRE DE LOCALITÉ

Article 10 Destination et composition

¹ La zone de centre de localité est destinée :

- à l'habitation ;
- aux activités artisanales moyennement gênantes compatibles avec l'habitation ;
- aux installations (para-) publiques.

² Elle se compose :

- de l'aire d'implantation des constructions A,
- du périmètre des constructions souterraines,
- de l'aire des aménagements extérieurs,
- de l'aire d'aménagement de la route de Lausanne,
- de l'aire d'accès et de circulation.

Article 11 Aire d'implantation des constructions A

¹ Dans l'aire d'implantation des constructions A, peuvent être réalisés 1 ou 2 bâtiments.

² Les espaces non construits au sein de la présente aire sont assimilés à l'aire des aménagements extérieurs (art. 38).

CHAPITRE II ZONE MIXTE

Article 12 Destination et composition

¹ La zone mixte d'habitation de forte densité et d'activités tertiaires est destinée à la réalisation de logements (habitation collective) et de locaux pour des activités moyennement gênantes compatibles avec l'habitation (telles que commerces de proximité, bureaux, cabinets médicaux, ateliers d'artistes, etc.).

² Elle se compose des éléments suivants :

- les aires d'implantation des constructions B1, B2, C et D,
- le périmètre des constructions souterraines,
- l'aire d'espace-cour,
- l'aire des aménagements extérieurs,
- l'aire d'aménagement de la route de Lausanne,
- l'aire d'accès et de circulation.

Article 13 Aires d'implantation des constructions B1, B2, C et D

¹ Les aires d'implantation des constructions B1, B2 et C sont destinées, principalement, à l'habitation collective et, accessoirement, aux activités mentionnées à l'article 12 al. 1

² L'aire d'implantation des constructions D est exclusivement destinée à de l'habitation. La façade sud du bâtiment sis entre les césures (art. 14) doit comporter un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux façades des autres bâtiments de l'aire D.

³ Les espaces non construits au sein des présentes aires sont assimilés à l'aire des aménagements extérieurs (art. 38).

Article 14 Césures

- ¹ Les césures servent à assurer des percées visuelles depuis la route de Lausanne.
- ² Le principe et le nombre des césures, tels que figurés sur le plan de détail, sont impératifs, l'assiette et la localisation sont indicatives. Leur dimensionnement est d'une largeur minimale de 10 mètres dans l'aire d'implantation des constructions B1 et de 9 mètres dans l'aire D.
- ³ Les césures doivent être réalisées sur toute la hauteur des constructions.

Article 15 Bande d'implantation obligatoire

- ¹ Dans les aires d'implantation des constructions B1 et B2, le front des façades des constructions bordant la route de Lausanne doit s'implanter à l'intérieur de la bande prévue à cet effet par le plan de détail.
- ² La bande d'implantation obligatoire a une largeur maximale de 3 mètres.
- ³ Pour le rez-de-chaussée, est imposé un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux étages supérieurs.

Article 16 Distance aux limites de propriété

Si les aires d'implantation des constructions B1 et B2 ne sont pas réalisées simultanément, une distance minimale de 5 mètres aux limites des parcelles 569 et 584 doit être respectée.

Article 17 Aire d'espace-cour

- ¹ L'aire d'espace-cour est destinée à l'aménagement d'un espace commun prioritairement végétalisé pouvant accueillir des éléments tels que mobilier urbain, place(s) de jeux, abris-vélos, etc.
- ² La circulation de véhicules de service (ambulances, service du feu, déménagement, etc.) est autorisée.

CHAPITRE III ZONE DE VERDURE

Article 18 Destination

- ¹ La zone de verdure est destinée à la création d'un espace végétalisé au moyen d'essences indigènes variées et en station.
- ² Elle est inconstructible. Font exception, sous réserve d'une intégration soignée, les chemins piétonniers et le mobilier urbain (bancs et luminaires).

TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

CHAPITRE I CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Article 19 Bâtiments à démolir

Les bâtiments figurés en jaune hachuré dans le périmètre du plan de quartier sur le plan de détail, doivent être démolis au fur et à mesure de la réalisation des aires d'implantation des constructions.

Article 20 Autres bâtiments existants

Les bâtiments figurés en noir hachuré dans le périmètre du plan de quartier sur le plan de détail, peuvent être entretenus, réparés, transformés, agrandis ou reconstruits dans les limites de l'article 80 LATC.

CHAPITRE II CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Article 21 Réalisation

Les aires d'implantation des constructions peuvent être réalisées indépendamment les unes des autres, chaque aire d'implantation pouvant être réalisée en plusieurs étapes.

Article 22 Architecture des bâtiments

L'architecture doit être organisée par groupes de bâtiments appartenant à la même entité urbanistique. Pour atteindre cet objectif, la Municipalité peut imposer toutes les mesures propres à assurer l'homogénéité de l'ensemble.

Article 23 Sondages préliminaires

Avant la réalisation des constructions, des sondages de diagnostic archéologique doivent être effectués afin de garantir la protection des objets mentionnés à l'article 46 LPNMS.

Article 24 Limite des constructions

- ¹ Conformément à l'article 9 LRou, la limite nouvelle des constructions, figurant en rouge sur le plan de détail, doit être respectée.
- ² Au surplus, est applicable l'article 46.

Article 25 Distance entre bâtiments

- ¹ Dans la mesure où l'ordre des constructions n'est pas contigu, la distance entre bâtiments est de 10 mètres minimum. Font exception les bâtiments sis dans l'aire D (art. 14 al. 2).
- ² Elle se mesure entre les parties les plus rapprochées des deux bâtiments. Les avant- corps (art. 33) ne sont pas pris en considération.

Article 26 Mesure d'utilisation du sol

- ¹ La mesure d'utilisation du sol est donnée par la surface de plancher déterminante (SPd).
- ² La SPd se calcule selon les normes SIA en vigueur lors de la demande de permis de construire.

³ Pour chaque aire d'implantation des constructions, la SPd maximale est la suivante :

- aire A : 2'000 m² ;
- aire B1 : 3'950 m² ;
- aire B2 : 1'850 m² ;
- aire C : 1'200 m² ;
- aire D : 5'500 m².

⁴ En cas de remaniement parcellaire, la SPd – telle que fixée à l'alinéa 3 du présent article – se répartit entre les nouvelles parcelles, au prorata de la surface de l'aire d'implantation des constructions correspondante.

Article 27 Rez-de-chaussée

Les rez-de-chaussée des aires d'implantation A, B1 et B2 qui donnent sur la route de Lausanne sont obligatoirement affectés aux activités suivantes :

- A : activités artisanales et (para-)publiques au sens de l'article 10 alinéa 1 ;
- B1 et B2 : activités moyennement gênantes au sens de l'article 12 alinéa 1.

Article 28 Hauteur des constructions

¹ La hauteur maximale des constructions est fixée par le plan des altitudes des constructions (art. 3). Est réservé l'article 32.

² Elle se mesure ou à l'acrotère.

Article 29 Attiques

¹ Le dernier niveau des bâtiments peut être traité sous forme d'attique.

² En cas d'attique, celui-ci ne peut excéder le 80% du niveau inférieur.

³ En cas d'attique, un retrait de 1,50 mètre minimum par rapport au nu de façade du niveau inférieur doit être respecté, excepté pour les façades Nord.

Article 30 Toitures

¹ Seules les toitures plates sont autorisées.

² Les toitures sont végétalisées avec une végétation indigène pionnière ou aménagées en terrasses accessibles.

Article 31 Ouvertures en toiture

Les ouvertures en toitures (puits de lumière, velux, etc.) sont admises.

Article 32 Superstructures

¹ Seules les superstructures légères (cheminées, panneaux solaires, antennes, etc.) émergeant des toitures sont autorisées.

² Dans tous les cas, les superstructures doivent être réduites et limitées au minimum techniquement indispensable, tout en devant s'intégrer soigneusement aux bâtiments.

³ Elles peuvent dépasser la hauteur maximale des constructions (art. 27).

⁴ La Municipalité peut fixer des exigences spécifiques concernant les matériaux employés, afin d'assurer la meilleure intégration possible au paysage et au site ou d'éviter toute forme de nuisance.

Article 33 Avant-corps

- ¹ Les avant-corps (balcons, coursives, oriels, etc.) sont autorisés pour autant qu'ils n'excèdent pas 2,50 mètres de profondeur.
- ² Ils peuvent empiéter sur les aires adjacentes.
- ³ Ils ne peuvent pas être fermés.

Article 34 Dépendances

Les dépendances au sens de l'article 39 RLATC sont interdites.

Article 35 Constructions souterraines

Les constructions souterraines (parking souterrain, caves, locaux techniques, etc.) s'implantent à l'intérieur du périmètre délimité à cet effet par le plan de détail, en préservant les arbres majeurs à maintenir conformément à l'article 9 alinéa 1.

Article 36 Mouvements de terre

- ¹ Les mouvements de terre (remblais et déblais) ne peuvent excéder 1,5 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.
- ² Font exception les terrasses et les murs de soutènement correspondant existants (parcelle 569), ainsi que les aménagements des dispositifs d'accès au parking souterrain.
- ³ En cas de contrainte liée à la nature du sol (niveau de la nappe phréatique, pollution, etc.), une dérogation de maximum 50 cm – par rapport à la hauteur indiquée à l'alinéa 1 du présent article – peut être accordée par la Municipalité.

Article 37 Espace d'implantation du mur de soutènement

- ¹ Le présent espace est destiné à régler l'altimétrie entre les jardins privatifs et le chemin de la Plage. Il permet l'implantation d'un mur de soutènement conformément au plan de détail.
- ² Le mur de soutènement doit s'interrompre pour permettre l'aménagement des accès piétons. Il ne peut excéder une hauteur de 1.2 mètres +/- 0.50 mètre, mesurée depuis le terrain naturel, une dérogation étant toutefois possible pour résoudre un problème d'ordre géologique.
- ³ En cas d'implantation en limite avec le chemin de la Plage, le mur de soutènement doit comporter des décrochements :
 - d'une profondeur de 1 mètre, sur une longueur de 6 mètres au minimum ;
 - d'au moins un décrochement par tronçon de mur (al. 2).
- ⁴ Le front du mur de soutènement contre le chemin de la Plage fera l'objet d'une intégration soignée au moyen de matériaux locaux et d'espèces indigènes.

CHAPITRE III ESPACES LIBRES DE CONSTRUCTIONS

Article 38 Aire des aménagements extérieurs

- ¹ L'aire des aménagements extérieurs est destinée à la création d'un espace végétalisé, offrant des dégagements de qualité, ainsi qu'à la réalisation :
 - la liaison de mobilité douce (art. 40) ;
 - l'accès véhicules au parking souterrain ;
 - des prolongements extérieurs des constructions (avant-corps, jardins privatifs, terrasses, marquises, porches, etc.),
 - d'espaces communs comportant des éléments tels que mobilier urbain, place(s) de jeux, abris-vélos, rampes d'accès piétonnes, etc.,
 - de chemins piétonniers,
 - de parcours cyclistes.
- ² Le principe de l'accès véhicules au parking souterrain tel que figuré sur le plan de détail est impératif, l'assiette et l'implantation sont indicatives.
- ³ La circulation de véhicules de service (ambulances, service du feu, déménagement, etc.) est autorisée.

CHAPITRE IV ACCES, CIRCULATION ET STATIONNEMENT

Article 39 Aire d'accès et de circulation

- ¹ La présente aire est destinée à l'aménagement :
 - des dispositifs d'accès au parking souterrain (rampes, escaliers, etc.) ;
 - du réseau de mobilité douce (art. 40) ;
 - de l'accès et de la circulation des véhicules de service (ambulances, service du feu, déménagement, etc.).
- ² Peuvent en outre être réalisés des places de stationnement visiteurs (art. 41 al. 3).
- ³ L'emprise des dispositifs d'accès au parking souterrain doit être limitée au minimum techniquement indispensable et faire l'objet d'une intégration soignée.
- ⁴ Le principe de l'accès des véhicules de service tel que figuré sur le plan de détail est impératif, l'assiette et l'implantation sont indicatives.
- ⁵ Les espaces non construits au sein de la présente aire sont assimilés à l'aire des aménagements extérieurs (art. 38).

Article 40 Réseau de mobilité douce

- ¹ Le principe du réseau de mobilité douce (piétons et vélos) tel que figuré sur le plan de détail est impératif, l'assiette et l'implantation sont indicatives.
- ² L'emprise globale du réseau de mobilité douce doit avoir la même largeur que les césures (art. 14) lorsque ledit réseau se situe dans leur prolongement.

Article 41 Stationnement

- ¹ Les besoins en stationnement (véhicules et deux-roues) sont définis selon les normes VSS en vigueur lors de la demande de permis de construire.
- ² Les places de stationnement destinées, notamment, aux habitants du quartier sont réalisées en souterrain (parking souterrain) conformément à l'article 35. Au surplus, sont applicables les articles 36 alinéas 1 et 2, ainsi que 39 alinéas 1 et 3.
- ³ Les places de stationnement destinées, notamment, aux visiteurs peuvent être aménagées en surface, dans l'aire d'accès et de circulation (art. 39). Leur revêtement doit être perméable.

TITRE 5 DISPOSITIONS FINALES

Article 42 Demande de permis de construire

Outre les pièces énumérées aux articles 108 LATC et 69 RLATC, le dossier de demande de permis de construire comprend :

- le détail de calcul des surfaces de plancher déterminantes (SPd) ;
- l'étude acoustique telle que prévue à l'article 5 alinéa 2 ;
- le projet d'assainissement (art. 7 al. 2) approuvé par l'autorité compétente et la décision y relative (art. 18 al. 2 OSites) ;
- le plan des toitures ;
- le plan-masse de l'ensemble du quartier (constructions et aménagements extérieurs) à l'échelle 1:200 ;
- le plan des plantations (art. 9).

Article 43 Dérogations

Dans les limites des articles 85 et 85a LATC, la Municipalité peut accorder des dérogations au présent plan de quartier.

Article 44 Dispositions complémentaires

Sont applicables notamment – à titre de droit supplétif ou de droit supérieur – les dispositions de la législation fédérale, cantonale et communale en matière d'aménagement du territoire et de protection de l'environnement.

Article 45 Abrogation

Le présent plan de quartier abroge, à l'intérieur du périmètre considéré, les règles du PGA et du règlement y relatif, approuvés par le Conseil d'Etat le 6 novembre 1992, qui lui sont contraires.

Article 46 Radiation

Les limites des constructions du 29 décembre 1953, figurant en violet sur le plan de détail, est radiées.

Article 47 Entrée en vigueur

En vertu des articles 61 et 61a LATC, le présent plan de quartier est approuvé préalablement, puis mis en vigueur par le Département compétent.