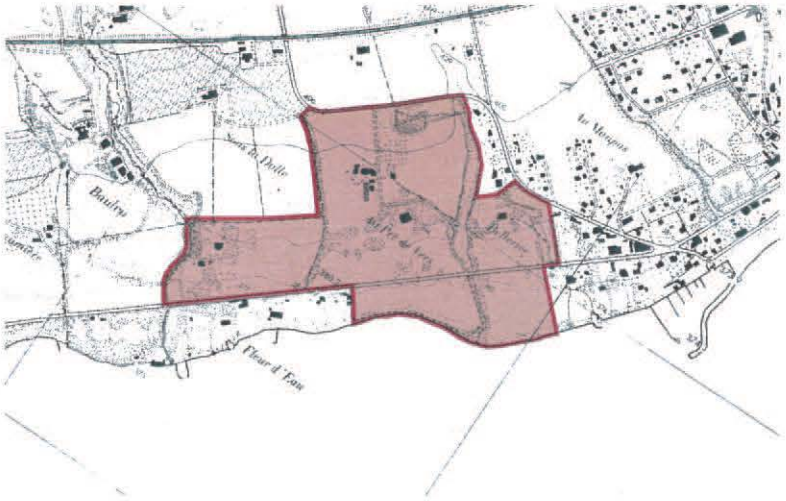
Commune de Rolle

urbaplan

Dossier pour approbation

PPA de l'Ouest Rollois



Règlement

urbaplan mai 2007

Pour traiter: Elisabeth Montanet
urbaplan lausanne

04115-Reglement amendé-050508.doc

lausanne
av. de montchoisi 21
1006 lausanne
t 021 619 90 90 f 021 619 90 99
lausanne@urbaplan.ch

fribourg
rue pierre-aeby 17
c.p 87 - 1702 fribourg
t 026 322 26 01 f 026 323 11 88
fribourg@urbaplan.ch

genève
rue de berne 32
c.p 2265 - 1211 genève 1
t 022 716 33 66 f 022 716 33 60
geneve@urbaplan.ch

neuchâtel
rue du seyon 10
c.p 3211 - 2001 neuchâtel
t 032 729 89 89 f 032 729 89 80
neuchatel@urbaplan.ch

SOMMAIRE

SOMMAIRE 3

1. DISPOSITIONS GENERALES 5

Article 1.1 Champ d'application 5

Article 1.2 Objectifs du plan 5

2. CONTENU DU PLAN 6

Article 2.1 Documents 6

Article 2.2 Subdivision en secteurs 6

Article 2.3 Bâtiments existants 6

Article 2.4 Arbres et haies existants 6

3. SECTEUR DE FLEURY 7

Article 3.1 Définition 7

Article 3.2 Destination 7

Article 3.3 Aire d'habitation individuelle de type « Campagne » 7

Article 3.4 Aire de verdure à caractère de parc ou à usage agricole et viticole 8

Article 3.5 Accès 9

4. SECTEUR DE PRE-DE-VERS 10

Article 4.1 Définition 10

Article 4.2 Destination 10

Article 4.3 Subdivision 10

Article 4.4 Aire destinée à l'extension de la maison de maître 10

Article 4.5 Aire destinée aux activités sportives 11

Article 4.6 Aire destinée aux activités de loisirs en relation avec le Lac 12

Article 4.7 Aire de verdure 12

Article 4.8 Renforcement des cordons boisés et création de haies 14

5. SECTEUR DE BELLERIVE 15

Article 5.1 Définition 15

Article 5.2 Destination 15

Article 5.3 Cohérence et harmonie du développement de Bellerive 15

Article 5.4 Aire destinée à l'extension de la maison de maître 15

Article 5.5 Aire destinée aux activités tertiaires 17

Article 5.6 Aire de verdure 19

Article 5.7 Aire d'aménagement paysager à caractère de parc riverain 19

Article 5.8 Renforcement du cordon boisé et suppression des haies 19

Article 5.9 Prescriptions particulières 20

6. AIRE RESERVE A L'EMPRISE DE LA ROUTE D'EVITEMENT 21

Article 6.1 Destination 21

Article 6.2 Prescriptions particulières 21

7. AIRE FORESTIERE 22

Article 7.1 Aire forestière 22

Article 7.2 Constatation de nature forestière 22
Article 7.3 Nouvelle limite forestière 22
Article 7.4 Végétation non soumise au régime forestier 22

8. DISPOSITIONS FINALES 23
Article 8.1 Plan d'extension cantonal n°58a du 27 septembre 1954 23
Article 8.2 Plan de classement des arbres 23
Article 8.3 Servitudes 23
Article 8.4 Règlement communal 23
Article 8.5 Entrée en vigueur 23

9. APPROBATION 24

1. DISPOSITIONS GENERALES

Champ d'application

Article 1.1

[1] Les dispositions du présent plan partiel d'affectation (PPA) s'appliquent au territoire compris à l'intérieur du périmètre figuré sur le plan à l'échelle 1/2'000.

[2] Le périmètre du PPA englobe les parcelles suivantes (données issues du registre foncier en date du 11 mai 2005) :

Propriétaire en 2005	Parcelle n°	Surface parcelle
Van de Velde Karel	342	5'980 m^2
De Castillon de St-Victor Philippe	332	9'502 m^2
Mac Nally Patrick	1282	4'500 m^2
Dufour Claude-Eric	333	631 m^2
Hoirie Chinet (9 héritiers)	1213	10'940 m^2
Rosset Jean-Pierre	760	22'608 m^2
Fondation RUSSEL-EYNARD	326	158'490 m^2
	et 327	31'363 m^2
BENTOR SA	325	30'576 m^2
	352	33'269 m^2
ROMANDE ENERGIE	382	25 m^2

[3] La superficie totale comprise dans le périmètre du PPA est de 307'884 m^2.

Objectifs du plan

Article 1.2

> Préserver le patrimoine bâti et les parcs qui entourent les « Campagnes » de Bellerive et Pré-de-Vers,
> Confirmer le rôle de « seuil » d'entrée à Rolle de ce secteur ;
> Offrir un lieu ouvert au public en rives du lac ;
> Confirmer le statut des constructions isolées existantes ;
> Préserver le paysage et en particulier les cordons boisés structurant le territoire ;
> Préserver le contact visuel (dégagement de la vue) depuis la route Suisse vers les rives du Léman ;
> Offrir un lieu privilégié et mise en valeur de celui-ci par l'implantation d'entreprises dont le rayonnement économique est d'intérêt régional.

2. CONTENU DU PLAN

Documents

Article 2.1

[1] Le plan partiel d'affectation est composé d'un plan à l'échelle du 1 :2'000, et du présent règlement.

[2] Il est complété par un rapport d'aménagement au sens de l'article 47 OAT.

Subdivision en secteurs

Article 2.2

Le périmètre du plan est subdivisé en 3 secteurs :

> secteur de Fleuri et Sous-la-Dolle

> secteur de Pré-de-Vers

> secteur de Bellerive.

Bâtiments existants

Article 2.3

Le plan précise:

> Les bâtiments existants, qui peuvent être entretenus, transformés ou reconstruits dans l'aire de construction destinée à cet effet;

> Les bâtiments faisant l'objet d'une estimation au recensement architectural, note 2 et 3. Les propriétaires 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.

Arbres et haies existants

Article 2.4

Le plan précise :

> les arbres existants à préserver qui ont été relevés dans leur localisation et diamètre de couronne ;

> les arbres ou arbustes buissonnants existants dont l'impact paysager est à préserver ;

> les haies à supprimer ou à maintenir.

3. SECTEUR DE FLEURY

Définition

Article 3.1

Le secteur de Fleury et Sous-la-Dolle comprend les parcelles 342, 332, 333, 1282 (pour Fleury) et 1213, 760 (pour Sous-la-Dolle).

Destination

Article 3.2

[1] Ce secteur est destiné à confirmer le statut de constructions ponctuelles en périphérie de l'urbanisation Rolloise, et à préserver le caractère du paysage. Il touche des maisons existantes, anciennes dépendances détachées de grands domaines.

[2] La Municipalité peut refuser tout projet qui ne prendrait pas en compte ces principes.

Aire d'habitation individuelle de type « Campagne »

Article 3.3

Destination : [1] Cette aire est destinée à prolonger le type de construction « campagnes » implantées sur la ligne de rupture de pente, en balcon face au lac Léman. La volumétrie et l'architecture des bâtiments existants et recensés ainsi que le traitement des abords (parc d'agrément largement ouvert, cours d'accès, absence de clôture ou haies cloisonnant les espaces extérieurs) serviront de référence aux projets de constructions.

Affectation : [2] Cette aire est affectée à l'habitation individuelle.

Mesures d'utilisation du sol : [3] Les surfaces bâties (SBa) et surfaces brutes de plancher habitables (SBPH) maximales sont données ci-dessous pour chaque parcelle. Un nombre maximal de construction principale, pouvant abriter au maximum 2 logements, est précisé ci-dessous.

> Parcelle 342 : 400 m^2 de SBa ; 500 m^2 de SBP ;1 construction (existante).

> Parcelle 332 : 400 m^2 de SBa; 500 m^2 de SBPH ; 1 construction (existante).

> Parcelle 1282 : 55 m^2 de SBa ; 0 m^2 de SBP ; pas de construction possible (distances aux limites).

> Parcelle 333 : 60 m^2 de SBa ; 0 m^2 de SBP ; pas de construction possible (distances aux limites).

> Parcelle 1213 : 400 m2 de SBa ; 500 m^2 de SBP ; 1 construction (nouvelle).

> Parcelle 760 : 900 m² de SBa ; 1'200 m² de SBP ; 2 constructions (nouvelles).

Constructions existantes :

[4] Les bâtiments existants peuvent être agrandis, sous réserve du respect de la surface bâtie définie ci-dessus et de l'architecture des maisons existantes.

Constructions nouvelles :

[5] Les nouvelles constructions s'harmoniseront avec le site environnant et le caractère de « campagne » (volumétrie généreuse, dépendances organisées autour d'une cour).

[6] Les constructions principales (nombre fixé par parcelle ci-dessus) auront au maximum 2 niveaux plus combles habitables. Elles s'implanteront obligatoirement dans les périmètres fixés en plan à cet effet.

[7] Les dépendances auront au maximum 1 niveau plus combles habitables.

Distances aux limites :

[8] 12 m à la limite, 24 m entre constructions sur une même parcelle, sauf mention particulière sur le plan.

Dégagement de la vue vers le lac :

[9] Depuis les points mentionnés en plan (à l'amont des parcelles 1282,1213 et 760) la vue vers le lac doit être dégagée de tout obstacle (construction, arbres, murs).

Accès :

[10] Les accès existants sont conservés. Aucun nouvel accès ne sera créé depuis la RC1.

[11] Les nouvelles constructions des parcelles 760 et 1213 seront obligatoirement desservies depuis la nouvelle route d'évitement à réaliser.

[12] Le revêtement graveleux des chemins existants sera maintenu en l'état.

Degré de sensibilité au bruit :

[13] Le degré de sensibilité au bruit II est attribué à cette aire.

Aire de verdure à caractère de parc ou à usage agricole et viticole

Article 3.4

[1] Cette aire est réservée au maintien et à l'aménagement des parcs, jardins et vignes existants.

[2] Cette aire est inconstructible à l'exception de constructions de minime importance nécessités par la destination et l'entretien de l'aire.

[3] Les mouvements de terrains de plus de 50cm ne sont pas admis, sauf si nécessités par l'exploitation agricole et viticole du terrain.

[4] Les terrains en culture de vigne peuvent être maintenus.

Accès

Article 3.5

[1] Le chemin d'accès existant sur les parcelles 332 et 342 peut être maintenu. Il peut être élargi par une emprise supplémentaire côté Est du chemin, à l'opposé de l'aire forestière. Son revêtement doit rester de type graveleux.

[2] La desserte des constructions à réalisées sur les parcelles 1213 et 760 sera créée depuis la nouvelle route « RODEO ». L'accès à la parcelle 1213 doit faire l'objet de servitude de passage sur les parcelles 333 et 760. Ce nouveau chemin de desserte aura un profil maximum de 5.00m, et sera aménagé avec un revêtement perméable.

4. SECTEUR DE PRE-DE-VERS

Définition

Article 4.1

Le secteur de Pré-de-Vers comprend les parcelles 326 au Nord de RC1a, et 327 au Sud.

Destination

Article 4.2

Ce secteur est destiné à préserver les caractéristiques du domaine dans son intégralité et de la maison de maître et ses abords, ainsi qu'à permettre le maintien et le développement des activités de l'Institut en place.

Subdivision

Article 4.3

Ce secteur est subdivisé en 4 aires, destinées à la mise en valeur du domaine et au développement de l'Institut Pré-de-Vers:
> l'aire destinée à l'extension de la maison de maître ;
> l'aire destinée aux activités sportives ;
> l'aire destinée aux activités de loisirs en rapport avec le lac ;
> l'aire de verdure.
La partie Nord Ouest de la parcelle 326 fait l'objet d'un plan de quartier, « Le Caroubier », adopté par le conseil d'Etat le 21 août 1992.

Aire destinée à l'extension de la maison de maître

Article 4.4

Destination : [1] Cette aire est destinée à préserver la maison de maître, note 3 au recensement architectural et à permettre l'implantation de dépendances.

Affectation : [2] La maison de maître et ses dépendances (à créer) pourront accueillir des activités en relation avec le fonctionnement de l'Institut (équipements sociaux, culturels, logements). Elle peut aussi être affectée à de l'habitation.

[3] Dans le cas de l'habitation, seul 1 logement est réalisable dans la maison de maître.

Degré de sensibilité au bruit : [4] Le degré de sensibilité au bruit II est fixé pour cette aire.

Nouvelles constructions : [5] Des bâtiments de minime importance, tels que garages, abris ou remise, peuvent être construits à l'intérieur de cette aire.

[6] Ces constructions auront au maximum 1 étage, et 40 m^2 de surface bâtie au sol.

[7] Des constructions enterrées de 1 niveau peuvent être réalisées sur

l'ensemble de l'aire. Si la toiture de ces constructions enterrées dépasse de 50cm le niveau du terrain naturel, leur surface est prise en compte dans la surface bâtie.

[8] Aucune de ces constructions ne doit être implantée à moins de 6m de la maison de maître.

[9] A l'intérieur du périmètre fixé en plan, la construction peut avoir 2 étages. La hauteur du faîte ou de l'acrotère ne dépassera pas celle de la corniche de la maison existante. Cette construction ne pourra être implantée à moins de 20,00m de la maison de maître. La façade sud (face au lac) sera tenue en retrait d'au moins 3,00m de l'alignement de la façade sud de la maison de maître. Elle n'aura pas plus de 15,00m de longueur.

Mesure d'utilisation du sol :

[10] La surface bâtie maximale à l'intérieur de cette aire est de 600m^2 (non compris la surface du bâtiment existant).

[11] La surface brute de plancher habitable est au maximum de 1'200m^2 (non compris la surface de plancher du bâtiment existant).

Accès et stationnement :

[12] Le chemin de desserte actuel sera maintenu dans son gabarit et son revêtement.

[13] Le nombre de places de stationnement à créer pour cette aire est à calculer selon la norme VSS SN 640 281.

[14] Les places seront aménagées dans la cour arrière du bâtiment.

Aire destinée aux activités sportives **Article 4.5**

Destination :

[1] Cette aire est destinée à recevoir des équipements sportifs ou de loisirs.

Affectation :

[2] Cette aire est affectée aux activités sportives et de détente.

Degré de sensibilité au bruit :

[3] Le degré de sensibilité au bruit est de III.

Utilisation du sol :

[4] Seules des constructions en relation avec l'affectation sont autorisées dans cette aire.

La surface bâtie maximale est de 8'000 m^2.

La hauteur maximale des constructions est de 8,00m.

Accès et stationnement :

[6] Les accès sont organisés depuis le chemin existant.

Les places de stationnement sont à implanter dans l'aire destinée à cet effet.

Le nombre de places de stationnement à créer pour cette aire est à

calculer selon la norme VSS SN 640 281.

Aire destinée aux activités de loisirs en relation avec le Lac

Article 4.6

Destination : [1] Cette aire est destinée aux installations et constructions nécessitées par les activités de l'Institut, et pour les activités de loisirs en liaison avec le lac.

Affectation : [2] Cette aire est affectée aux activités de loisirs.

Degré de sensibilité au bruit : [3] Le degré de sensibilité III est attribué à cette aire.

Utilisation du sol : [4] Seules 2 constructions de 1 niveau y sont admises, y compris la construction existante qui peut être maintenue et entretenue. ~~*Les constructions seront à l'usage exclusif de stockage et entrepôt de matériel.*~~[1] Un usage d'hébergement est exclu.[2]

[5] Les nouvelles constructions s'implanteront dans le périmètre fixé en plan à cet effet, *à proximité du bâtiment existant*[1].

[6] La surface bâtie maximale est de 160 m² (y compris le bâtiment existant de 30 m²).

Accès : [5] L'accès existant (chemin en lisière du cordon boisé, parcelle 327) sera maintenu. Il peut être élargi en prenant l'emprise nécessaire sur le côté Ouest, à l'opposé de l'aire forestière. Le revêtement graveleux sera conservé.

Aire de verdure

Article 4.7

[1] Cette aire est réservée au maintien et à l'aménagement du parc en prolongement de la maison de maître.

[2] Cette aire est inconstructible.

[3] Le dégagement visuel depuis la « campagne » de Pré-de-Vers doit être préservé.

[4] Seuls des aménagements paysagers sont autorisés dans cette aire.

[5] Les mouvements de terrains de plus de 50cm ne sont pas admis.

[6] La haie existante le long de la parcelle 327 est maintenue à la hauteur maximale de 1,50 m mesurés depuis le niveau de la RC1a.

---

[1] Amendement du Conseil communal du 11 mars 2008.

[2] Selon l'arrêt du 28 décembre 2009 de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal

[7] Le chemin des rives du lac sera aménagé sur ce tronçon, le long de la parcelle 327. Son tracé se tiendra à distance de l'embouchure du ruisseau de Pré-de-Vers.

Renforcement des cordons boisés et création de haies

Article 4.8

[1] Le cordon boisé bordant le domaine de Pré-de-Vers à l'Ouest (parcelle n°326) sera renforcé par la plantation d'essences buissonnantes.

[2] Les haies bordant la route de Gilly seront maintenues et étoffées d'essences buissonnantes.

[3] Une structure buissonnante éparse sera plantée le long de la RC1a sur le bas de la parcelle 326, à l'extrémité Ouest du secteur. Cette structure permettra des échappées visuelles sur le domaine de Pré-de-Vers tout en servant de guide à la faune. Elle sera prolongée à l'Ouest de la parcelle n°327 par la plantation d'une haie d'essences buissonnantes.

[4] Le choix des essences se fera parmi les essences indigènes.

5. SECTEUR DE BELLERIVE

Définition

Article 5.1

Le secteur de Bellerive comprend l'entier des parcelles 325 et 352.

Destination

Article 5.2

[1] Ce secteur est destiné à la préservation des caractéristiques du Domaine de Bellerive, tant au sens des valeurs patrimoniales de la maison de maître que de ses abords et des qualités paysagères de l'ensemble.

[2] Elle est aussi destinée à une mise en valeur du site comme lieu d'accueil pour une construction emblématique. La partie avale du secteur, côté lac, sera rendue accessible au public.

[3] Toute transformation, adjonction ou construction de nouvelles constructions, doit être traitée en respectant les valeurs paysagères du site et du bâti existant.

Cohérence et harmonie du développement de Bellerive

Article 5.3

[1] Le Domaine de Bellerive fait l'objet d'une protection au sens de l'article 51 LPNMS.

[2] Cette protection est applicable à l'ensemble des parcelles 325 et 352.

[3] Toute intervention sur ces deux parcelles devra être menée simultanément. Afin d'assurer un développement harmonieux et cohérent de l'ensemble du Domaine de Bellerive, des mesures devront être prises par les propriétaires pour garantir la cohérence architecturale de l'intervention sur les deux parcelles. Dans ce sens, une procédure de sélection de projets architecturaux sera mise en place, conformément à la norme SIA 142, et telle que recommandée par les commissions fédérales des monuments historiques et pour la protection de la nature et du paysage.

Aire destinée à l'extension de la maison de maître

Article 5.4

Destination :

[1] Cette aire est destinée à préserver la maison de maître, note 2 au recensement architectural et à permettre l'implantation de dépendances.

Affectation :

[2] Habitation individuelle ou activités tertiaires respectueuses de l'environnement, à l'exclusion de centre d'achat.

[3] Dans le cas de l'habitation, seul 1 logement est possible dans la maison de maître~~, et 3 logements de fonctions dans les dépendances~~.[2]

Nouvelles constructions :

[4] Des bâtiments de minime importance, tels que garages, abris ou remise, peuvent être construits à l'intérieur de cette aire. Ils seront au nombre de deux au maximum.

[5] Ces constructions auront au plus 1 étage, et 40 m² de surface bâtie au sol.

[6] Des constructions enterrées de 1 niveau peuvent être réalisées sur l'ensemble de l'aire. Si la toiture de ces constructions enterrées dépasse de 50cm le niveau du terrain naturel, leur surface est prise en compte dans la surface bâtie.

[7] Aucune de ces constructions ne doit être implantée à moins de 6m de la maison de maître.

[8] ~~A l'intérieur du périmètre fixé en plan, la construction peut avoir 2 étages comptés depuis le niveau 393.00, altitude de la terrasse au sud de la maison de maître. La hauteur du faîte ou de l'acrotère ne dépassera pas celle de la corniche de la maison existante. Cette construction ne pourra être implantée à moins de 20,00m de la maison de maître. La façade sud (face au lac) sera tenue en retrait d'au moins 3,00m de l'alignement de la façade sud de la maison de maître. Elle n'aura pas plus de 15,00m de longueur.~~[2]

~~Mesure d'utilisation du sol :~~

~~[9] La surface bâtie maximale à l'intérieur de ce périmètre est de 600m² (non compris la surface du bâtiment existant).~~

~~[10] La surface brute de plancher habitable est au maximum de 1'400m² (non compris la surface de plancher du bâtiment existant).~~[2]

Degré de sensibilité au bruit :

[11] Le degré de sensibilité au bruit II est fixé pour cette aire.

Accès et stationnement :

[12] ~~Un nouvel accès doit être créé à travers l'aire forestière, depuis la route de Gilly (RC39d). Cet accès fait l'objet d'une procédure de défrichement avec boisement de compensation, parallèlement à la procédure d'adoption du présent PPA.~~[2]

---

[2] Amendement du Conseil communal du 11 mars 2008

[13] L'actuel chemin d'accès doit être maintenu ~~à titre de chemin piétonnier~~ [3]avec un revêtement graveleux. Il ne peut en aucun cas être élargi.

[14] Le nombre de places de stationnement à créer pour cette aire est à calculer selon la norme VSS SN 640 281. Au moins 50% des places nécessaires seront sous couvert ou garage.

Aire destinée aux activités tertiaires **Article 5.5**

Destination : [1] Cette aire est destinée à promouvoir le site de Bellerive et à marquer l'entrée de Rolle depuis l'Ouest. L'ouverture de la vue sur le lac depuis la route du Lac (RC1), et le dégagement depuis les « campagnes » de Bellerive et du Maupas seront préservées. Le site doit être mis en valeur par les constructions et aménagements qui y seront réalisés, et les bâtiments qui viendront s'implanter dans ce lieu prestigieux devront être de même qualité.

Affectation : [2] Activités tertiaires, respectueuses de l'environnement et porteuses de valeur ajoutée sur le plan de l'économie communale voir régionale.

[3] Les centres d'achats ou dépôts sont exclus.

Périmètres d'implantation [4] Les constructions devront obligatoirement s'implanter à l'intérieur des deux périmètres définis à cet effet en plan : le périmètre « amont » sur la parcelle 352, et « aval » sur la parcelle 325. Elles laisseront libre de construction ou tout autre obstacle visuel les parties Ouest de parcelles 325 et 352. La conception des bâtiments implantés à l' »amont » et à l' »aval » de la RC1 doit être réalisée de manière simultanée, afin d'assurer une cohérence architecturale à cet ensemble.

Mesure d'utilisation du sol : [5] La surface bâtie maximale autorisée à l'intérieur cette aire est de 2'800 m^2, répartis en 2'000 m^2 à l' « amont» et 800 m^2 à l' « aval ».

[6] La surface brute de plancher est au maximum de 6'000 m^2, répartis entre les deux périmètres.

Dimensions, implantations et volumétries : [7] En général, les constructions seront implantées perpendiculairement au lac.

[8] Les constructions ne pourront avoir plus de 25m de façade face à

---

[3] Amendement du Conseil communal du 11 mars 2008

la RC1 et au lac, et 60m de profondeur pour le bâtiment implanté à l' « amont », 30m pour le bâtiment situé à l' « aval ».

[9] Elles ne dépasseront pas les cotes d'altitudes mentionnées en coupe, à savoir :

- altitude maximale : 397.00 msm pour les bâtiments implantés dans le périmètre « amont », en retrait d'au moins 15 m par rapport à la limite Sud du périmètre , 393.50 msm pour les bâtiments de part et d'autre de la RC1.
- la corniche des bâtiments sera marquée par un retrait du dernier niveau d'au moins 2,00m, sur toutes les façades. Elle règnera à la cote d'altitude 390.00 msm.

[10] Des éléments ponctuels, structurels ou fonctionnels, peuvent émerger de la toiture.

[11] Une liaison entre les deux bâtiments (« amont » et « aval ») peut être réalisée en sous-sol, sous la RC1a.

[12] Le solde de terrain non occupé par du bâti devra respecter les règles de l'aire de verdure. Le terrain naturel sera rétabli jusqu'en pied de façade, et ceci pour toutes les constructions.

Degré de sensibilité au bruit :

[13] Le degré de sensibilité au bruit III est attribué à cette aire.

Accès et stationnement :

[14] L'accès au site se fera par un aménagement depuis la RC1a, en concertation avec le Service des Routes. Cet aménagement devra être intégré à une étude de réaménagement de la RC1a sur le tronçon compris entre l'entrée sur le territoire communal à l'Ouest, jusqu'au carrefour de la route de Gilly.

[15] Sur le côté Est du périmètre « amont », l'aménagement du terrain doit permettre l'accès aux niveaux inférieurs du bâtiment, sans créer de rampe extérieure. Cet aménagement doit s'implanter exclusivement dans l'aire destinée à l'accès.

[16] Les espaces compris entre la RC1 et les façades des bâtiments devront être aménagés pour mettre en valeur les bâtiments, et renforcer l'effet de « porte » voulu par l'implantation des bâtiments.

[17] Le nombre de places de stationnement à créer pour cette aire est à calculer selon la norme VSS SN 640 281. Toutes les places seront aménagées en sous-sol, à l'intérieur du périmètre « amont », à l'exception de 10 places pour visiteurs qui seront autorisées en surface, aménagées de manière respectueuse pour l'environnement.

Chemins piétons : [18] Un chemin piéton sera créé longeant la limite Est et reliant la RC1 aux rives du lac.

Aire de verdure

Article 5.6

[1] Cette aire est réservée au maintien et à l'aménagement du parc en prolongement de la maison de maître (y compris la parcelle 352).

[2] Cette aire est inconstructible.

[3] Seuls des aménagements paysagers sont autorisés dans cette aire, sous réserve que le dégagement de la vue depuis la RC1 vers le lac et vers la maison de Bellerive soit préservé.

[4] Les mouvements de terrains de plus de 50cm ne sont pas admis.

Aire d'aménagement paysager à caractère de parc riverain

Article 5.7

[1] Cette aire est réservée à l'installation d'un équipement public, sous forme de parc en rive du lac Léman.

[2] Seules des constructions de minime importance nécessitées par la destination ou l'entretien de l'aire sont autorisées.

[3] L'aménagement naturel de la rive est à favoriser.

[4] Le chemin des rives du lac sera aménagé sur ce tronçon.

Renforcement du cordon boisé et suppression des haies

Article 5.8

[1] L'aire forestière occupée par le cordon boisé bordant le domaine de Bellerive (aval RC1a) sur la parcelle 325 à l'Ouest sera élargie par la plantation d'essences buissonnantes. Une nouvelle lisière forestière est à créer.

[2] Seules les haies d'essences indigènes peuvent être conservées et doivent être maintenues à 1m50 de hauteur maximum. Les haies de thuyas ainsi que le bosquet seront supprimées.

[3] Une haie buissonnante sera plantée le long de la limite nord de la parcelle 352. Cette structure permettra des échappées visuelles sur le domaine de Bellerive depuis la parcelle 324, tout en servant de guide à la faune entre les deux importants boisements.

[4] Le choix des essences se fera parmi les essences indigènes.

Prescriptions particulières

Article 5.9

[1] La rénovation de la maison de maître doit être assurée en accord avec le Service cantonal des monuments historiques avant la délivrance de tout permis de construction sur les parcelles 325 et 352.

[2] Les bâtiments venant s'implanter dans l'aire destinée aux activités tertiaires devront être étudiés et soumis à l'enquête publique simultanément.

[3] Un plan paysager détaillé devra être mis au point tant en ce qui concerne la conservation des valeurs écologiques et de la végétation de valeur existante qu'en ce qui concerne les aspects paysagers à modifier ou créer. Ce plan paysager fera partie intégrante de la demande d'autorisation de construire sur les parcelles 325 et 352.

[4] Un plan de mobilité d'entreprise, visant à offrir aux employés des entreprises venant s'implanter à Bellerive un éventail de mesures permettant de favoriser les modes de transport alternatifs à la voiture individuelle, devra être élaboré et joint à la demande d'autorisation de construction sur les parcelles 325 et 352.

~~[5] La demande d'autorisation de défrichement et compensation forestière, nécessaire pour le nouvel accès à Bellerive, sera soumise à l'enquête publique en même temps que la demande de permis de construire pour la parcelle 352.~~[4]

---

[4] Amendement du Conseil communal du 11 mars 2008

6. AIRE RESERVE A L'EMPRISE DE LA ROUTE D'EVITEMENT

Destination

Article 6.1

[1] Cette aire est destinée à l'emprise nécessaire à la création de la route d'évitement (RODEO).

[2] Elle est considérée comme inconstructible en l'absence d'un projet routier.

[3] L'affectation des soldes de terrains qui ne seraient pas utilisés lors du projet routier à établir correspondra à l'affectation fixée pour le terrain limitrophe.

Prescriptions particulières

Article 6.2

[1] L'emprise réservée pour la création de la route RODEO est de 25m de large, comptés depuis la limite parcellaire Ouest de la parcelle 326.

[2] Cette largeur permet d'intégrer une chaussée d'au maximum 8,00m de largeur, des talus herbeux de part et d'autre et un chemin piéton de 3,00m de largeur côté Est de la route.

[3] Une bande de 5,00m, destinée au renforcement du cordon boisé existant (plantation de buissons d'essences indigènes), sera réservée à l'aplomb des couronnes des arbres les plus importants formant l'actuel cordon.

7. AIRE FORESTIERE

Aire forestière

Article 7.1

L'aire forestière est régie et définie par les dispositions de la législation forestière fédérale et cantonale. Il est notamment interdit, sans autorisation préalable du service forestier, d'abattre des arbres, de faire des dépôts, d'ériger des clôtures et de bâtir en forêt à moins de 10 m des lisières.

Constatation de nature forestière

Article 7.2

Le présent plan partiel d'affectation constitue le document formel de constatation de nature forestière et de limite des forêts aux termes de la législation forestière fédérale, dans les zones à bâtir et dans la bande des 10 mètres confinant celle-ci.

Nouvelle limite forestière

Article 7.3

Une nouvelle limite forestière est à créer sur la parcelle 325 (Bellerive), telle que définie en plan. La nouvelle surface affectée à l'aire forestière viendra renforcer et étoffer le cordon boisé longeant le ruisseau de Pré-de-Vers. Une partie de cette surface est utilisée comme compensation pour le défrichement nécessaire à créer l'accès au Nord de Bellerive.

Végétation non soumise au régime forestier

Article 7.4

[1] Les surfaces boisées non soumises au régime forestier (bosquets, arbres et arbustes isolés) sont protégées par les législations fédérales (en particulier art. 18 LPN), cantonales (notamment art. 5 et 7 LPMNS et art. 21 Loi sur la faune) et communales (en particulier règlement de classement des arbres). Aucune atteinte ne pourra leur être portée sans autorisation préalable de la Municipalité, qui au besoin consultera les instances cantonales compétentes (Centre de Conservation de la faune et de la nature).

[2] Les arbres situés à l'intérieur ou en limite des périmètres de construction pourront toutefois être supprimés pour permettre des constructions rationnelles. Dans ce cas, leur compensation sera exigée.

[3] Les nouvelles plantations se feront de préférence au moyen d'essences indigènes.

8. DISPOSITIONS FINALES

Plan d'extension cantonal n°58a du 27 septembre 1954

Article 8.1

Le PPA abroge sur son périmètre le Plan d'extension cantonal n° 58a du 27 septembre 1954.

Plan de classement des arbres

Article 8.2

Le PPA abroge sur son périmètre le plan communal de classement des arbres .

Servitudes

Article 8.3

Des projets de conventions sous forme de promesse (sous seing privé ou sous forme authentique) seront signées par les propriétaires concernés par l'accès à la parcelle n° 1213 à travers les parcelles n° 333 et 760 d'une part, et par les liaisons piétonnes (parcelles 326, 327et 325) d'autre part.
Une convention sous forme de promesse (sous seing privé ou sous forme authentique) doit également être signée par la Commune de Rolle et le propriétaire de la parcelle 760, pour garantir la faisabilité de la route RODEO.
Ces projets devront être signés au plus tard avant l'approbation du présent PPA par le Conseil d'Etat.

Règlement communal

Article 8.4

[1] Pour tout ce qui ne figure pas dans le présent règlement, le règlement communal sur la police des constructions ainsi que sur la protection des arbres sont applicables.

[2] Les lois fédérales et cantonales demeurent réservées.

Entrée en vigueur

Article 8.5

Le Département compétent fixe l'entrée en vigueur du plan conformément à l'article 61 a LATC.

9. APPROBATION

1. Adopté par la Municipalité de Rolle

dans sa séance du 24 AOUT 2006

Le Syndic Le Secrétaire

2. Soumis à l'enquête publique

du - 1 SEP. 2006

au - 2 OCT. 2006

Le Syndic Le Secrétaire

3. Adopté par le Conseil communal

dans sa séance du 11 MARS 2008

Le (La) Président/e Le (La) Secrétaire

4. Approuvé préalablement par le Département compétent

Le 20 NOV. 2008

Le Chef du Département

Mis en vigueur le 29 AVR. 2009