PROMOTION IMMOBILIÈRE VILLAS

Fleur d' Eau

Situation

Rolle petite ville du Canton de Veau jouit d'une situation splendide au bord du lac Léman au coeur de La Côte, collines morainiques couvertes de vignobles et de jolis villages face aux Alpes de Haute - Savoie.
Genève et Lausanne sont à une trentaine de kilomètres, facilement accessibles par la route et le rail et même par bateau en été.
Au coeur du vignoble de La Côte, cette parcelle de terrain se situe les pieds dans l'eau du Léman et jouis d'un caractere privatif exeptionel.
Rolle est une ville où il fait bon vivre. Les habitants y apprécient ses rivages fleuris, sa plage et la variété de son tissu commercial ainsi aue l'attrait fiscal de la région.
Au travers de sa gestion environnementale, de son investissement pour la formation et la jeunesse de son engagement pour la vie sociale, la commune met toute son énergie à préserver cette qualité de vie pour les générations futures.

Canton de Vaud
Commune de Rolle

PLAN DE QUARTIER "FLEUR D'EAU"

DOSSIER POUR ENQUÊTE PUBLIQUE

ECHELLE1:1'000

1

Approuvé par la Municipalité de Rolle

dans la séance du : 16 AOUT 2007

Le Syndic : Le Secrétaire : p.o.

2

Soumis à l'enquête publique,

du : 14 SEP. 2007

au : 15 OCT. 2007

Le Syndic : Le Secrétaire : p.o.

3

Adopté par le Conseil communal

dans la séance du : 24 JUIN 2008

Le Président : Le Secrétaire :

4

Approuvé par le Département compétent

le : 23 SEP. 2008

Le Chef du Département :

5

Mis en vigueur,

le : 12 NOV. 2008

CERTIFIE CONFORME
Service du développement territorial

AOUT 2007

0384-PQ1000mrqpub-310807

urbaplan

LEGENDE

- Périmètre du plan de quartier
- Aire de construction
- Aire d'implantation pour des bâtiments comportant des mesures architecturales adaptées à la protection contre le bruit.
- Aire des aménagements extérieurs
- Aire de protection des rives (20m à la rive du lac)
- Aire de protection des bâtiments recensés (inconstructible)
- Aire forestière selon constatation de la nature
- Lisière ayant force de constatation de nature forestière
- Limite des constructions par rapport à la forêt (10m)
- Lisière forestière radiée
- Cordon boisé, bosquet, non soumis au régime forestier
- Secteur réservé pour la plantation d'arbres d'essences indigène (compensation de l'impact de constructions au détriment de secteurs boisés)
- Bâtiment à conserver dans sa forme et sa substance (note "2" et "3" au recensement architectural).
- Accès depuis la RC1b existant, à aménager
- Chemin de desserte existant
- Chemin de desserte à créer

- Arbre isolé à préserver (localisation indicative)
- Arbre isolé pouvant être abattu
- Arbres à planter

A titre indicatif:

- Bâtiment existant
- Haie existante
- Canal existant, à conserver
- Rive artificielle (mur ou enrochement)
- Rive naturelle (grève)
- Tracé de la route RODEO,tronçon reliant la RC1a à la route de Gilly
- Collecteur EU à réaliser en 2007-2008 (tracé indicatif)

Chemin des rives du lac:

- Tracé suivant un chemin existant
- Tracé faisant l'objet de conventions
- Tracé "alternatif" (localisation à préciser)

Propriétaire:	Parcelle n°:
Domaine de Beaulieu	335
Mme C. KOCH LAFONT	337 et 336
Mme C. KOCH LAFONT	339
SI Fleur d'Eau SA	614
Succession de AUFFEVE Hubert	340
BLANCHARD Marine SA	877
ISAAC Sonia	684
GARELLI Stéphane	638 et 398
BERTHOLET Philippe et Evelyne	617 et 555
Domaine public Etat de Vaud	396

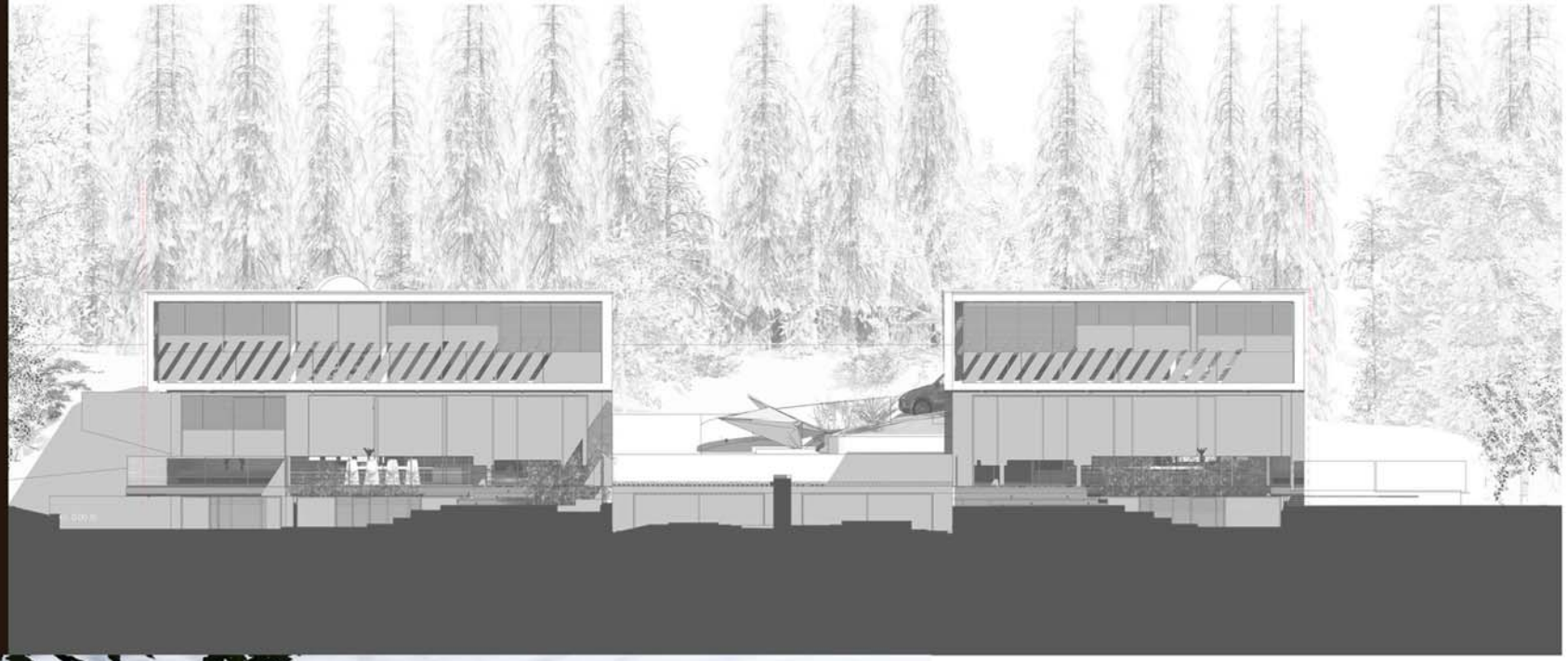
La réalisation de cette promotion comprend deux villas contemporaines d'exception en bordure des rives du lac léman. Situées à l'entrée de Rolle, ces villas seront implantées sur un terrain 5'000 m^2 et feront parties du nouveau plan d'aménagement « Fleur d'Eau» qui ne recense que des maisons de maîtres.

Adossées à un terrain en pente douce sur la partie arrière ces villas s'ouvrent totalement sur l'orientation sud est sur en terrain plat pour offrire un point de vue majestueux d'un angle de 180° sur l'arc Lémanique.

Constituées de trois étages ces villas possedent de même des garages enterrés pour cinq véhicules et 2 places visiteurs de extérieures.

Données techniques du terain.

La parcelle de terrain où sont implantées les villas possède une surface totale de 4'938 m² qui sera répartie en deux partie. La vila A recensse alors une surface de 2'204 m² et la villa B une surface de 2'734 m². La distance à front de façade est séparée du lac par 45 m.
Des aménagements pour la mise à l'eau et l'amarage de bateaux sera possible pour chaque propriété.



Les aménagements extérieurs de ce projet s'articulent par une entrée commune aux deux villas depuis la route nationale Suisse. Le cheminement se fera en pente douce sur une rampe en 'S' aboutissant sur un vaste espace de desserte en arrière cour.
Desservant ainsi à niveau les accès aux places de garages à voiture enterrées (5x places) et les places de parc visiteur (2x places).
Séparé par un jeu de murs en dentelle l'espace mitoyen des villas est matérialisé par une pièce d'eau en profil continu sur l'horizon du lac afin de préserver la privacité.

Implantées sur la même ligne de front ces deux villas sont cependant différentes dans leurs articulations volumétriques et dans leur répartition spatiale intérieur.
Cette différentiation issue du règlement constructif du plan d'aménagement de la zone recense cependant une surface totale quasiment similaire.
Se définissant dans une expression contemporaine ces deux villas requiert une typologie constructive complètement ouverte en façade sud est par le biais de baies vitrées intégrales.
Le premier étage possède une plus grande répartition de surface en plan, ce qui génère des avancées en porte à faux sur l'étage du rez et offre ainsi une généreuse protection pour la grande terrasse du rez de chaussée.

Villa A 1er étage

Programme des surfaces

Chambre 1 avec salon, salle de bain et dressing.
Total surface = 60.2 m²

Chambre 2 avec armoires et salle de bain.
Total surface = 38.2 m²

Chambre 3 avec armoires et salle de bain.
Total surface = 29.2 m²

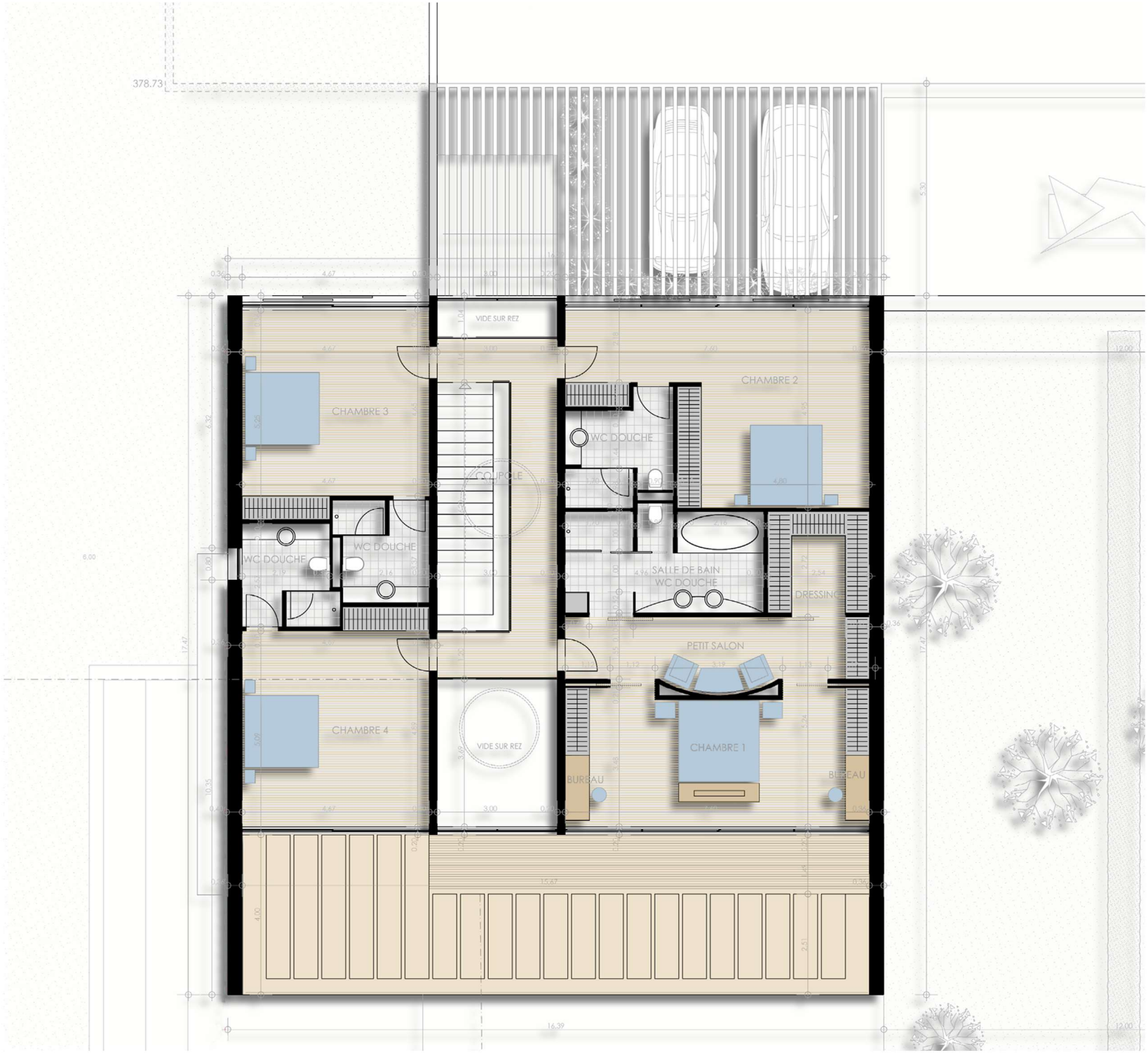
Chambre 4 avec armoires et salle de bain.
Total surface = 30.9 m²

Hall et escalier.
Total surface = 25.6 m²

Terrasse.
Total surface = 26.6 m²

Vide sur rez.
Total surface = 15.6 m²

Surface totale 1er étage = 220 m²



L'aménagement du premier étage comprend la réalisation de 4 chambres avec les pièces suivantes:
Une grande master bedroom de 60 m² est équipée d'un petit salon, d'un dressing, d'une salle de bain avec douche, baignoire, wc et double lavabo ainsi que deux surface de bureau.
La chambre 2 possède une surface de 38 m² avec une salle de douche wc et 2 grandes armoires.
Les chambres 3 et 4 possèdent une surface de 30 m² avec chacune une salle de douche wc et une armoire.
Une double hauteur est réalisée dans la prolongation de l'espace escalier et offre ainsi une volumétrie impressionnante au droit de la salle à manger qui se trouve en dessous.
Cette double hauteur sera alors baignée d'une lumière zénithale qui prend sa source en toiture par le biais de coupoles.

Villa A Rez de chaussée

<u>Programme des surfaces</u>

Chambre 5 avec armoires et salle de bain.
Total surface = 21.4 m²

Hall entrée et vestiaire avec armoires.
Total surface = 36.5 m²

Wc visiteur.
Total surface = 4.5 m²

Atelier / dépôt en connexion au garage.
Total surface = 19.8 m²

Cuisine, bar et laboratoire du personnel.
Total surface = 52.8 m²

Espace bibliothèque / salle de jeu.
Total surface = 21.6 m²

Salon et salle à manger.
Total surface = 68.9 m²

Terrasse extérieure.
Total surface = 81.0 m²

Garage à voiture couvert.
Total surface = 83.0 m²

Surface totale rez de chaussée = 220 m²

Le rez de chaussée de la villa est réalisé en grande partie comme des espaces libres ouverts sur une large partie de leurs surfaces. On trouve le salon, la salle à manger, la cuisine, le bar, ainsi que l'espace bibliothèque connectés entre eux par de larges espaces très spacieux.
Un jeu de niveau matérialisé par quelques marches renforce la dimension de grandeur sur la partie salon et salle à manger pour offrir une prolongation directe au niveau de la terrasse extérieure.
Ces espaces sont surmontés par différentes doubles hauteurs valorisent alors la volumétrie globale de manière très aérienne.
Une relation directe s'établit alors avec les étages supérieurs du bâtiment.
Sur cet étage de rez de chaussée on trouvera de même une chambre équipée d'une salle de bain et d'une penderie, un vaste vestiare à l'entrée et une zone cuisine laboratoire indépandante permettant ainsi l'organisation d'un staff professionnel au besion.

Villa A Sous - sol

Programme des surfaces

Piscine / spa / espace fitness.
Total surface = 110.2 m²

Chambre studio 6 avec armoires, salle de bain et kitchenette.
Total surface = 39.7 m²

Salle home video theater / salle de jeu.
Total surface = 100.9 m²

Cellier, cave à vin.
Total surface = 17.0 m²

Buanderie, salle de repassage.
Total surface = 28.3 m²

Hall de distribution, escaier.
Total surface = 28.6 m²

Locaux techniques, chaufferie, filtration int.
Total surface = 25.4 m²

Local de dépot jardin, filtration piscine ext.
Total surface = 14.4 m²

Espace coure extérieure gradin sur piscine.
Total surface = 125.4 m²

Patio extérieur sur studio et salle de jeu.
Total surface = 24.2 m²

Surface totale du sous - sol = 401 m²

Le rez de chaussée de la villa est en grande partie voué aux activités de loisirs, à savoir que l'on y trouve la zone piscine agrémentée d'un espace jacuzzi, hammam, fitness, et zone de repos. Cet espace est équipé d'un vestiaire, salle de douche wc et communique de plein pied sur l'extérieur par le biais d'un décaissement du terrain offre ainsi une coure en gradins.

A cet étage on trouvera de même un grand espace de + 100 m² convertible en espace dvd home Theater pour sa partie sombre et en salle de jeu pour la partie vitrée qui accède de plein pied dans le patio.

Connecté à ce patio par de grandes bais vitrées, on trouve aussi un studio de 40m² équipé d'une kitchenette, d'un dressing et d'un salle de bain, qui pourra être dédié au logement du personnel de maison.

Pour le reste des surfaces on trouvera un grand cellier à vin de de 18 m², les locaux techniques ainsi que la cave.

DETAIL DU RAPPORT DE SURFACE

Genève le 15.10.2016	VILLAS FLEUR D'EAU ROLLE

DETAIL DU CALCUL DES SURFACES PROJET

DEFINITION DES SURFACES		SURFACE m2	VILLA A	VILLA B	TOTAL VILLAS A+B
FONCIER					
Sufrace du terrain par villas (selon Geometre)		4'938,00	2'734,00	2'204,00	**4'938,00**
Surface de terrain en commun		631,20	315,60	315,60	631,20
HABITATION					
SURFACE HABITABLE (au sens légal)	**S. SOL**		91,40	93,10	**184,50**
	REZ		220,30	182,90	**403,20**
	ETAGE		220,80	233,60	**454,40**
Surface total (norme habitabilité)			**441,10**	**416,50**	**857,60**
SURFACE UTILE (chauffée)	**S. SOL**		386,50	442,60	**829,10**
	REZ		220,30	182,90	**403,20**
	ETAGE		220,80	233,60	**454,40**
Surface utile totale chauffée par villas			**827,60**	**859,10**	**1'686,70**
SURFACE UTILE (chauffée + non chauffée)	**S. SOL**		401,10	457,20	**858,30**
SURFACE UTILE (chauffée + non chauffée + garage)	**REZ**		331,60	317,80	**829,10**
	ETAGE		220,80	233,60	**454,40**
Surface utile totale par villas			**953,50**	**1'008,60**	**2'141,80**

CLERC FREDERIC ARCHITECTE HES IAUG
41 Rue du XXXI Décembre 1207 Genève
Tel : +41 (0)22 301 32 81 fax : +41 (0)22 735 92 52 Mobile : +41 (0)79 772 51 53
WEBSITE : http://www.3dlab.ch MAIL : fclerc@3dlab.ch