



COMMUNE DE ROLLE

Grand - Rue 44 - CP 1224 - 1180 Rolle
Tél. 021 822 44 44 - www.rolle.ch

MUNICIPALITE

Préavis 2011- 2016 / N° 75

Adoption du Plan de Quartier « Grandes-Buttes / Jardins »

Rolle, le 26 octobre 2015

AU CONSEIL COMMUNAL DE ROLLE,

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs,

L'objet du présent préavis soumis à votre approbation porte sur l'adoption du plan de quartier (PQ) Grandes-Buttes / Jardins dont le périmètre traite les terrains situés entre la Grand-Rue et la Promenade des Grandes Buttes, au cœur du centre historique. Il est composé de plusieurs parcelles, dont certaines sont bâties.

1. PREAMBULE

Le secteur concerné par le plan de quartier fait l'objet, dans l'ISOS (Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse), du périmètre environnant III, "Anciens jardins potagers", avec un objectif de sauvegarde de l'état existant. La richesse du lieu est effectivement constituée par des éléments patrimoniaux, tels que les murs anciens, les jardins, et se caractérise par une alternance entre passages étroits et dégagements.

Conforme aux planifications directrices supérieures, ce projet présente de nombreux enjeux pour Rolle : le maintien au centre ville d'une surface commerciale moyenne, ainsi que des services comme le CMS et des cabinets médicaux, la création d'un parking souterrain dont une partie réservée aux futurs habitants et occupants du quartier, et une autre partie ouverte au public. L'aménagement des espaces publics sera également une plus-value pour la ville : la Place du Marché sera libérée des places de stationnement, relocalisées dans le parking souterrain, et sera animée par les commerces ; le Parc Veyrassat sera cédé à la Commune et deviendra un lieu public, qui permettra de rejoindre la Rue des Jardins depuis la Place du Marché. Ce projet permettra de créer de nouveaux logements et de favoriser le maintien d'un artisanat local, animant la Rue des Jardins.

Convaincue par ce projet d'urbanisme, qui est à l'étude depuis de nombreuses années et qui n'a pas fait l'objet d'oppositions lors de l'enquête publique, la Municipalité vous propose d'adopter le PQ « Grandes-butttes / Jardins ».

2. DESCRIPTION DU PROJET



Enjeux et contexte

Le projet représente un développement important en lien direct avec le centre historique. De par sa proximité au centre ville, le site révèle de fortes potentialités et enjeux en termes de développement urbain, de protection du patrimoine paysager et de liaison de mobilité douce entre différents quartiers. Le centre commercial de proximité et le parking souterrain prévus devraient permettre de soulager le trafic sur la Grand-Rue, tout en garantissant une accessibilité optimale.

L'analyse du site met en évidence les enjeux suivants :

- > Le secteur concerné est inscrit à l'Inventaire des sites bâtis à protéger en Suisse (ISOS) et inclut des **éléments historiques à protéger**. En outre, il est entièrement compris dans une région archéologique, au sens de l'art. 67 LPNMS. Le parc sis sur la parcelle N° 1231 est un élément unique du patrimoine de la ville, seul témoin préservé, jusqu'à ce jour, de l'usage de l'espace compris entre le bourg médiéval et l'ancien fossé qui se situait au niveau de la Promenade des Grandes Buttes. Au vu de son importance patrimoniale, paysagère et archéologique, le Service cantonal en charge des monuments et sites demande que ce **parc soit maintenu exempt de nouvelles constructions**.

- > Cet enjeu de conservation, jumelé au respect des objectifs de densification du plan directeur cantonal (IUS min. 0,625), implique un **report de droits à bâtir** que le plan de quartier devra intégrer. Le respect de l'indice d'utilisation du sol minimum devra être vérifié, autant d'un point de vue d'égalité de traitement que d'**intégration urbanistique et paysagère**.
- > Par extension, une **approche qualitative de la densité** devient une problématique centrale dans la mesure où il s'agira de respecter certains dégagements et d'harmoniser les gabarits avec ceux du tissu historique.
- > Le périmètre du PQ est, par ailleurs, inscrit dans un secteur « **Au** » de **protection des eaux** situé (selon l'art. 29 de l'OEaux) **qui limite le nombre des constructions souterraines** et implique des investigations hydrogéologiques pour démontrer le respect des exigences de protection des eaux.
- > Le site présente également une **qualité paysagère indéniable** et les constructions prévues ne devront pas compromettre l'arborisation existante.
- > Au vu de ce qui précède, le **stationnement en sous-sol** devient un enjeu primordial du projet, d'autant que la Municipalité entend relocaliser sur le site les places issues du réaménagement de la Grande-Rue.

2.1 Historique de la planification

1991-1996

Les premières démarches pour ce projet remontent aux années nonante. Elles aboutiront dans un premier temps au plan de quartier « Centre ville », dont le périmètre correspond à la parcelle N° 132, alors propriété de COOP Vaud. Ce plan de quartier prévoyait la démolition des bâtiments occupant l'arrière de cette parcelle (ancien « Institut commercial »), ce qui a été réalisé fin 1996.

2006-2010

Un schéma directeur a été établi et a obtenu un accord préliminaire du Service du développement territorial (SDT) en mars 2006. Sur cette base, un premier projet de PQ, prévoyant un aménagement différencié selon les caractéristiques paysagères et patrimoniales du site, a été initié. Ce projet a fait l'objet d'un rapport d'examen préalable qui conclut que le dossier, en l'état, ne pouvait pas poursuivre la procédure. Le SDT préconisait d'organiser une étude-test, regroupant des spécialistes multidisciplinaires, dans le but d'explorer le potentiel de densification du site de manière différenciée, tout en préservant l'esprit et la qualité spatiale des lieux.

2011

La Municipalité a donc organisé cette démarche en partenariat avec les Services cantonaux concernés (Service du développement territorial et Section des monuments historiques - SIPAL) et mandaté trois bureaux d'architectes (ADR, Rapin & Saiz Architectes et Glatz & Delachaux).

2012

Sur la base des conclusions de l'étude-test, un dossier préliminaire (étude de faisabilité) a été présenté aux Services cantonaux. Cet accord préliminaire positif du Service du développement territorial et de la Section des monuments historiques, s'appuie sur un report des droits à bâtir de la parcelle N° 1231 (Parc Veyrassat) sur le secteur du « Centre Ville » ainsi que sur l'intégration d'une surface commerciale.

Dès lors, la Municipalité et les propriétaires concernés ont recherché un investisseur commun. Un accord sera trouvé par les propriétaires avec la société Implenia Development.

2013-2014

L'élaboration du dossier de plan de quartier a été confiée au bureau Urbaplan, qui a travaillé en collaboration avec les architectes du bureau Epure, le bureau Transitec pour les aspects liés au trafic et le bureau Ecoscan pour les aspects environnementaux. Une étude hydrogéologique a complété ce dossier, établie par le bureau Karakas et Français. Le dossier a été soumis à l'examen complémentaire des Services cantonaux en juillet 2014. Un ultime contrôle a été fait en juin 2015, le SDT donnant son accord pour que le dossier soit mis à l'enquête publique.

2015

Le PQ « Grandes-Buttes / Jardins » a été soumis à l'enquête publique du 13 juin au 12 juillet 2015, conformément à l'article 57 de la Loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC). Le dossier de plan de quartier était accompagné d'un rapport justificatif d'aménagement (selon l'art. 47 OAT). Dans les mêmes délais, le Service du développement territorial a soumis à l'enquête publique l'abrogation partielle du Plan d'extension cantonal (PEC) N° 44.

2.2 Justification du projet

Le périmètre du PQ « Grandes-Buttes / Jardins » est soumis à l'élaboration d'un plan de quartier, à l'exception des parcelles N°s 541 et 132, propriétés de la Commune de Rolle et qui font partie de la zone du « Centre Ancien ». L'affectation doit correspondre au "principe de moyenne densité" et le périmètre reste inconstructible tant que le plan de quartier n'est pas entré en vigueur.

Le projet de plan de quartier « Grandes-Buttes / Jardins » présente de nombreux enjeux et objectifs qui visent notamment à requalifier un site partiellement occupé par d'anciens entrepôts désaffectés et qui, de plus, se situe dans le périmètre de centre approuvé par le Service du développement territorial le 23 février 2011, ce qui lui confère un statut particulier dans la mesure où la démonstration de la clause du besoin n'est pas à établir.

Le secteur est également concerné par le Plan d'extension cantonal (PEC) N° 44. Dès lors, une procédure d'abrogation de ce dernier sur le périmètre du PQ « Grandes-Buttes / Jardins » a été menée simultanément au PQ. La planification est donc nécessaire.

Le secteur étant considéré comme affecté et équivalant à la zone à bâtir, aucune compensation au sens de la LAT (entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014) n'est nécessaire.

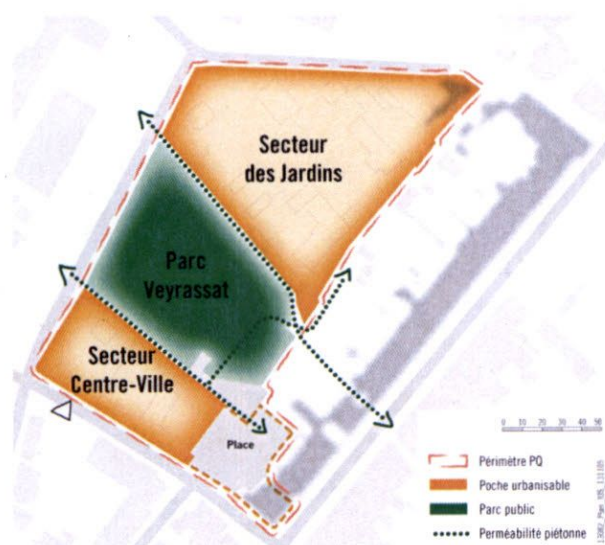
2.3 Présentation du projet

Le principe des trois unités spatiales

Au cœur du plan de quartier se trouve la parcelle N° 1231, issue de l'ensemble que formait la propriété Veyrassat, avec la maison principale donnant sur la Grand-Rue et ses jardins se prolongeant historiquement jusqu'à la Promenade des Grandes-Buttes. Il s'agit d'un élément unique du patrimoine de la ville, seul témoin préservé jusqu'à ce jour de l'usage de l'espace sis entre la cité médiévale, les jardins et les anciens fossés devenus la Promenade des Grandes-Buttes. Le plan de quartier a pour but de préserver ce patrimoine et rend donc inconstructible la parcelle N° 1231, ou « Parc Veyrassat », en la colloquant en « zone de verdure » inconstructible.

Les droits à bâtir afférents à la parcelle N° 1231, issus du protocole d'accord du 8 juin 2006 et basés sur un coefficient d'utilisation du sol de 0,4, sont reportés sur le secteur A « Centre Ville ». Dès lors, la forte densité fixée pour cette zone A, d'un IUS de 1,8, permet de réaliser les droits à bâtir tout en s'intégrant au tissu existant, les gabarits de la Grand-Rue faisant référence du point de vue volumétrique.

Cette utilisation du sol différenciée s'applique également au secteur C « des Jardins ». Une moyenne densité, avec un IUS de 0,7, permet de préserver l'esprit des lieux – entre jardins et petites maisons, dont quelques-unes abritent également des ateliers, conférant un caractère « villageois » à cet arrière de la Grand-Rue. Ce secteur « des Jardins » comporte deux sous-secteurs, correspondant à des tissus différents : l'implantation le long de la Rue des Jardins est différente de celle à l'amont du secteur bordé par la Promenade des Grandes-Buttes.



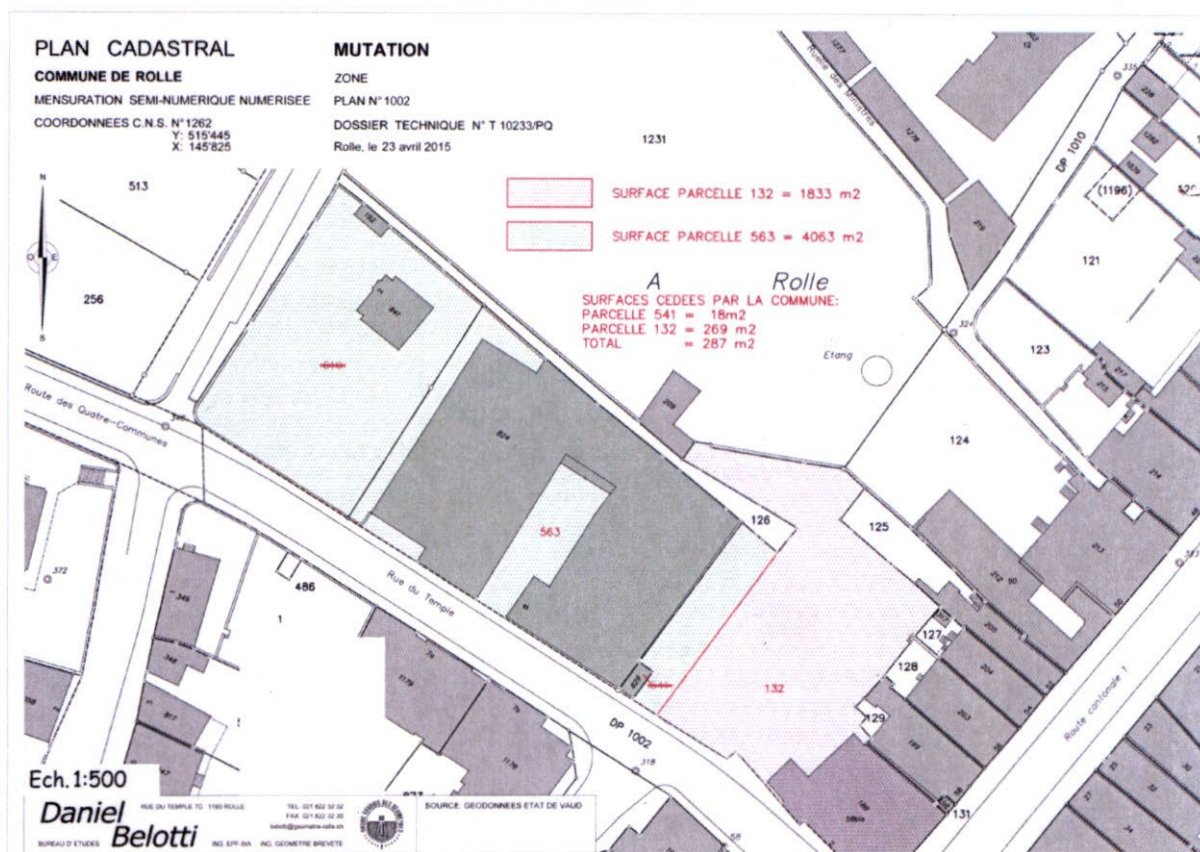
Principe des 3 unités



Les 3 zones d'affectation correspondantes

Modalités foncières

La mise en œuvre de ce principe implique que le parcellaire soit adapté : un nouvel état a été établi pour le plan de quartier. La limite entre les parcelles N°s 132, propriété de la Commune de Rolle, et la 563, promise à Implenia Development SA, est corrigée pour assurer la faisabilité économique du bâtiment dans l'aire d'implantation A1. La parcelle N° 541, de 18 m², est également transférée à Implenia Development SA. La Municipalité concède ainsi une partie de ses biens-fonds, en échange d'une contribution à l'aménagement de la Place du Marché, de la Rue du Temple et de la cession du Parc Veyrassat. Les parcelles N°s 610 et 563, ainsi que les surfaces cédées par la Municipalité, seront rattachées pour ne former qu'un seul bien-fonds d'une surface de 4'063 m² (nouvelle parcelle N° 563).



Plan de mutation pour le secteur A

De nouveaux espaces publics et une perméabilité piétonne accrue

Le PQ vise l'aménagement de nouveaux espaces publics à la fois fonctionnels, tels que la Place du Marché ou le chemin liant la Rue des Jardins à la Place du Marché, et d'agréments tel que le Parc Veyrassat destiné au délasserement et à la préservation d'un patrimoine historique. Après cession au domaine privé de la Commune de Rolle, le Parc Veyrassat devient le nouvel espace public majeur du quartier. Entouré de vieux murs, il comporte plusieurs arbres majestueux, de nombreux buissons indigènes et une butte arborisée. Des dispositions sont inscrites au règlement du PQ pour conserver l'esprit champêtre du lieu et assurer la préservation de la qualité paysagère et biologique du site, ainsi que l'accès public au parc. La liaison manquante entre la Rue des Jardins et la Place du Marché est complétée par la création d'un cheminement traversant le parc.

La nouvelle Place du Marché, débarrassée de son parking, se transforme en un espace public, lieu d'usages multiples et appropriables qui permettra l'organisation de manifestations, comme le marché hebdomadaire. L'accès aux surfaces commerciales de plain-pied contribuera à l'animation de la place. Un nouveau bâtiment public, dont le programme reste à définir, pourra être réalisé sur l'emplacement de l'ancien « Institut Commercial », permettant ainsi de redéfinir le « front » Sud de la place.

Affectation, densité et répartition des droits à bâtir

Le périmètre du PQ devrait contenir à terme 17'962 m² de surface brute de plancher, en comptant les bâtiments maintenus. L'indice d'utilisation du sol global est de 0.77, soit une densité humaine de l'ordre de 140 habitants et/ou emplois par hectare, conformément au PDCn.

La zone A est une zone d'habitation de forte densité et de commerce. Un indice de 1.80 est appliqué sur la parcelle N° 132 (propriété de la Commune de Rolle) ainsi que sur la nouvelle parcelle N° 563 pour laquelle la société Implen Development SA dispose de promesses de ventes. Sur cette base, la surface de plancher déterminante (SPd) de la zone est de 10'614 m². De cette surface doivent être déduits 1'694 m² correspondant au bâtiment de la Rue du Temple 2 qui est maintenu. La SPd nouvelle dans la zone A est donc de 8'920 m², répartis dans les périmètres constructibles A1 (~8'720 m²) et A2 (200 m²). A titre indicatif, le programme envisagé pour le bâtiment A1 permettrait d'accueillir :

- > au rez-de-chaussée : environ 2'700 m² affectés aux commerces ;
- > au niveau supérieur, accessible depuis l'esplanade : des services de proximité, tels que le CMS (centre médico-social) et des cabinets médicaux ;
- > le programme prévoit encore la réalisation d'environ 52 logements, dont 10, soit 20%, seront des logements à loyers « contrôlés ».

Le bâtiment A2 est réservé à un bâtiment public de 200 m² de SPd, dont le programme reste à définir.

Le PQ permet également, sur le périmètre de la zone A, la création d'un parking souterrain qui pourrait s'étendre sous la Place du Marché. La capacité de ce parking, sur 2 ou 3 niveaux, pourrait atteindre environ 240 places.

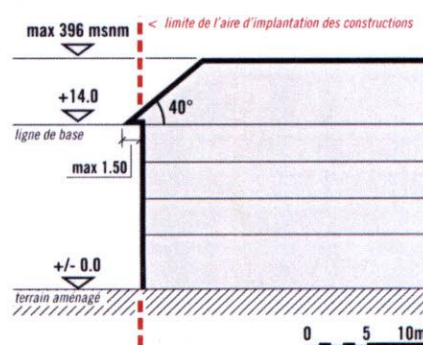
La zone C est une zone d'habitation de moyenne densité, destinée à des immeubles d'habitation collective et de l'habitat groupé. Les activités artisanales compatibles avec l'habitat y sont encouragées. En termes de densité, l'application d'un indice (IUS) de 0,7 représente une SPd totale de 7'349 m². Cela étant, certains biens-fonds surpassent d'ores et déjà cet indice et disposent de droits acquis.

Une attention particulière a été portée aux surfaces affectées à l'artisanat dans le périmètre C1 (Rue des Jardins) :

- > le changement d'affectation artisanale vers une destination de logement est prohibé. Il implique la démolition des surfaces artisanales, puis la reconstruction d'une surface de plancher déterminante calculée avec un IUS de 0,7 ;
- > en cas de démolition puis reconstruction de surfaces de plancher destinées à l'artisanat, la SPd équivalant à la surface démolie peut être réalisée, même si cette surface excède la SPd calculée avec un IUS de 0,7 ;
- > en cas de création de nouvelles surfaces destinées à l'artisanat, un bonus de 15% sera octroyé à la SPd calculée avec un IUS de 0,7.

Hauteur, gabarit et nombre d'étages

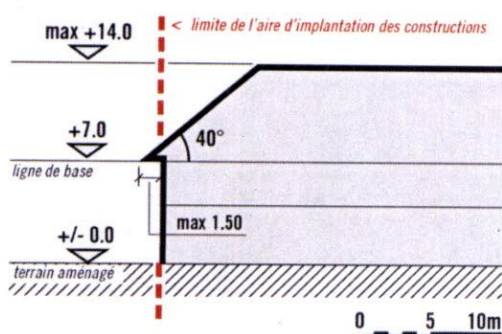
Dans la **zone A**, la hauteur maximum du faite coïncide avec le gabarit des bâtiments de la Grand-Rue, en particulier celui de la Rue du Temple 2, soit une altitude d'environ 396 m. Cette altitude fait référence pour l'ensemble de la zone A. Au niveau de la Place du Marché, elle correspond au droit de la façade à une hauteur au faite de 18 m. Les toitures à pans et les attiques sont admis dans cette zone. Le nombre maximum d'étages au-dessus du sol pour le bâtiment A1 est fixé à trois étages sur rez-de-chaussée, plus combles ou attiques (R+3+C/A).



Le gabarit du bâtiment A2 sur la Place du Marché est fixé à un étage sur rez-de-chaussée (R+1).

Dans la **zone C**, les constructions ne devront en aucun cas dépasser un gabarit de deux étages sur rez-de-chaussée plus combles (R+2+C) et une hauteur au faite maximum de 14 m.

En outre, les constructions devront s'inscrire dans un gabarit défini par une ligne de base à une



hauteur de 7 m au droit de la limite de l'aire d'implantation des constructions et une ligne oblique, décalée de 1,50 m, formant un angle de 40°. A l'intérieur de ce gabarit et de l'aire d'implantation des constructions, la hauteur de la corniche et le nombre de niveaux pourront varier, offrant de la souplesse dans la mise en œuvre de la SPd, sans pour autant compromettre l'intérêt public. Ainsi, une construction en front d'alignement pourra bénéficier d'un gabarit d'un étage sur rez-de-

chaussée plus combles et il faudra un retrait de 3 m par rapport à l'alignement sur rue pour pouvoir construire une habitation de deux étages sur rez-de-chaussée.

Les toitures de la zone C seront à deux pans minimum et auront une pente entre 60 et 85 %, telle que prévue par le RPGA. Les jours en toiture devront de préférence être pris en façade ou au moyen de fenêtres rampantes ou lucarnes.

Arborisation

La qualité paysagère et biologique du secteur, et plus particulièrement de la parcelle N° 1231 (Parc Veyrassat) qui comporte plusieurs arbres majestueux, de nombreux buissons indigènes et une petite butte arborisée, oblige que des mesures soient prises, allant dans le sens d'une conservation et d'une restauration de la structure végétale.

Deux études ont servi de base à la définition des dispositions réglementaires relatives aux arbres, à savoir :

- > l'expertise dendrologique réalisée en mai 2008 par ILEX qui identifie les signes d'instabilité ou de menace et l'intérêt biologique des arbres ;
- > le projet d'intégration paysagère réalisé par Pascal Heyraud en 2008, qui caractérise la valeur paysagère individuelle et d'ensemble de la végétation.

Par ailleurs, l'arborisation de la Promenade des Grandes-Buttes a fait l'objet, en 2015, d'une étude d'un bureau spécialisé, Arboristes-conseils Sàrl, visant à réévaluer la vitalité et l'état sanitaire des arbres. Cette analyse, mandatée par la Municipalité sur recommandation de la direction générale de l'environnement – division biodiversité et paysage (DGE-BIODIV) – a permis de déterminer la couronne des arbres à maturité et de définir les distances à respecter pour que les constructions ne nuisent pas à l'espace vital des arbres.

Accès, dessertes et trafic

L'accès au périmètre du PQ s'effectue depuis la Grand-Rue (RC 1a) par le domaine public (DP) adjacent, à savoir :

- > accès aux logements et commerces de la zone A : par la Rue du Temple. L'accès au parking souterrain public ainsi que les livraisons s'effectueront par la Rue du Temple. Les livraisons seront opérées à l'intérieur du bâtiment afin de limiter les nuisances ;
- > accès aux logements de la zone C : par la Rue des Anciens-Bains puis la Rue des Jardins et l'Avenue des Poiriers ;
- > accès au parc de la zone B : uniquement possible à pied par les ouvertures existantes situées à la Promenade des Grandes Buttes, à la Ruelle de l'Impasse et au bas de la Ruelle des Ministres.

Le PQ ne prévoit pas de circulation de véhicules motorisés à l'intérieur de son périmètre, exception faite de la Rue des Jardins qui maintient son accessibilité actuelle et le principe du cul-de-sac. La génération de trafic induite par le projet sera de l'ordre de 2'200 véhicules par jour, ce qui correspond à une augmentation de trafic d'environ 35 % sur la Rue du Temple et de 3 à 8 % sur la Grand-Rue. L'étude du trafic réalisée par le bureau Transitec met en évidence que les capacités des intersections de la Rue du Temple ne seront que très peu affectées par la réalisation du plan de quartier. Le carrefour "Grand-Rue / Temple" est aujourd'hui fortement sollicité (90 %) et il sera proche d'un état de saturation (95 %) lorsque le PQ "Grandes Buttes – Jardins" sera réalisé. Cela étant, aucune modification structurante des infrastructures routières ne sera requise pour assurer le bon fonctionnement du réseau routier environnant du point de vue de la fluidité du trafic.

Concernant la mobilité douce, le périmètre du PQ comprend plusieurs cheminements piétonniers de qualité (Ruelle des Ministres, de l'Impasse). La perméabilité du site et le réseau actuel seront renforcés par la création de la liaison à travers le Parc Veyrassat, ce qui permettra de rejoindre directement la Place du Marché depuis la Rue des Jardins.

Stationnement

Le besoin en places de stationnement est calculé conformément aux normes VSS, et estimé à partir des surfaces et programmes prévus lors de la mise à l'enquête du PQ.

Si l'on considère une surface de plancher de référence, incluant un bonus pour les constructions de haute performance énergétique, ainsi que la variante qui maintient l'artisanat dans la Rue des Jardins, le nombre total de places de stationnement à terme dans le périmètre du PQ serait de 258 places, dont 172 pour le secteur A, auxquelles s'ajoutent environ 80 places issues de la compensation de celles supprimées (Place du Marché, Grand-Rue), et 86 places pour le secteur C.

Le stationnement est essentiellement aménagé en souterrain. Trois « poches » de parkings sont prévues, à savoir :

- > parking souterrain privé et public de la zone A sur la Rue du Temple, d'environ 255 places, destinées aux clients des commerces et visiteurs, aux logements du périmètre A1 et à la relocalisation des places supprimées dans le périmètre (environ 80).
- > garage souterrain de la Rue des Jardins, idéalement mutualisé, d'une quarantaine de places et stationnement de surface d'une vingtaine de places. Afin de faciliter les manœuvres de stationnement perpendiculaire sur fonds privés, le PQ propose de redimensionner le gabarit de la Rue des Jardins à 5,50 m.
- > garage souterrain de l'Avenue des Poiriers, desservant la partie haute de la zone C, d'une trentaine de places, également mutualisé si possible.

Le besoin en places de stationnement vélos est évalué approximativement à 515 unités, dont environ 90 % affectés au logement et 10 % aux commerces et activités. Environ 270 places seraient localisées dans la zone A et 245 dans la zone C. A peu près 1/3 des places pourrait être aménagé en surface dans des abris sécurisés proches des accès des bâtiments, notamment sur l'esplanade (rez supérieur, entre les immeubles) dans la zone A qui se prête bien à cet effet. Au regard de la situation du PQ et de la difficulté à évaluer les besoins réels en stationnement, la construction des espaces de stationnement pour les vélos sera probablement réalisée en plusieurs étapes, afin d'ajuster au mieux l'offre à la demande.

2.4 Aspects du développement durable

Les objectifs énergétiques, les aspects environnementaux et sociétaux ainsi que les considérations économiques du projet seront pris en compte simultanément dans la recherche d'un équilibre et d'une qualité globale du quartier, selon les préceptes du développement durable.

Aspect environnemental

Le projet respecte les législations fédérale et cantonale en matière d'environnement. Il prend en compte les contraintes environnementales (air, bruit, eaux, nature et paysage). Ces aspects ont été analysés au travers de la notice environnementale établie par le bureau ECOSCAN.

Les degrés de sensibilité au bruit (DS) sont de DSIII pour les zones A et C et DSII pour la zone B (Parc Veyrassat).

Le périmètre du PQ est en secteur « Au » de protection des eaux destiné à protéger les eaux souterraines exploitables et la nappe phréatique est très proche de la surface. Cependant, de par la nature de l'aquifère qui est peu à moyennement perméable et du projet qui est situé à l'aval des captages, les impacts potentiels du projet restent limités. Le règlement de PQ renvoie donc aux mesures à prendre, conformément à l'Ordonnance sur les Eaux, et mentionne celles pour réduire les impacts éventuels sur les sources, la nappe et le bâti environnant.

Les mesures suivantes ont été intégrées au projet de plan de quartier :

- > un revêtement phono-absorbant sera posé sur la Rue du Temple, conformément au programme d'assainissement du bruit routier. Les livraisons pour les commerces du secteur A1 se feront à l'intérieur du bâtiment.
- > de nouveaux collecteurs, en remplacement de ceux de la Rue des Jardins, doivent être réalisés, conformément au Plan Général d'Evacuation des Eaux (PGEE).

Aspect énergétique

Comme pour chaque planification menée sur le territoire de la Commune de Rolle, le Plan Energie qui détermine l'orientation de la politique énergétique (Concept Energétique Communal 2014) sera respecté. Pour mémoire, il s'agit de limiter de manière générale l'impact du développement territorial sur l'environnement et de s'inscrire dans une démarche conforme à la stratégie énergétique 2050 de la Confédération et à la vision cantonale, qui convergent vers la société à 2'000 watts.

A cet égard, le règlement du plan de quartier spécifie que les projets devront favoriser :

- > la réduction des besoins par la performance de l'enveloppe et une conception bioclimatique des bâtiments ;
- > l'utilisation des énergies renouvelables et la valorisation des ressources locales ;
- > la promotion de la sobriété énergétique ;
- > une approche globale de la performance énergétique du quartier qui intègre la construction, l'exploitation et la mobilité.

L'évaluation des objectifs à atteindre sera intégrée au processus de projet, entre promoteurs et Commune d'une part, et prestataires d'autre part.

Aspects socio-économique et culturel

Le PQ propose une mixité fonctionnelle d'affectation, devant notamment limiter les déplacements en transport individuel motorisé. Le règlement du PQ favorise le maintien des activités artisanales présentes dans la zone de la Rue des Jardins, favorisant ainsi l'exercice des activités économiques. La densité préconisée permet une utilisation rationnelle du sol, tout en respectant les objectifs de sauvegarde du patrimoine.

Par conséquent, le PQ respecte la finalité de créer et maintenir un milieu bâti harmonieusement aménagé et favorable à l'habitat et à l'exercice des activités économiques.

Le PQ vise la relocalisation d'un centre commercial de proximité, la création de logements dont 20 % seront à loyers « contrôlés », la requalification de la Place du Marché et la relocalisation des places de stationnement de surface en sous-sol. Tout cela en lien direct avec les activités économiques et commerciales de la Grand-Rue et de la Rue du Nord. Ainsi, le PQ permet le maintien d'une animation au centre-ville et assure la valorisation et la vitalité du bourg.

Par ailleurs, le PQ propose de nouveaux espaces publics au profit des habitants, et notamment le Parc Veyrassat. Il améliore également la perméabilité du quartier et la liaison entre la Gare et le Bourg à travers un maillage de cheminements et d'espaces publics.

Au vu de ce qui précède, on peut déduire que le PQ aura un impact positif sur la vie sociale, économique et culturelle de Rolle.

2.5 Procédures liées

Le périmètre de PQ est soumis à trois plans d'affectation en vigueur :

1. le Plan d'extension cantonal (PEC) N° 44, du 3 mai 1949, qui prescrit des zones de non-bâtir dans un objectif de sauvegarde d'éléments paysagers d'intérêts tels que la Promenade des Grandes-Buttes et les murs inventoriés ;
2. le plan de quartier du Centre-ville, adopté par le Conseil communal le 4 février 1992 et approuvé par le Conseil d'Etat le 24 avril de la même année ;
3. le PPA du Centre Ancien, adopté par le Conseil communal le 12 novembre 1985 et approuvé par le Conseil d'Etat le 6 novembre 1992.

Le PQ « Grandes Buttes – Jardins » respecte sur le fond les objectifs de sauvegarde du PEC, en l'occurrence la protection des murs inventoriés par le maintien d'une zone de non bâtir. Toutefois, sur certains aspects de détails, tels que la distance de non-bâtir par rapport aux murs à protéger, le PQ s'écarte des dispositions du PEC. S'agissant d'un plan d'affectation de rang supérieur, le PEC a fait l'objet d'une procédure d'abrogation partielle, mise à l'enquête publique simultanément au PQ.

Le PQ du Centre-Ville sera abrogé dans le cadre de la procédure de légalisation du présent PQ.

Le périmètre du PQ « Grandes Buttes – Jardins » accompagne les limites parcellaires et, de fait, chevauche en partie le périmètre du PPA du Centre Ancien. Il l'abroge donc à l'intérieur de son périmètre.

3. PROCEDURE

L'établissement d'un PQ est régi par la procédure définie aux articles 56 et suivants de la Loi cantonale du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC). Le plan, accompagné du rapport d'impact sur l'environnement, a été soumis à l'examen préalable des Services de l'Etat. L'appréciation globale du projet a permis au Service du développement territorial (SDT) de préavisier favorablement la soumission de celui-ci à l'enquête publique.

Le dossier du PQ Grandes-Buttes / Jardins a été mis à l'enquête publique du **13 juin au 12 juillet 2015**. L'enquête publique n'a pas suscité d'oppositions, mais trois remarques ou observations. A noter que l'abrogation partielle du PEC N°44, qui a fait l'objet d'une enquête publique en parallèle à celle du PQ, n'a reçu aucune opposition ni remarque.

4. Remarques et propositions de réponses

Remarque de Monsieur Jacques-Robert Meylan, chemin des Oiseaux 6, 1180 Rolle

M. J.-R. Meylan demande qu'une expertise des maisons voisines soit réalisée lors de la mise à l'enquête définitive.

- ➔ La Municipalité prend note de cette demande et fera le nécessaire lors de la mise à l'enquête publique des projets de construction.

Remarque de Monsieur Charles Frutiger, propriétaire des parcelles N° 578 et 768, à la Rue des Jardins

M. Ch. Frutiger demande que, sur le front de la Rue des Jardins, le périmètre d'implantation soit aligné sur l'angle Sud-Ouest de l'immeuble existant sur la parcelle N° 578.

- ➔ S'agissant d'une erreur sur le plan, la Municipalité entre en matière sur cette demande qu'elle estime justifiée. Le plan pour approbation par le Département sera corrigé à cet effet.

Observation déposée par Nafylan-Régisa SA, aux noms de Madame Loredana Schumacher, gérante et Madame Sophie Zimmermann, assistante gérante, pour la parcelle N° 247, Place des Anciens-Bains 4, 1180 Rolle.

L'observation est formulée pour les raisons suivantes : au vu du trafic que va générer le PQ, en particulier au niveau de l'accès à la Rue des Jardins et des rue des Poiriers, les signataires craignent pour la sécurité des habitants de l'immeuble sis au N°4 de la Place des Anciens-Bains. En conséquence, elles demandent que ce secteur soit mis en « zone 30 », voire en zone piétonne, afin de restreindre au maximum les risques existants.

- ➔ Avec la réalisation du PQ, les charges de trafics générées pour le secteur C (Rue des Jardins et des Poiriers) seront augmentées d'environ 100 véhicules/jour, soit un état futur d'environ 350 véhicules/jour. Ceci ne justifie pas de modifier le statut de ces rues, ce d'autant plus que la configuration actuelle des rues des Anciens-Bains, Rue des Jardins et rue des Poiriers ne permet pas aux véhicules de rouler avec une vitesse excessive. L'aménagement de ces rues, sans trottoirs, correspond à ce qu'il est convenu d'appeler une « voie partagée », propre aux zones 30km/h, voire aux zones de « rencontre » (20 km/h).

* * * * *

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité prie le Conseil communal de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

C O N C L U S I O N S

LE CONSEIL COMMUNAL DE ROLLE,

vu le préavis 2011-2016 / N° 75 de la Municipalité du 26 octobre 2015,

entendu le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

1. Adopte le plan de quartier « Grandes-Buttes / Jardins » et son règlement.
2. Adopte les réponses aux remarques de M. J.-R. Meylan, Ch. Frutiger et observation de Nafylan-Régisa SA.
3. Autorise la Municipalité à procéder à la cession de 269 m², à détacher de la parcelle N° 132, et 18 m² de la parcelle N° 541, à la société Implenia Development SA qui cède à la Commune de Rolle la parcelle N° 1231, d'une surface de 6'642 m², destinée au « Parc Veyrassat ».
4. Autorise la Municipalité à résister à toutes actions entreprises à l'encontre des décisions prises par le Conseil Communal concernant cet objet.

* * * * *

Approuvé par la Municipalité en séance du 27 octobre 2015

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic



Jean-Noël Goël



Le Secrétaire



Pascal Petter

1^{ère} séance avec la Commission Permanente d'Urbanisme : selon calendrier.

Municipale déléguée : Mme Françoise Tecon-Hebeisen

Annexes : - Réduction du plan de quartier
- Règlement sur le plan de quartier



PLAN DE QUARTIER GRANDES BUTTES - JARDINS



0 5 10 25 m

ECHELLE 1:500

POUR ADOPTION CC

1

Approuvé par la Municipalité de Rolle

dans la séance du : 02.06.2015

2

Soumis à l'enquête publique

du : 13.06.2015

au : 12.07.2015

Le Syndic :

Le Secrétaire :

Le Syndic :

Le Secrétaire :

3

Adopté par le Conseil communal

dans la séance du :

4

Approuvé préalablement par le Département compétent

le :

Le Président :

La Secrétaire :

Le Syndic :

Le Secrétaire :

5

Entré en vigueur

le :

Plan de base établi conformément aux données cadastrales
fournies par

Authentifié le Signature:

Projet de modification de l'état parcellaire du

certifié par

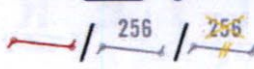
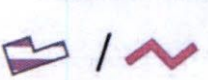
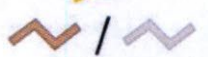
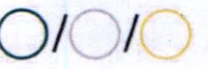
OCTOBRE 2015

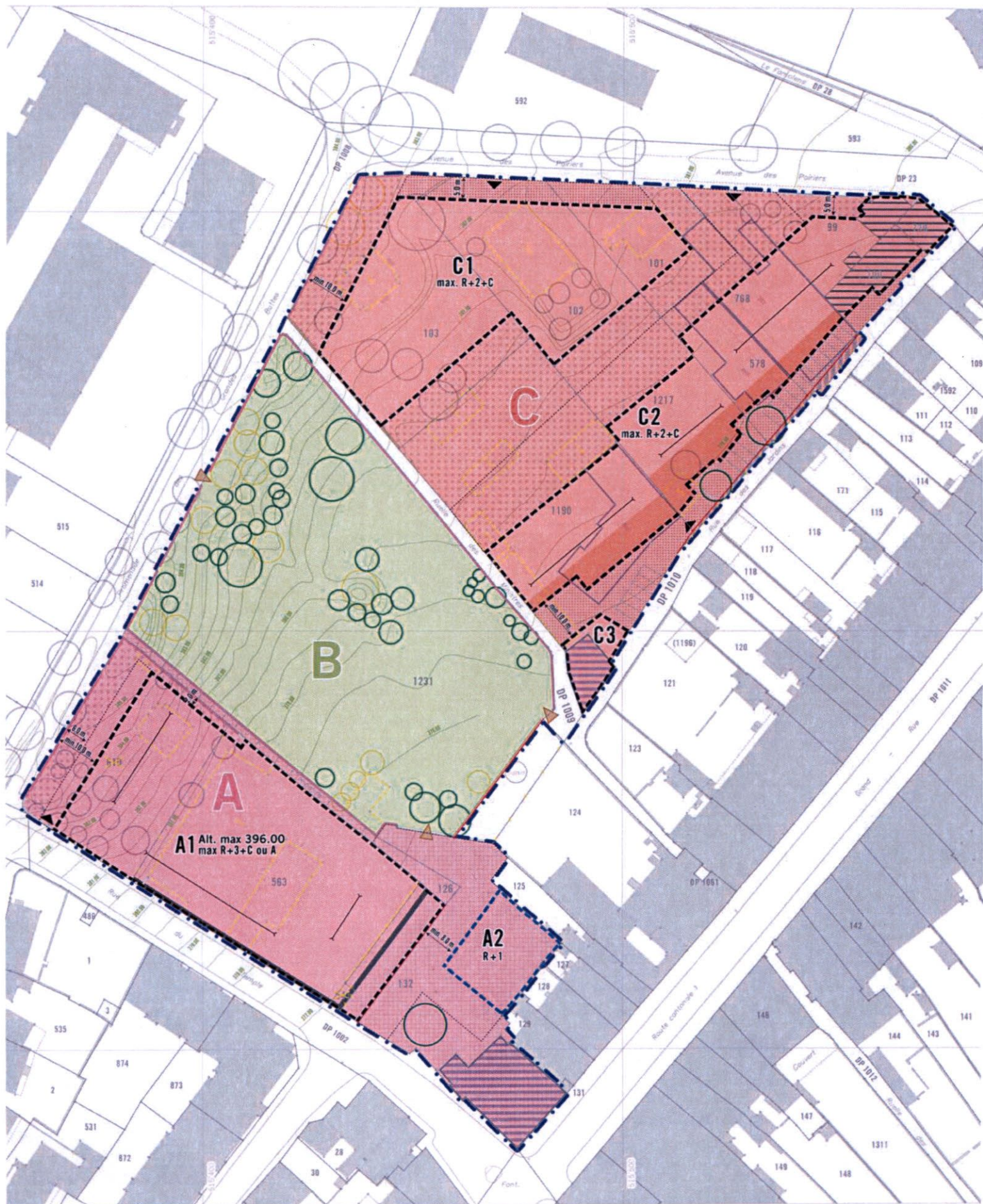
Version n°11

13082_PQ_v11_500_151028

urbaplan

LEGENDE

		cf articles du règlement
	Périmètre du plan de quartier (décalage visuel)	art. 1
	Etat parcellaire: nouveau / existant / supprimé	
	ZONES D'AFFECTATION	art. 4
	A: Zone d'habitation de forte densité	art. 18-26
	B: Zone de verdure (art. 54, al. 1 LATC)	art. 27-30
	C: Zone d'habitation de moyenne densité	art. 31-46
	AIRES	art. 5
	Aire d'implantation des constructions / à vocation publique	art. 5, 21 et 35
	Aire d'emprise maximale des sous-sols	art. 5, 10, 26 et 45
	Aire de jardins	art. 5 et 42
	Aire de transition public-privé	art. 5 et 43
	Aire de circulation piétonne et d'espace public	art. 5 et 12
	Front d'implantation	art. 23
	Bande d'implantation obligatoire	art. 37
	Cession au domaine public	art. 46
	Bâtiment maintenu	art. 33
	Constructions protégées: bâtiments (note *3* au recensement architectural) / murs (note *2* au recensement architectural)	art. 7
	Accès au futur parc public	art. 29
	Bâtiment artisanal	art. 34
	Bâtiment existant	art. 8
	Mur projeté / existant	art. 11
	Arborisation: à conserver / existante / à abattre, localisation et couronne indicatives sur la base du relevé Ilex	art. 11
	Principe d'orientation générale des faîtes, à titre indicatif	art. 25 et 39
	Principe d'accès garage souterrain, localisation indicative	art. 26 et 44
	Places de stationnement de surface, à titre indicatif	art. 45



Plan de quartier «Grandes-Buttes / Jardins» - réduction (45%) du plan échelle 1:500



Dossier pour enquête publique

Plan de quartier

"Grandes Buttes - Jardins"



Règlement

Version n° 10

13 mai 2015

1. GENERALITES	3
Article 1 Champ d'application	3
Article 2 Objectifs du PQ	3
Article 3 Contenu	4
Article 4 Affectation	4
Article 5 Nomenclature et définition	4
Article 6 Degré de sensibilité au bruit	4
2. DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUS LES ZONES	5
Article 7 Constructions protégées et patrimoine archéologique	5
Article 8 Bâtiments existants	5
Article 9 Stationnement	6
Article 10 Construction en sous-sol	6
Article 11 Aménagements extérieurs et arborisation	7
Article 12 Aire de circulation piétonne et d'espace public	7
Article 13 Distribution et évacuation des eaux	8
Article 14 Gestion des eaux	8
Article 15 Gestion des déchets	8
Article 16 Performance énergétique	8
Article 17 Conventions et frais d'équipement	9
3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	9
Article 18 Destination	10
Article 19 Constructibilité	10
Article 20 Dangers naturels	10
Article 21 Implantation des constructions nouvelles	11
Article 22 Ordre des constructions nouvelles	11
Article 23 Front d'implantation des façades	11
Article 24 Gabarit et hauteur des constructions nouvelles	11
Article 25 Toitures	12
Article 26 Accès, stationnement et livraison	12
4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE B	13
Article 27 Destination	13
Article 28 Aménagements et gestion du parc	13
Article 29 Principe d'accès au parc	13
Article 30 Cession et réalisation	13
5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE C	14
Article 31 Destination	14
Article 32 Constructibilité	14
Article 33 Bâtiments maintenus	15
Article 34 Bâtiments artisanaux	15
Article 35 Implantation des constructions nouvelles	15
Article 36 Ordre des constructions nouvelles	16
Article 37 Bande d'implantation et principe de discontinuité des façades	16
Article 38 Gabarit et hauteur des constructions nouvelles	16
Article 39 Toitures	17
Article 40 Principes architecturaux et intégration au tissu existant	18
Article 41 Aire de prolongement extérieur des logements	18
Article 42 Aire de jardins	18
Article 43 Aire de transition	19
Article 44 Accès	19
Article 45 Stationnement et garages souterrains	19
Article 46 Cession au domaine public	20
6. DISPOSITIONS FINALES	21
Article 47 Règlement communal	21
Article 48 Entrée en vigueur et abrogation	21
APPROBATION	22

1. GENERALITES

Article 1 Champ d'application

- ¹ Les dispositions du présent plan de quartier (ci-après PQ) s'appliquent au territoire compris à l'intérieur du périmètre figuré sur le plan à l'échelle 1/500.
- ² Ce périmètre se subdivise en 3 zones ayant des dispositions spécifiques :
 - > Zone A : Habitation de forte densité et commerce, rue du Temple.
 - > Zone B : Zone de verdure, espace de parc public libre de construction.
 - > Zone C : Habitation de moyenne densité et artisanat, rue des Jardins.

³ Les parcelles concernées sont les suivantes :

Zone	Parcelle	Propriétaire	Surface parcelaire
A	126	Commune de Roile	223 m²
	132	Commune de Roile	1 833 m²
	563	HAMMEL SA	4 063 m²
TOTAL			6 119 m²
B	1231.p	Hoirie VERRASSAT	6 642 m²
	TOTAL		6 642 m²
	99	Mmes Linda VOGEL et Marina GEORGÉ	567 m²
	100	M. et Mme TREVISAN	275 m²
	101	M. Pierre-Alain JACCARD	657 m²
C	102	SWISSCOM IMMEUBLES SA	1 237 m²
	1217	Mme Monique VAUCHER	1 335 m²
	103	M. Charles FRUTIGER	2 972 m²
	578	M. Charles FRUTIGER	522 m²
	768	M. Manfred NICKL	907 m²
	739	Mme Nathalie STEFFEN et	98 m²
TOTAL:			2 828 m²
TOTAL PQ:			10 498 m²
			23 789 m²

Article 2 Objectifs du PQ

- Le présent PQ a pour but de :
- > Permettre une extension du Bourg ;
 - > Offrir un parc et une place public aux habitants ;
 - > Préserver et mettre en valeur les caractéristiques du site, le caractère du lieu, les éléments patrimoniaux et la continuité paysagère ;
 - > Définir l'affectation et l'implantation des constructions nouvelles ainsi que l'usage des espaces non bâtis ;
 - > Renforcer la cohérence et les liens spatiaux entre les différentes parties du périmètre avec son voisinage et son environnement direct.
 - > Assurer la continuité des chemins pédestres au travers d'un réseau de mobilité douce et d'espaces publics.
 - > Favoriser le maintien de l'activité artisanale.

Article 3

Contenu

- Le dossier du PQ comprend :
- > le plan à l'échelle 1/500 ;
 - > le présent règlement qui définit les dispositions d'aménagement du périmètre.
 - > Le rapport conforme à l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT).

Article 4

Affectation

- ¹ Le périmètre du PQ est affecté à une zone A à affecter par plan de quartier, dont l'affectation correspond au principe de moyenne densité. Le périmètre du PQ est par conséquent destiné à l'implantation de petits bâtiments d'habitation collective ou d'habitat groupé. Selon les zones du PQ, le commerce, les activités et l'artisanat compatibles avec l'habitat y sont admis.

Article 5

Nomenclature et définition

- A l'intérieur du périmètre du PQ, les aires suivantes sont définies :
- > L'aire d'implantation des constructions, au sein de laquelle peuvent s'implanter de nouvelles constructions conformément aux dispositions du présent règlement;
 - > L'aire d'implantation d'équipement public, destinée à la construction d'un équipement de quartier ;
 - > L'aire d'emprise maximale des constructions en sous-sols au sein de laquelle des constructions souterraines, rattachées au bâtiment principal, sont possibles ;
 - > L'aire de transition public-privé, destinée à l'aménagement d'un espace permettant une transition de qualité entre le domaine public et l'espace privé dans le but de préserver l'intimité des logements ;
 - > L'aire de jardin, destinée à un espace collectif à dominance végétale et libre de construction dans le but de préserver la continuité paysagère du parc ;
 - > L'aire de prolongement extérieur des logements destinée au jardin à caractère privé;
 - > L'aire de circulation piétonne et d'espace public, destinée au cheminement de mobilité douce et place publique;

Article 6

Degré de sensibilité au bruit

- ¹ En application de l'art. 44 de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit du 15.12.1986 (OPB), le degré de sensibilité III (DS III) est attribué au périmètre des zones A et C du PQ.
- ² Un degré de sensibilité au bruit DS II est attribué à la zone B.
- ³ Une étude acoustique sera requise dans le cadre de la demande en autorisation de construire relative à l'aire d'implantation des constructions A.1.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUS LES ZONES

Article 7 Constructions protégées et patrimoine archéologique

- ¹ Les bâtiments et constructions dignes d'être protégés figurent sur le plan à titre informatif. Portés à l'inventaire des monuments historiques non classés ou placés sous la protection générale, ils sont régis par la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPMNS) du 10 décembre 1969 (LPMNS).
- ² Les bâtiments ou parties de bâtiments remarquables ou intéressants du point de vue architectural ou historique, placés sous protection générale au sens de l'article 4 LPMNS (notes *3*), ainsi que les murs (note *2*) doivent être en principe conservés.

³ Des transformations, de modestes agrandissements, un changement d'affectation sont toutefois possibles si ces modifications sont objectivement fondées et si elles sont compatibles avec la conservation et la mise en valeur du bâtiment. Conformément à l'article 16 LPMNS, en cas de travaux, les propriétaires devront prendre contact avec la Section des monuments historiques avant la demande de permis de construire, afin de discuter des solutions architecturales qui concilient les souhaits du propriétaire et les caractéristiques du bâtiment.

⁴ Les murs placés sous protection générale au sens de l'article 4 LPMNS (notes *2*), doivent être conservés dans leurs forme et leurs substance.

⁵ Le périmètre du PQ appartient à une région archéologique. Tous travaux touchant le sol, y compris de manière superficielle, et tous mouvements de terrain devront requérir une autorisation de la part de la Section Archéologie cantonale. Des mesures de sauvegarde telles que sondages exploratoires, surveillance des creuses, fouille et documentation des vestiges pourront être prescrites. Les articles 68 et suivants LPMNS demeurent réservés.

Article 8 Bâtiments existants

- ¹ Les bâtiments existants, indiqués en plan, sont soumis aux dispositions de l'article 80 de la Loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC 700.11) et peuvent être maintenus ou démolis, sous réserve de l'obtention du permis correspondant.
- ² La délivrance d'un permis de construire pour une construction nouvelles sur une parcelle où est indiqué en plan un ou des bâtiment(s) existant(s) est conditionnée par l'obtention d'un permis de démolition et la démolition effective préalable à la construction.
- ³ Un bâtiment existant inclus dans une aire d'implantation des constructions peut néanmoins être conservé si les surfaces cumulées du bâtiment existant et de la nouvelle construction n'excèdent pas la SPd de la parcelle correspondante.

Article 9 Stationnement

- ¹ Le nombre de places de stationnement est fixé conformément aux normes VSS en vigueur.
- ² En plus des places de stationnement destinées aux voitures, des places pour cycles et deux-roues légers doivent être aménagées conformément aux normes VSS en vigueur. Celles-ci devront être en partie abritées, sécurisées et proches des entrées.

³ Le PQ encourage la construction de garages mutualisés et de rampes communes. Les servitudes d'accès au sous-sol des garages souterrains mutualisés feront l'objet d'une inscription au registre foncier préalablement à l'obtention du permis de construire.

⁴ Les principes d'accès au stationnement souterrain sont impératifs. Leur localisation en plan est indiquée à titre indicative.

Article 10 Construction en sous-sol

- ¹ Le périmètre du PQ se situe en secteur Au de protection des eaux souterraines. L'ordonnance sur la protection des eaux (OEAux) s'applique. Les constructions souterraines ne devront pas modifier les conditions hydrogéologiques actuelles, afin d'éviter l'écoulement de la nappe, qu'aucun préjudice ne soit porté aux captages communaux et aux sources privées situées à proximité du périmètre du PQ et pour éviter toute influence sur le milieu bâti environnant, par des tassements ou des inondations. Des mesures de protection de la nappe seront par conséquent prises pour maintenir le niveau piézométrique initial, faciliter le transfert des eaux de la nappe de l'amont vers l'aval et maîtriser le gradient hydraulique. Des mesures de surveillance de la nappe et des sources proches seront prises avant, pendant et après les travaux en sous-sols.
- ² Les constructions en sous-sols devront être réalisés à l'intérieur de l'aire d'emprise maximum des constructions en sous-sol indiquée en plan. Lorsqu'elle n'est pas spécifiée cette aire correspond à l'aire d'implantation des constructions.
- ³ Les constructions souterraines pourront s'implanter en limite de propriété à l'intérieur des périmètres d'empres maximum des constructions en sous-sol.
- ⁴ Dans une perspective de développement durable, la Municipalité encourage la valorisation environnementale du sous-sol, notamment la réutilisation des matériaux de terrassement in situ et l'exploitation de la nappe phréatique comme ressource énergétique.
- ⁵ Lors de la construction des sous-sols, toutes les mesures devront être prises pour protéger le système racinaire des arbres à conserver, indiqués en plan, ainsi que les fondations et la structure des murs placés sous protection générale au sens de l'article 4 LPMNS.

Article 11 Aménagements extérieurs et arborisation

¹ Les arbres à conserver, les arbres existants et les arbres à abattre figurent en plan, la localisation et la dimension des couronnes sont indicatives. Le règlement communal sur la protection des arbres est applicable.

² Le maintien des arbres à conserver est obligatoire. L'arborescence sera entretenue en permanence et remplacée si nécessaire.

³ Les arbres existants peuvent être abattus sous réserve d'une compensation dans le respect du règlement communal sur la protection des arbres.

⁴ Les arbres à abattre doivent être abattus. Ils correspondent à des arbres dangereux ou qui nuisent à la qualité paysagère du site. Ils feront l'objet d'une compensation.

⁵ L'arborescence compensatoire requise lors de l'abattage d'un arbre dans le périmètre de PQ pourra, à la demande de la Municipalité, faire l'objet d'une compensation de nature financière visant la reconstitution de l'arborescence de la Promenade des Grandes-Buttes.

⁶ Les plantations nouvelles seront effectuées conjointement à la réalisation des accès et bâtiments. L'implantation exacte et le choix des essences à utiliser seront à déterminer d'entente avec la Municipalité. Le choix se portera sur les essences indigènes en station.

⁷ Les aménagements extérieurs seront réalisés de manière à respecter la topographie naturelle. Les déblais et remblais ainsi que les murs de soutènement n'excéderont pas 1.00 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel. Les revêtements des aménagements extérieurs privilégieront l'infiltration des eaux de ruissellement dans le sol.

⁸ Le plan indique des murs projetés qui ont pour but de permettre de nouvelles limites séparatives entre les bienfonds dans le respect de la dimension patrimoniale du site. Leur aspect, matériaux, revêtement sera défini d'entente avec la Municipalité.

⁹ Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un plan des aménagements extérieurs.

Article 12 Aile de circulation piétonne et d'espace public

¹ Cette aile, à vocation publique, est destinée aux cheminements de mobilité douce et à la création de places et d'espaces publics.

² L'aménagement définitif de la place se fera de manière coordonnée avec les services techniques municipaux et devra être réalisé dans la continuité immédiate de la construction correspondant à la surface de plancher déterminante de la zone A. Les aspects de répartitions des coûts d'aménagement et d'entretien seront réglés par convention de droit privé préalablement à l'obtention du permis de construire.

7

Article 13 Distribution et évacuation des eaux

¹ Les constructions sont raccordées au réseau communal de distribution de l'eau potable et d'évacuation et d'épuration des eaux conformément au PGEE et aux directives techniques en la matière de la Municipalité.

² Les mesures de raccordement seront définies d'entente avec la Municipalité au moment de la première demande de permis de construire.

Article 14 Gestion des eaux

¹ Les eaux de ruissellement provenant des nouveaux aménagements et constructions seront prioritairement infiltrées dans le sol. En cas d'impossibilité démontrée par une étude technique, elles seront déversées dans les collecteurs d'eaux claires.

² Des mesures constructives seront prises pour effectuer de la rétention (aménagement des espaces extérieurs). Ces mesures seront décrites dans le dossier de demande de permis de construire.

³ Le droit des tiers relatifs aux captages d'eau et sources recensées à l'inventaire cantonal devra être respecté.

⁴ Le PQ se situe dans un secteur Au de protection des eaux, destiné à protéger les eaux souterraines exploitables. Les mesures qui s'imposent en vue de protéger les eaux doivent être prises conformément à l'ordonnance sur la protection des eaux et son annexe 4.

Article 15 Gestion des déchets

Les bâtiments devront être équipés de conteneurs différenciés permettant le tri sélectif des déchets, ceci au minimum pour les déchets suivants: ordures ménagères, papier/carton, verre, déchets organiques.

Article 16 Performance énergétique

¹ La Municipalité s'inscrit dans une démarche conforme à la stratégie énergétique 2050 de la Confédération et incite les propriétaires et leurs mandataires à favoriser :

- > la réduction des besoins par la performance de l'enveloppe et une conception bioclimatique des bâtiments ;
- > l'utilisation des énergies renouvelables et la valorisation des ressources locales ;
- > la promotion de la sobriété énergétique ;
- > une approche globale de la performance énergétique qui intègre la construction, l'exploitation et la mobilité.

² Les dispositions en vigueur de la Loi sur l'énergie (LEne) et de son règlement (RLVLEne) sont applicables.

8

3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Article 18 Destination

¹ La zone A est une zone d'habitation de forte densité et commerce. Elle est principalement destinée à des immeubles d'habitation collective ainsi qu'à des surfaces commerciales moyennement gênante et la réalisation d'un parking public. Des activités de services et de l'équipement public peuvent également trouver place dans cette zone.

² Dans l'aire d'implantation des constructions A1, 50% au moins des surfaces de planchers nouvelles sont destinées au logement.

³ L'aire d'implantation des constructions A2 est destinée de manière préférentielle à de l'équipement public.

Article 19 Constructibilité

¹ La surface de plancher déterminante (SPd) maximale réalisable dans les aires d'implantation des constructions A1, A2 et A3, calculée conformément à la norme SIA 421, est fixée selon un indice d'utilisation du sol de 1,80.

Zone	Parcelle n°	Surface parcelle	IUS	SPd
	132	1.833 m²		3.299,5 m²
A	563	4.063 m²	1,80	7.313,5 m²
	TOTAL	5.896 m²		10.613 m²

² Les surfaces de plancher existantes du bâtiment conservées pour des raisons patrimoniales sont déduites de la SPd de la parcelle correspondante.

³ La parcelle 126 est assimilable à du domaine public et n'a pas de droit à bâtir arriéré.

⁴ Les surfaces de loggias, non chauffées, intégrées dans le volume bâti, ne comptent pas dans le calcul de la SPd.

⁵ Les dispositions de l'article 16 du présent règlement ouvert droit à des surfaces de planchers supplémentaires par rapport aux surfaces de plancher qui résultent de l'application de l'indice d'utilisation ci-dessus.

⁶ A l'exception d'une surface de plancher destinée à un équipement public d'au maximum 500 m² localisée dans l'aire d'implantation des constructions A2, et de la surface de plancher existante mentionnée à l'alinéa 2, le solde de la SPd des parcelles de la zone A est localisé dans l'aire d'implantation A1.

Article 20 Dangers naturels

La zone A est en partie localisée en zone de danger de crue résiduel. Lors de l'évaluation des projets de construction, ce niveau de danger devra être pris en compte et des mesures conceptuelles et constructives visant à diminuer les risques devront être intégrées aux projets de constructions.

³ Les constructions nouvelles destinées au logement aux activités administratives

devront respecter les valeurs cibles de la voie SIA vers l'efficacité énergétique selon le Cahier Technique SIA 2040. Les surfaces commerciales ainsi que le sous-sol et les locaux techniques lui correspondant sont exclus du calcul des valeurs cibles.

⁴ Conformément à l'article 97 de la Loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC 700.11), une construction de très haut standard énergétique constitue un motif justifiant que la surface de plancher constructible excède de 5% la SPd mentionnée aux articles 19 et 32.

⁵ Un soin particulier sera apporté à l'intégration des éventuels capteurs solaires.

Article 17 Conventions et frais d'équipement

¹ Des conventions règlent les aspects nécessaires à la faisabilité et à la pérennité des aménagements et équipements nécessités par le plan de quartier.

² Conformément aux articles 19 LAT, 50 LATC et 4 LIC, les propriétaires s'engagent à participer aux frais d'équipements nécessités par la mise en œuvre du plan de quartier. La participation est plafonnée par conventions entre propriétaires et commune de Rolle. Elle sera répartie entre propriétaires au prorata des droits à bâtir fixés aux articles 19 et 32 du présent règlement.

³ Les actes d'exécution des engagements pris dans les conventions interviennent après la mise en vigueur du plan de quartier, au plus tard lors de la délivrance des permis de construire respectifs.

⁴ La délivrance du ou des permis de construire est conditionnée au paiement de la participation.

Article 21 Implantation des constructions nouvelles

- 1 Les bâtiments s'implantent librement à l'intérieur des aires d'implantation des constructions A1 et A2 figurées en plan.
- 2 À l'exception des étages destinés aux surfaces commerciales, la profondeur des bâtiments, à savoir la distance entre la façade principale et l'arrière-façade, est limitée à 18 mètres. Cette profondeur peut exceptionnellement être portée à 20 mètres dans la mesure où la mise au point technique du projet de construction le justifie et sous réserve que les conditions d'habitabilité n'en soient pas péjorées.
- 3 Le solde non construit de l'aire d'implantation des constructions A1 est destiné à un espace collectif permettant l'accès aux services et logements.

Article 22 Ordre des constructions nouvelles

- 1 À l'intérieur des aires d'implantation des constructions, la contiguïté au niveau du rez-de-chaussée est obligatoire.
- 2 En cas d'édification non contigue à partir du 1^{er} étage, une distance minimale de 6,00 mètres est à respecter entre les constructions ou parties de constructions. Cette distance se mesure perpendiculairement à l'aplomb de la façade et en tout point de celle-ci.

Article 23 Front d'implantation des façades

Lorsque le plan le précise, l'implantation des façades au rez-de-chaussée doit respecter le front d'implantation obligatoire.

Article 24 Gabarit et hauteur des constructions nouvelles

- 1 La hauteur maximale des constructions est déterminée par les bâtiments sis sur la Grand-Rue. Elle correspond à une altitude de 396 msnm sur l'ensemble de la zone A. Dans l'aire d'implantations des constructions A2, la hauteur maximale des constructions est limitée à 7,0 mètres.
- 2 A l'intérieur de l'aire d'implantation des constructions A1, les constructions et superstructures devront s'inscrire dans un gabarit formé par :

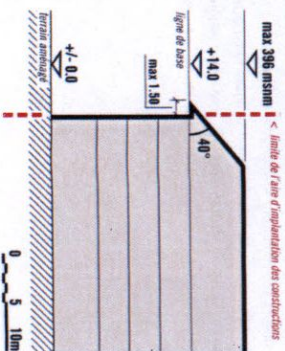


Figure 1. Gabarit aire d'implantation A1

Article 25 Toitures

- 1 Dans la perspective de privilégier les toitures végétalisées et l'installation de panneaux solaires idéalement orientés, les toitures plates et attiques sont autorisés. Le retrait d'attique devra s'inscrire dans le gabarit défini par l'article 24. Afin de favoriser la biodiversité, les espèces indigènes seront utilisées pour la végétalisation des toitures.
- 2 Les toitures à pans seront recouvertes de tuiles ou de matériaux similaires dont la couleur correspondra à celle des toitures traditionnelles du Bourg. Dans tous les cas, les matériaux de couverture et couleurs seront soumis à la Municipalité pour approbation. Dans le cas de toiture à pans, l'orientation générale des faîtes, lorsqu'elle est imposée, est indiquée sur le plan.
- 3 Les combles habitables prendront jour, dans la mesure du possible, sur les murs pignons. Les ouvertures en toiture sont autorisées sous forme de châssis rampant, de verrière ou de lucarnes d'une largeur maximum de 1,10 mètre. La largeur cumulée des ouvertures en toiture ne doit pas dépasser 2/5 de la largeur totale de la façade correspondante.

Article 26 Accès, stationnement et livraison

- 1 L'accès au garage souterrain et aux quais de livraison se fera par la partie haute de la parcelle en amont de la rue du Temple.
- 2 L'ensemble des places de stationnement est réalisé dans un garage souterrain.
- 3 Les quais de livraison seront localisés dans un local fermé permettant d'effectuer le déchargement du fret en préservant le voisinage des nuisances de bruit.

4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE B

Article 27 Destination

¹ La zone B appartient au périmètre environnant III "Anciens jardins potagers" de l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger – ISOS avec un objectif de sauvegarde de l'état existant (a). Cette zone est destinée à la préservation du caractère paysager du parc dit « Veyrassat » ainsi qu'à la mise à disposition d'un espace de déassement au profit des habitants du quartier et de la commune. En ce sens, la zone B correspond à une zone à protéger conformément à l'article 17 LAT.

² La zone B est assimilable à une zone de verdure au sens du règlement communal sur le plan d'affectation. Elle est de nature inconstruite exception faite des constructions de minime importance (édicules, kiosques, fontaines, cheminement piétonnier, etc.) imposées par leur destination. Les constructions et installations éventuelles devront pour le surplus respecter le caractère patrimonial et historique du site.

Article 28 Aménagements et gestion du parc

¹ Le caractère du lieu et notamment les murs périphériques, les accès, l'arborisation et la prairie seront maintenus.

² La gestion sera de type extensive afin de favoriser la biodiversité et conserver l'identité du lieu.

³ L'aménagement du parc fera l'objet d'un plan d'aménagement paysager.

⁴ La construction du mur projeté entre les parcelles 1231 et 124 ne doit en aucun cas porter atteinte au bassin existant porté à l'inventaire des monuments historiques non classés.

Article 29 Principe d'accès au parc

Le plan fixe les principes d'accès au parc permettant d'assurer la continuité des liaisons piétonnes à travers le plan de quartier. La localisation finale des accès au parc sera déterminée dans le cadre de la demande de permis de construire visant l'aménagement du parc.

Article 30 Cession et réalisation

¹ La parcelle 1231 sera cédée à la commune de Rolle pour la réalisation du parc. Cette cession fait l'objet d'une convention sous seing privé.

² Les aménagements du parc et le cheminement piéton devront être réalisés à la suite de la construction correspondant à la surface de plancher déterminante de la zone B. Les aspects de répartitions des coûts d'aménagement et d'entretien seront réglés par convention de droit privé préalablement à l'obtention du permis de construire.

5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE C

Article 31 Destination

¹ La zone C est une zone d'habitation de moyenne densité, principalement destinée à des immeubles d'habitation collective et de l'habitat groupé.

² Les activités artisanales compatibles avec l'habitat sont encouragées dans l'aire d'implantation des constructions C1.

Article 32 Constructibilité

¹ La surface de plancher déterminante (SPd) maximale réalisable dans les aires d'implantation des constructions C1, C2 et C3, calculée conformément à la norme SIA 421, est fixée selon un indice d'utilisation du sol de 0,7 dans la zone C défini par le plan à l'échelle 1/500.

Zone	Parcelle n°	Surface parcelaire	IUS	SPd
C	99	567 m²	0,7	397 m²
	100	275 m²		193 m²
	101	657 m²		460 m²
	102	1'237 m²		866 m²
	1217	1'335 m²		935 m²
	103	2'072 m²		1'450 m²
	578	522 m²		365 m²
	768	907 m²		635 m²
	739	98 m²		69 m²
	1190	2'828 m²		1'980 m²
TOTAL:		10'498 m²		7'349 m²

⁴ Les surfaces de loggias, non chauffées, intégrées dans le volume bâti, ne comptent pas dans le calcul de la SPd.

² Conformément à l'article 34 dans l'aire d'implantation des constructions C2, la réalisation de surfaces de plancher affectées à de l'artisanat ouvre un droit de 15% de surface de plancher en supplément de la SPd mentionnée dans le tableau ci-dessus.

³ En cas de démolition - reconstruction de surfaces de plancher destinées à de l'artisanat, sans changement d'affectation, une surface de plancher équivalant à la surface démolie pourra être reconstruite même si cette surface supère la SPd mentionnée ci-dessus. Cette disposition n'est pas cumulaire avec le bonus de 15% prévu par l'article 34.

⁴ Dans le cas d'un bâtiment censé pour des raisons patrimoniales, notamment dans l'aire d'implantation C3, ou du maintien d'un bâtiment existant au sens de l'article 8 la surface de plancher existante et maintenue, est déduite de la surface de plancher déterminante à construire.

⁵ Les dispositions de l'article 16 du présent règlement ouvrent droit à des surfaces de planchers supplémentaires par rapport aux surfaces de plancher qui résultent de l'application de l'indice d'utilisation du sol ci-dessus.

Article 33 Bâtiments maintenus

- 1 Les bâtiments maintenus par le PQ peuvent être transformés dans les limites des volumes existants.
- 2 La démolition – reconstruction d'un bâtiment maintenu pourra être autorisée :
 - > soit dans son gabarit, volume et implantation initial ;
 - > soit dans le respect des dispositions du présent règlement.
- 3 La surface de plancher existante est acquise.

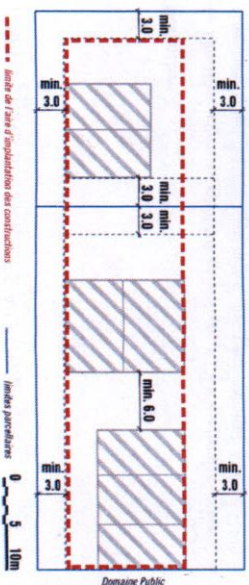
Article 34 Bâtiments artisanaux

- 1 Les bâtiments affectés à l'artisanat, non conformes aux dispositions du présent PQ, sont soumis aux dispositions de l'article 80 de la Loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC 700.11).
- 2 Le changement d'affectation artisanale vers une destination de logement est prohibé. De manière générale, un changement d'affectation de cette nature requiert la démolition des surfaces artisanales puis la reconstruction d'une surface de plancher déterminante conforme aux dispositions de l'article 32. La délivrance d'un permis de construire est conditionnée par l'obtention d'un permis de démolition et la démolition effective préalable à la construction. A titre exceptionnel, une dérogation pourra être obtenue si les conditions d'habitabilités des surfaces artisanales existantes sont jugées suffisantes par la Municipalité.
- 3 La création de surface artisanale au rez-de-chaussée d'une construction nouvelle constitue un motif justifiant que la surface de plancher constructible excède de 15% la SPD mentionnée à l'article 32.

Article 35 Implantation des constructions nouvelles

- 1 Les bâtiments s'implantent à l'intérieur des aires d'implantation des constructions figurées en plan C1, C2 et C3.
- 2 La profondeur des bâtiments, à savoir la distance entre la façade principale et l'arrière-façade, est limitée à 18 mètres au maximum. Dans l'aire d'implantation des constructions C2, la profondeur du rez-de-chaussée d'un bâtiment affecté à des activités artisanales n'est néanmoins pas limitée.

Figure 2. Aire d'implantation des constructions nouvelles



³ Sans accord formel des propriétaires concernés, une distance aux limites de propriété de 3 mètres au minimum doit être observée pour les constructions hors-sol sous condition du respect des prescriptions de protection incendie de l'AEAL.

⁴ En cas d'édification non contigue des constructions, une distance minimale de 6.00 mètres est à respecter entre les constructions lorsque les deux parois extérieures présentent une surface incombustible. Dans le cas contraire, les distances entre bâtiments respectent au minimum les prescriptions de protection incendie de l'AEAL. La distance entre constructions se mesure perpendiculairement à l'aplomb de la façade et en tout point de celle-ci.

⁵ L'aire d'implantation C3 est destinée à une construction annexe au bâtiment protégé au sens de l'article 7. Cette construction a pour objectif exclusif d'offrir plus de flexibilité à une opération de rénovation du bâtiment protégé notamment en accueillant des installations techniques. A cet effet, une construction nouvelle ne peut prendre place dans l'aire d'implantation C3 que dans le cadre d'une rénovation du bâtiment principal et dans le respect de sa substance architectural.

Article 36 Ordre des constructions nouvelles

- 1 A l'intérieur de l'aire d'implantation des constructions C1, la réalisation de constructions ponctuelles est privilégiée. La contiguïté est néanmoins autorisée lorsque deux propriétaires souhaitent réaliser une opération commune.
- 2 A l'intérieur de l'aire d'implantation des constructions C2, l'ordre contigu est obligatoire. La non-contiguïté est néanmoins admise entre propriétés foncières distinctes.
- 3 A l'intérieur de l'aire d'implantation des constructions C3, l'ordre contigu est obligatoire.

Article 37 Bande d'implantation et principe de discontinuité des façades

- 1 Dans l'aire d'implantation des constructions C2, la façade principale des constructions nouvelles devra s'implanter dans la bande d'implantation qui figure en plan.
- 2 A l'intérieur de cette bande d'implantation, les constructions projetées respectent un principe de discontinuité selon lequel les façades de plus de 15 mètres de longueur comporteront un décrochement d'au minimum 1 mètre pour rompre la continuité.

Article 38 Gabarit et hauteur des constructions nouvelles

- 1 Dans les aires d'implantation des constructions C1 et C2, la hauteur maximale des constructions ne peut dépasser nulle part 14.0 mètres par rapport au niveau moyen du terrain aménagé. Dans l'aire d'implantation C3, cette hauteur est limitée à 5.0 mètres.

² Dans les aires d'implantation des constructions C1 et C2, le nombre de niveaux habitables est limité à deux étages sur rez-de-chaussée plus combles (R+2+C). Dans l'aire d'implantation C3, le nombre d'étage est limité à un rez-de-chaussée.

³ Les combles comprennent au maximum un niveau habitable.

⁴ A l'intérieur des aires d'implantation des constructions C1 et C2, les constructions et superstructures devront s'inscrire dans un gabarit défini par :

- > une ligne de base à une hauteur de 7,0 mètres à partir du niveau moyen du terrain aménagé au droit de la limite de l'aire d'implantation des constructions;
- > une ligne horizontale partant du niveau de la ligne de base et son prolongement en saillie de 1,50 mètre au maximum ;
- > une ligne oblique formant un angle de 40° avec cette ligne de base;
- > une ligne horizontale de faîte située à 14,0 mètres au maximum.

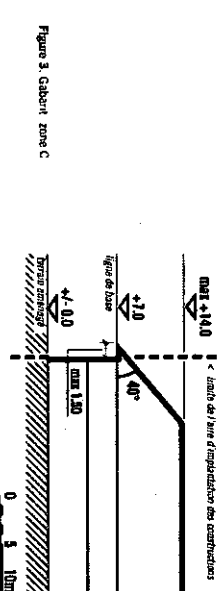


Figure 3. Gabarit zone C

⁵ En retrait de la limite des aires d'implantation C1 et C2, la hauteur de la corniche pourra varier à l'intérieur du gabarit défini à l'alinéa 3.

Article 39 Toitures

¹ Les toitures ont au minimum deux pans dans une pente comprise entre 60% et 85%. Les toitures seront recouvertes de tuiles ou de matériaux similaires dont la couleur correspondra à celle des toitures traditionnelles du Bourg. Dans tous les cas, les matériaux de couverture et couleurs seront soumis à la Municipalité pour approbation.

² L'orientation générale des faîtes, lorsqu'elle est imposée, est indiquée sur le plan.

³ Les combles habitables prendront jour, dans la mesure du possible, sur les murs pignons. Les ouvertures en toiture sont autorisées sous forme de châssis rampant, de verrière ou de lucarnes d'une largeur maximum de 1,10 mètre. La largeur cumulée des ouvertures en toiture ne doit pas dépasser les 2/5 de la largeur totale de la façade correspondante.

Article 40 Principes architecturaux et intégration au tissu existant

Dans les aires d'implantation C2 et C3, les constructions nouvelles devront assurer une transition architecturale et respecter les principes architecturaux des bâtiments de la Grand-Rue, en particulier en ce qui a trait à la forme des toitures, le type et la distribution des ouvertures en façade et toiture, la modénature, les matériaux et les teintes des constructions ainsi que la qualité et la substance des revêtements de sols.

Article 41 Aire de prolongement extérieur des logements

¹ Cette aire correspond au solde non construit de l'aire d'implantation des constructions.

² Elle est destinée au prolongement extérieur des logements, tel que notamment les jardins et terrasses à caractère privé.

³ Des constructions de surfaces et de petites dépendances au sens de l'article 39 RATC (700.11.1) à l'exception des garages, sont autorisées à condition d'une bonne intégration aux bâtiments existants. La Municipalité est seule juge de la qualité de l'intégration.

⁴ Des clôtures ou barrières végétales d'une hauteur maximale de 1,80 mètre sont admises entre les espaces à caractère privé et en prolongement direct des logements.

⁵ Dans le cas de plantations, la préférence ira à des essences indigènes.

Article 42 Aire de jardins

¹ L'aire de jardins s'inscrit dans un principe de continuité paysagère. Elle est destinée aux aménagements d'agrément au profit exclusif des habitants tels que potagers, jardins, jeux d'enfants, étangs, prairie et constructions de minimes importance au sens de l'article 68 alinéa 2 lettre a RATC (700.11.1).

² L'aire de jardins se caractérise par l'interdiction de construire à l'exception des constructions de minimes importance. Elle devra rester principalement végétalisée ou plantée.

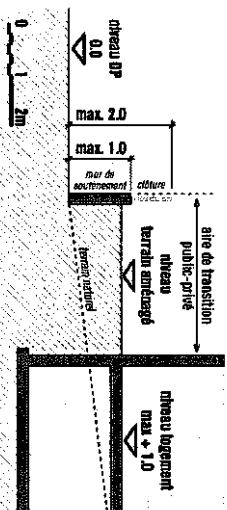
³ L'aménagement d'espaces de détente et de loisirs ainsi que des places de jeux pour enfants dans cette aire est impératif et se fera conjointement à la réalisation des bâtiments. Un plan des aménagements extérieurs devra être joint au dossier de demande de permis de construire.

⁴ Les limites de propriété à l'intérieur de cette aire pourront être clôturées par des éléments d'une hauteur maximale de 1,20 mètre n'obstruant pas la vue et s'intégrant au paysage.

Article 43 Aire de transition

- ¹ Cette aire de nature privée, comprise entre les constructions et le domaine public de la rue des Jardins et de l'avenue des Portiers, figure en plan. Elle est destinée à assurer une bonne transition entre l'espace public et le bâti privé. La Municipalité est seule juge de la qualité de cette transition.
- ² De nature inconstructible, cet espace est réservé aux aménagements extérieurs, jardins, terrasses, plantations, accès ainsi qu'au stationnement de surface sur fonds privés. Les couverts, boxes et garages sont prohibés.
- ³ L'espace de transition participe à l'espace public. L'intimité des logements pourra être préservée par une différence de niveau de 1.00 mètre au maximum entre le niveau du domaine public et celui des logements. Des murs de séparations sont admissibles jusqu'à une hauteur de 1.00 au-dessus du niveau du domaine public. À partir de ce niveau et jusqu'à 2.00 au maximum depuis le domaine public, cet espace semi-privé pourra être clôturé uniquement au moyen d'éléments constructifs n'obstruant pas la vue.

Figure 3 Aire de transition



Article 44 Accès

- ¹ Les principes d'accès sont impératifs. Leur localisation en plan est néanmoins indicative.
- ² L'accès au bâtiment par les véhicules de services ou de secours devra être garanti.
- ³ L'emprise et le dimensionnement des accès seront limités au strict nécessaire. Le revêtement permettra, dans la mesure du possible, l'infiltration des eaux de ruissellement dans le sol.

Article 45 Stationnement et garages souterrains

- ¹ Un soin particulier devra être porté au traitement des places de stationnement extérieures afin de garantir leur insertion harmonieuse.

Article 46 Cession au domaine public

- ¹ L'élargissement de la rue des Jardins dans le but de faciliter les manœuvres de croisement et de stationnement perpendiculaire implique une cession au domaine public. Les procédures de cession et de demande de permis de construire se feront de manière simultanée. La cession effective sera quant à elle exécutée à première réquisition.
- ² L'assiette définitive de la cession sera définie au moment du permis de construire. La surface cédée sera comptabilisée dans le calcul de la SPd de la parcelle concernée. Le droit à bâtir y relatif fera l'objet d'une inscription au registre foncier.
- ³ Les garages souterrains et rampes d'accès seront, dans la mesure du possible, mutualisés. L'inscription de servitudes de passage en sous-sol en faveur des parcelles limitrophes pourra être exigée dans le cadre de la demande de permis de construire. Les aspects de répartitions des coûts et d'entretien seront réglés par convention de droit privé entre les propriétaires.
- ³ Dans la zone C, des adaptations quant au nombre de places à aménager par rapport aux normes VSS en vigueur pourront être admises par la Municipalité lorsque :
 - > des questions géotechniques, hydrologiques ou autres impliquent des travaux spéciaux, notamment des mesures particulières de protection, qui engendrent un surcoût constructif avéré;
 - > le coût de l'aménagement d'une place de stationnement en sous-sol augmente de manière excessive le prix des logements;
 - > des améliorations notables en matière d'offre en transports publics sont constatées entre l'adoption du PQ et la demande de permis de construire;
 - > un programme particulier, logement étudiant, coopérative, logement pour personnes âgées, etc., permet de justifier objectivement la réduction du nombre de places de stationnement.

6. DISPOSITIONS FINALES

Article 47 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 48 Entrée en vigueur et abrogation

- ¹ Le Département compétent fixe l'entrée en vigueur du présent PQ.
- ² Il abroge le Plan de quartier « Centre Ville » approuvé par le Conseil d'Etat le 24 avril 1992
- ³ Il abroge, à l'intérieur de son périmètre, le Plan partiel d'affectation du Centre Ancien approuvé par le Conseil d'Etat le 6 novembre 1992.
- ⁴ Il abroge, à l'intérieur de son périmètre, toutes autres dispositions antérieures concernant l'occupation du sol et la police des constructions.

APPROBATION

1. Approuvé par la Municipalité de Rolle dans sa séance du 2 juin 2015 Le Syndic/que Le Secrétaire	2. Soumis à l'enquête publique du 13 juin 2015 au 12 juillet 2015 Le Syndic/que Le Secrétaire
3. Adopté par le Conseil communal dans sa séance du Le/la Présidente Le/la Secrétaire	4. Approuvé préalablement par le Département compétent Le La Chef/fe du Département Mis en vigueur le