

COMMUNE DE ROLLE

REGLEMENT COMMUNAL

SUR

LE PLAN DE QUARTIER

« AU PARC OUEST »

SOMMAIRE

1.	DISPOSITIONS GENERALES	4
	Article 1 : Champ d'application	4
	Article 2 : Objectifs du plan.....	4
2.	CONTENU DU PLAN.....	4
	Article 3 : Documents.....	4
	Article 4 : Subdivision.....	5
3.	DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUT LE PERIMETRE.....	5
	Article 5 : Affectation.....	5
	Article 6 : Utilisation du sol.....	5
	Article 7 : Degré de sensibilité au bruit.....	5
	Article 8 : Bâtiments existants.....	5
	Article 9 : Nouvelles constructions.....	6
	Article 10 : Accès véhicules et stationnement.....	6
	Article 11 : Arborisation	6
	Article 12 : Murs	6
	Article 13 : Equipements	6
	Article 14 : Participation financière des propriétaires.....	7
4.	DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE CONSTRUCTION	7
	Article 15 : Destination.....	7
	Article 16 : Ordre et implantation des constructions.....	7
	Article 17 : Nombre de niveaux et hauteur des constructions.....	7
	Article 18 : Surfaces constructibles.....	8
	Article 19 : Autres prescriptions.....	8
5.	DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DES AMENAGEMENTS EXTERIEURS	9
	Article 20 : Destination.....	9
	Article 21 : Ordre et dimensions des constructions.....	9
	Article 22 : Hauteur des constructions.....	9
	Article 23 : Autres prescriptions.....	10
6.	DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE D'AMENAGEMENT DES RIVES DU LAC.....	10
	Article 24 : Destination.....	10
	Article 25 : Autres prescriptions.....	10
7.	DISPOSITIONS FINALES	10
	Article 26 : Aspects fonciers	10
	Article 27 : Règlement communal	11
	Article 28 : Entrée en vigueur	11
8.	APPROBATION	11

1. DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application

Les dispositions du plan de quartier (PQ) s'appliquent au territoire compris à l'intérieur du périmètre figuré sur le plan à l'échelle 1/500.

Le périmètre du PQ englobe les parcelles suivantes :

- parcelle 160 de 842 m², propriété de MM. Christian et François WURLOD ;
- parcelle 161 de 1'902 m², propriété de l'association Les Petits Frères des Pauvres;
- parcelle 162 de 1'414 m², propriété de M. Paul VEYRASSAT ;
- parcelle 163 de 1'397 m², propriété de M. Charles et Mme Antoinette ISELE ;
- parcelle 164 de 2'652 m², propriété de M. Diego GRADIS
- parcelle 165 de 1'285 m², propriété de M. Joseph ZUERCHER ;
- parcelle 166 de 548 m², propriété de Mme Paulette GRAND.

Article 2 : Objectifs du plan

Le plan de quartier a pour objectifs de :

- préserver et mettre en valeur le caractère spécifique de ce quartier.
- confirmer l'affectation et l'implantation des constructions existantes ainsi que l'usage des espaces non bâtis ;
- permettre un développement modéré et rationnel des constructions existantes et nouvelles;
- privilégier la qualité de vie des habitants du quartier .

2. CONTENU DU PLAN

Article 3 : Documents

Le plan de quartier est composé :

- d'un plan à l'échelle 1/500,
- des élévations de principe à l'échelle 1/500 (promenade John Berney et façade sur le château),
- du présent règlement.

Il est complété par :

- le rapport justificatif selon l'article 47 OAT,

- des plans et coupes d'illustration qui n'ont pas de valeur contraignante, en annexe au rapport 47 OAT.

Article 4 : Subdivision

Le périmètre du plan de quartier est divisé en 3 aires:

- l'aire de construction ;
- aire des aménagements extérieurs (jardins) ;
- aire d'aménagement des rives du lac.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUT LE PERIMETRE

Article 5 : Affectation

Le périmètre du plan de quartier est déjà largement bâti.

L'affectation principale est l'habitation.

Les activités compatibles avec l'habitation sont admises dans les bâtiments inscrits dans l'aire de construction.

Article 6 : Utilisation du sol

Un tableau récapitulatif, joint au plan, indique pour chaque parcelle les surfaces brutes de planchers et surfaces bâties maximales, calculées selon la norme ORL.

En cas de morcellement, la surface de plancher brute maximale indiquée en plan est répartie proportionnellement aux surfaces des parcelles futures.

Article 7 : Degré de sensibilité au bruit

Le degré de sensibilité au bruit est fixé à III.

Article 8 : Bâtiments existants

Le plan précise:

- Les bâtiments devant être démolis ;
- Les bâtiments existants pouvant être maintenus, transformés dans leur volume sans extension ou transformation du gabarit actuel et reconstruits sans extension dans le gabarit initial;
- Les bâtiments faisant l'objet d'une estimation au recensement architectural, note 3. Les propriétaires de ces bâtiments ont l'obligation de requérir l'accord préalable du Service des bâtiments,

monuments et Archéologie. Ces édifices sont en principe à conserver dans leurs forme et substance. Des transformations ou de modestes agrandissements sont possibles, s'ils sont compatibles avec la conservation et la mise en valeur du bâtiment.

Article 9 : Nouvelles constructions

Les nouvelles constructions devront s'inscrire à l'intérieur de l'aire de construction.

Article 10 : Accès véhicules et stationnement

L'accès des véhicules au quartier se fait par la Promenade John Berney.

Le nombre de places de stationnement sera calculé selon la norme VSS SN 640 290 .

L'article 65 (contribution compensatoire) du règlement communal sur le plan d'affectation et la police des constructions est applicable

Article 11 : Arborisation

Le règlement communal sur la protection des arbres est applicable.

Article 12 : Murs

Les murs mentionnés comme tels sur le plan doivent être maintenus dans leur position et rôle.

Le mur longeant la Promenade John Berney, et se retournant le long de la parcelle 166, doit être maintenu dans sa fonction et ses caractéristiques :

En cas de nécessité de reconstruction du mur, les matériaux utilisés, l'enduit de surface, l'arase, les dimensions seront identiques à ceux et celles utilisés pour le mur fermant la parcelle 161.

Le long de la Promenade John Berney, des ouvertures peuvent être créées, sous forme de portails d'entrée, de largeur maximale 3,00m.

Article 13 : Equipements

Les constructions sont raccordées au réseau communal d'évacuation et d'épuration des eaux et de distribution de l'eau potable conformément au PGEE et aux directives techniques en la matière de la Municipalité.

Article 14 : Participation financière des propriétaires

Conformément à l'article 72 LATC, les propriétaires contribuent financièrement aux frais d'étude et d'élaboration, y compris les honoraires des spécialistes mandatés par la municipalité, selon une convention signée préalablement à l'adoption du plan de quartier.

Cette contribution est fixée de manière proportionnelle aux droits nouvellement acquis des propriétaires et à la surface de propriété. Elle est perçue lors de la délivrance du permis de construire.

Tous les permis de construire sont subordonnés à l'inscription au Registre Foncier de servitudes nécessaires à la réalisation du plan de quartier.

4. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE CONSTRUCTION

Article 15 : Destination

L'aire de construction est destinée à l'implantation de constructions accueillant :

- des habitations comprenant au maximum trois logements par parcelle ;
- des bâtiments de type annexe, dont l'affectation dépend de celle du bâtiment principal.

Article 16 : Ordre et implantation des constructions

L'ordre des constructions est libre à l'intérieur de l'aire d'implantation définie en plan.

Les bâtiments de plus de 1 niveau seront implantés obligatoirement à l'intérieur du périmètre mentionné à cet effet en plan (« constructions hautes »).

Article 17 : Nombre de niveaux et hauteur des constructions

Constructions implantées à l'intérieur du périmètre de construction « hautes » :

- les bâtiments n'excéderont pas 2 niveaux plus combles habitables ;
- la hauteur à la corniche des bâtiments (intersection façade/toiture) sera au maximum de 7,00m.
- la hauteur au faite sera au maximum de 12,00m.

Hors du périmètre de construction « hautes », et à l'intérieur de l'aire de construction :

- les bâtiments n'excéderont pas 1 niveau plus combles habitables;
- la hauteur à la corniche des bâtiments (intersection façade/toiture) sera au maximum de 5.50 m ;
- la hauteur maximale du faîte sera de 7.00m.

Article 18 : Surfaces constructibles

Le CUS (coefficient d'utilisation du sol) calculé sur la surface en zone constructible (soit 9'175 m²) est de 0,50.

Le COS (coefficient d'occupation du sol), calculé sur la surface en zone constructible (soit 9'175 m²), est de 27%.

Les surfaces brutes de plancher habitables, calculées selon la norme ORL, et la surface bâtie au sol, fixées par parcelle, sont énoncées dans le tableau ci-dessous :

n° de parcelle	Surface en zone constructible	Surface brute de plancher attribuée	Surface bâtie au sol attribuée
160	757 m ²	379 m2	204 m2
161	1'734 m ²	867 m2	468 m2
162	1'291 m ²	646 m2	349 m2
163	1'281 m ²	641 m2	346 m2
164	2'417 m ²	1'209 m2	653 m2
165	1'195 m ²	598 m2	323 m2
166	500 m ²	250 m2	135 m2
Total :	9'175 m ²	4'587 m2	2'477 m2

Un bonus est attribué à la parcelle 160 en cas de démolition des bâtiments d'atelier et cabanon, reconstruction en limite de la parcelle 161, et restitution du mur de clôture côté château dans son gabarit initial (suppression du rehaussement en parpaings). Dans ce cas, la surface brute de plancher est portée à 385 m², et la surface bâtie à 330 m².

Article 19 : Autres prescriptions

Les façades implantées sur la Promenade John Berney seront traitées impérativement en pignon. Le faite de la toiture sera perpendiculaire à l'axe de la Promenade John-Berney.

La longueur cumulée des façades donnant sur la Promenade John Berney sera limitée aux 2/3 de la largeur de la parcelle.

La longueur maximale d'une façade en pignon sur la Promenade John Berney sera de 7,00m.

Les ouvertures en pignon sur la Promenade John Berney seront réduites au stricte minimum. Aucune ouverture n'est admise au niveau du rez de chaussée.

5. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DES AMENAGEMENTS EXTERIEURS (JARDINS)

Article 20 : Destination

L'aire des aménagements extérieurs est destinée à favoriser l'aménagement des jardins en prolongement des habitations.

Peuvent y être construits :

- des bâtiments dont l'usage est réservé exclusivement aux loisirs saisonniers, du type pavillons et abris de jardin, garages à bateaux ;
- des aménagements en terrasses, murets, emmarchements, ne dépassant pas 30cm au-dessus du niveau naturel du terrain ;
- des piscines, bassins d'agrément, dont la construction ne dépasse pas 30cm au-dessus du niveau naturel du terrain.

Le logement n'est pas autorisé dans cette aire.

Article 21 : Ordre et dimensions des constructions

Les pavillons seront construits en bordure de parcelle.

La surface au sol de ces constructions ne dépassera pas 45 m².

Un seul pavillon sera réalisable par parcelle, exception faite de la parcelle 164, plus large, qui pourra en accueillir deux.

La profondeur maximale (largeur perpendiculaire au mur mitoyen) sera de 4,00 m.

Article 22 : Hauteur des constructions

La hauteur à la corniche des constructions (intersection façade/toiture) sera au maximum de 2,80 m. La hauteur du faîte est au maximum de 3,50m s'il se situe à l'aplomb d'un mur mitoyen et de 4,00m dans les autres cas.

Article 23 : Autres prescriptions

Les façades seront réalisées de préférence en bois peint.

En cas de réalisation de piscine ou bassin, l'évacuation des eaux devra se faire conformément aux recommandations en vigueur.

6. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE D'AMENAGEMENT DES RIVES
DU LAC

Article 24 : Destination

L'aire des aménagements extérieurs est destinée à préserver le caractère particulier des rives du lac dans ce secteur.

Sur une profondeur de 5,00m à compter de la limite parcellaire, cette aire sera dégagée de tout obstacle.

Aucune nouvelle construction n'est admise dans cette aire.

Les bâtiments et constructions existants dans cette aire et pouvant y être maintenus sont mentionnés en plan.

Article 25 : Autres prescriptions

La rive est marquée par un mur de soutènement interrompu par les rampes et escaliers d'accès au lac et aux ports faisant l'objet de conventions. Ce mur doit être maintenu et entretenu par les propriétaires riverains.

7. DISPOSITIONS FINALES

Article 26 : Aspects fonciers

Un projet de convention signé avant la mise à l'enquête publique du présent plan de quartier règle les dispositions de vue entre les propriétaires des parcelles 160 et 161. Les actes d'exécution des engagements pris dans la convention interviendront une fois le plan de quartier mis en vigueur.

Article 27 : Règlement communal

Pour tout ce qui ne figure pas dans le présent règlement, le règlement communal est applicable.

Les lois fédérales et cantonales demeurent réservées.

Article 28 : Entrée en vigueur

Le plan de quartier « Au Parc Ouest » entre en vigueur dès son approbation par le Département de la Sécurité et de l'Environnement.

8. APPROBATION

<p>1. Adopté par la Municipalité de Rolle dans sa séance du 13 décembre 2007</p>  <p>Le Syndic Le Secrétaire</p>	<p>2. Soumis à l'enquête publique du 8 janvier 2008 au 7 février 2008</p>  <p>Le Syndic Le Secrétaire</p>
<p>3. Adopté par le Conseil communal dans sa séance du 6 mai 2008</p>  <p>Le Président Le Secrétaire</p>	<p>4. Approuvé préalablement par le Département compétent des institutions et des relations extérieures</p> <p>Le: = 1 JUIL. 2008</p>  <p>Le Chef du département</p> <p>Mis en vigueur le: = 1 JUIL. 2008</p>