

PLAN DE QUARTIER "AUX UTTINS"

Règlement

1. OBJET DU PLAN DE QUARTIER

Aménagement sur la parcelle N° 306, dite "AUX UTTINS", de la commune de Rolle, d'un ensemble de bâtiments destinés au logement de 400 personnes environ et d'un ensemble administratif.

Le périmètre de validité du plan de quartier figure au plan masse.

2. ELEMENTS DU PLAN DE QUARTIER

1. Le présent document comprenant :

- Plan de situation à l'échelle 1:2000
- Dessins conceptuels
- Plan masse, coupes et gabarits à l'échelle 1:500
- Règlement de plan de quartier

2. Les documents annexes:

- Inventaire spécifique des arbres de la parcelle établi par la commission permanente des arbres de Rolle en date du 25 juillet 1989, avec indication des nouveaux arbres à planter et des arbres à abattre.

L'ensemble de ces documents constitue le plan de quartier et a valeur légale avec la loi sur les constructions (LATC) du 4 décembre 1985 et son règlement d'application du 19 septembre 1986.

Tout élément non mentionné au présent règlement est soumis au règlement communal de Rolle sur le plan d'affectation et la police des constructions.

3. PRINCIPES D'URBANISME - CONCEPT

3.1 Principes d'implantation

- mise en valeur de 2 secteurs différents de parc,
- implantation des habitations en front de parc ou aux limites naturelles du site,
- organisation des 2 secteurs de part et d'autre d'un axe piétonnier important, avec transparence et dégagements.

Le parc "côté Jura", souligné par une nouvelle arborisation, est défini comme un square. Il offre un dégagement complet vers l'allée de tilleuls (chemin du Couchant) et la transparence vers le sud-ouest (entre les bâtiments E, F et G).

Le parc "côté lac" est conservé en zone de verdure, il est bordé, sur sa limite N-O par des immeubles (D1, D2, D3) qui laissent des grandes échappées visuelles vers le lac, depuis la promenade piétonne.

Les bâtiments E, F et G accueillent des activités tertiaires. Ils sont disposés à l'entrée de la parcelle afin de limiter les mouvements de véhicules dans le quartier. Leur implantation en épi permet de maintenir une transparence N-E / S-O au profit des habitants.

3.2 Arborisation

Le projet s'intègre dans l'arborisation existante et maintient les groupes d'arbres et les lisières en place. Les plantations qui figurent au plan constituent un principe qui sera respecté. Tout arbre porté à l'inventaire et abattu pour les nécessités du plan, sera remplacé.

Une nouvelle végétation est prévue afin de mieux définir le parc côté Jura. Des arbres seront plantés au N-O des immeubles D afin de remplacer les arbres vétustes situés au S-E.

Les chemins piétons qui traversent les cordons boisés en limites de parcelle seront réalisés en s'adaptant à la végétation existante.

Les espaces extérieurs aux habitations seront aménagés en jardins. La privacité des logements sera assurée par l'implantation d'une végétation basse.

Les bosquets et allées d'arbres seront entretenus pour la détente et la promenade.

3.3 Gabarits

Tous les immeubles ont 3 niveaux sur rez, seuls les immeubles B et C auront 4 niveaux sur rez, comme indiqué en plan et en coupe, marquant ainsi de manière ferme la proximité de la vieille ville. Des retraits au dernier étage des immeubles d'habitation permettront la création de terrasses.

3.4 Principes de circulation, stationnement

Voitures : Accès unique, conformément au plan, par l'angle ouest de la parcelle.

1^{er} tronçon : distribution immédiate des immeubles administratifs et accès aux parkings souterrains.

2^{ème} tronçon : accès aux immeubles d'habitation pour les visiteurs.

Le trafic engendré par les activités tertiaires ne pénètre pas dans les zones d'habitation, limitant au maximum les nuisances.

Parkings souterrains : Accès selon plan masse.

Toutes les montées des immeubles seront desservies par les parkings souterrains.

Les dalles supérieures des parkings souterrains seront recouvertes de 0,50 m. de terre végétale pour l'aménagement des jardins.

Parkings extérieurs : ils sont répartis par secteur le long des voies de desserte.

Cycles : Les cycles emprunteront les voies de desserte.

Piétons : Une liaison piétonne est organisée entre le Maupas et la vieille ville, à travers les Uttins.

4. **DISPOSITIONS GENERALES**

4.1 Implantations, surfaces constructibles

Les implantations et les surfaces constructibles doivent être respectées. La forme des bâtiments figure à titre indicatif, elle pourra être modifiée à l'intérieur des périmètres d'implantation prévus. Seule la surface bâtie indiquée fait règle.

4.2 Cotes des niveaux

Les cotes des niveaux des rez-de-chaussée et des terrasses sont portées au plan masse. Une marge de fluctuation de $\pm 0,50$ mètre est admise.

La hauteur des vides d'étage ne sera pas inférieure à :

- 2,45 m. dans les locaux d'habitation,
- 2,60 m. dans les locaux destinés aux activités tertiaires.

4.3 Destination des bâtiments

Les bâtiments A, B, C et D sont destinés à l'habitation.

Les bâtiments E, F et G sont destinés aux activités tertiaires.

Des commerces pourront se trouver au rez-de-chaussée du bâtiment B, à proximité du cheminement piéton.

4.4 Constructions enterrées

Le nombre de niveaux enterrés ou partiellement enterrés n'est pas limité. L'usage des locaux en sous-sol (caves, chaufferies, buanderies, abris, dépôts...) sera réservé aux utilisateurs des bâtiments. Les surfaces des locaux en sous-sol ainsi que des stationnements souterrains ne sont pas inclus dans les droits à bâtir.

4.5 Circulation, accès

Les circulations et les accès prévus au plan masse au 1 : 500 seront respectés dans leur principe. Des dispositions de modération de la circulation seront prises, en particulier dans le secteur de la parcelle destiné au logement.

4.6 Garages et places de stationnement

- Secteurs d'habitation : au moins 1 place de stationnement en surface ou en sous-sol par 80 m² de plancher brut et au minimum 1,5 places de stationnement par appartement seront réalisées. On y ajoutera, pour les visiteurs, 10 % des places requises et, au moins, 1 place pour 5 logements.
- Secteur tertiaire : au moins une place de stationnement en surface ou en sous-sol par 30 m² de plancher net sera réalisée. On y ajoutera, pour les visiteurs, 30 % des places requises et, au minimum, une place par établissement.

Au moins 2/3 des places de stationnement seront enterrées. Les périmètres des parkings en sous-sol figurent au plan masse à titre indicatif.

- Cycles : des places de stationnement couvertes pour 2 roues sont prévues à raison d'au moins :
 - une place par appartement,
 - une place par poste de travail pour les établissements employant au minimum 10 personnes.

4.7 Equipements collectifs

Des emplacements pour équipements collectifs (conteneurs à verre, ordures...) seront prévus.

5. ARCHITECTURE

On apportera une attention particulière à la cohérence et à l'harmonie générales.

Les balcons, loggias, pergolas, terrasses, bow-windows et vérandas sont autorisés. Leur surface ne sont pas comprises dans les droits à bâtir inscrits au plan pour chaque bâtiment. Ils peuvent déborder les limites d'implantation. Leurs dimensions et leur nombre seront soumis à la Municipalité lors de la demande d'autorisation de construire.

Les types de matériaux et les couleurs seront soumis à la Municipalité.

Amendement du Conseil communal le 11.05.1993 : 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.

La hauteur maximale au faîte est située à + 2,50 m. du dernier niveau habitable.

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.

6. AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Des constructions légères (pergolas ou petits pavillons) sont autorisés selon des modalités qui seront définies au plan des aménagements extérieurs lors de la mise à l'enquête des bâtiments. Leur surface n'est pas incluse dans les droits à bâtir.

Amendement du Conseil communal le 11.05.1993 : Les jardins privés seront plantés d'essences ne portant pas ombre au premier étage. Le revêtement doit être végétal.

Les routes de desserte seront entretenues et éclairées.

Les places de stationnement extérieures situées à au moins 10 m. des lisières des aires forestières pourront être couvertes (treille, châssis, toit...) avec des matériaux appropriés à leur intégration. Leurs surfaces ne sont pas incluses dans les droits à bâtir.

Des aménagements de promenade et des jeux pour petits enfants seront mis en place.

7. AIRE FORESTIERE

L'aire forestière est définie et régie par les lois forestières fédérales et cantonales. Elle est caractérisée notamment par l'interdiction d'abattre des arbres sans autorisation préalable du service forestier, de déboiser, de faire des dépôts, d'ériger des clôtures et de bâtir (sous réserve des exceptions prévues par la législation forestière).

Dans les zones situées à moins de 10 mètres des lisières, il est interdit d'ériger des constructions et les modifications sensibles de niveau du terrain doivent être autorisées par le service forestier.

8. SENSIBILITE AU BRUIT

Le degré de sensibilité II sera appliqué, en conformité avec les dispositions des articles 43 et 44 de l'OPB du 15 décembre 1986.

9. DISPOSITIONS FINALES

La Municipalité peut apporter des dérogations aux dispositions du présent règlement, dans les limites fixées par l'article 85 LATC.

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par le Conseil d'Etat du Canton de Vaud. Il abroge toute disposition antérieure contraire.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 28 mai 1990

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

Règlement soumis à l'enquête publique du 5 juin au 5 juillet 1990

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

Adopté par le Conseil communal dans sa séance du 11 mai 1993

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

Adopté par le Conseil d'Etat du Canton de Vaud le 21 février 1996

L'atteste : le chancelier (LS)