



MUNICIPALITE

Préavis 2011-2016 / N° 67

Adoption du plan de quartier « Sous Bellefontaine »

Rolle, le 9 juin 2015

AU CONSEIL COMMUNAL DE ROLLE,

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

L'objet du présent préavis porte sur l'adoption du plan de quartier (PQ) « Sous Bellefontaine ». Convaincue par ce projet d'urbanisme qui mettra à la disposition de la population rolloise, d'ici 2020 environ, une centaine de logements supplémentaires (pour environ 220 habitants) et offrira des locaux pour des activités, la Municipalité vous propose d'adopter le PQ « Sous Bellefontaine » et de lever les oppositions que sa mise à l'enquête a suscitées.

1. PREAMBULE

Le périmètre concerné par le PQ "Sous Bellefontaine" se situe à l'entrée Est de la ville, à la limite avec la commune de Mont-sur-Rolle, à proximité du lac, à environ un kilomètre de la gare et du centre-ville. Le secteur est délimité au Nord par la route de Lausanne et au Sud par le chemin de la Plage qui le sépare du terrain de camping. Le chemin mène à la zone de détente de la plage. Celle-ci offre un cadre naturel à proximité immédiate du centre ainsi qu'un dégagement sur le lac et sur les espaces publics verts. A l'Ouest du périmètre, on trouve le secteur "Aux Vernes", à caractère industriel, et à l'Est se situent les immeubles résidentiels de Rivesrolle.



Le site de « Sous Bellefontaine » est encore occupé à ce jour par les bâtiments de l'usine TESA, connue aussi sous le nom de l'entreprise Roch, du nom de son fondateur en 1902, Pierre Roch, inventeur du premier pied à coulisse à coulisseau ouvert. La fabrique a employé de nombreux Rollois dans ses ateliers de mécanique de précision.

Au début des années huitante, l'usine Roch, restée en mains familiales jusque là, est vendue à la société TESA qui a, depuis, relocalisé ses activités à Renens. Les bâtiments, vidés de leurs machines, abritaient jusqu'à récemment des artisans et des artistes.

Le secteur "Sous Bellefontaine" est identifié dans le plan général d'affectation (PGA) du 6 novembre 1992 comme étant une "zone à occuper par plan de quartier D". Le règlement sur le PGA précise : « La zone D est réservée aux activités secondaires et tertiaires. Elle ne peut être occupée que sur la base d'un plan de quartier et demeure inconstructible jusqu'à l'adoption de celui-ci. »

2. DESCRIPTION DU PROJET

2.1 Historique de la planification

En 2006, la société TESA SA, souhaitant réaliser un immeuble sur la parcelle 584, a mandaté un bureau pour établir un projet de plan de quartier. Ce projet ne sera jamais finalisé. En effet, suite à l'étude initiée par le groupe opérationnel des pôles (GOP), fin 2006, les projets de développement dans le périmètre de la gare ont été « gelés » par la Municipalité.

En 2008, l'Entreprise Générale Bernard Nicod (EGBN-SA), qui entre temps est devenue « promettant-acquéreur » de la parcelle 584, a mis en concours plusieurs bureaux d'architectes. Le projet retenu par EGBN est présenté à la Municipalité en octobre 2008. Suite à plusieurs rencontres avec les mandataires de EGBN, la Municipalité demande que l'élaboration du plan de quartier soit confié à un bureau d'urbanisme. Le bureau GEA-Vallotton et Chanard SA sera mandaté par EGBN.

Au préalable à l'élaboration du plan de quartier, la Municipalité a décidé, dans sa séance du 17 décembre 2009, de mener une étude sectorielle sur le périmètre « Vernes – Sous Bellefontaine », afin de fixer les options d'aménagement du secteur, en particulier pour le périmètre soumis à plan de quartier « Sous Bellefontaine ». Cette étude, formalisée sous forme de Schéma Directeur, a été validée par la Municipalité le 4 novembre 2010. Dès lors, il est demandé aux mandataires du PQ « Sous Bellefontaine » d'intégrer les principes et mesures d'aménagement fixés par ce SD « Vernes – Sous Bellefontaine ».

La Municipalité, après avoir évalué l'intérêt pour la Commune de pouvoir conserver le bâtiment A de l'usine TESA, bâtiment le plus représentatif du patrimoine historique laissé par la fabrique Roch, préavise favorablement la reconversion du bâtiment TESA en équipement public (20 mai 2010). Elle décide également de proposer un échange de terrains entre la parcelle communale (partie incluse dans le périmètre du PQ) et une nouvelle parcelle à créer englobant le bâtiment de l'usine TESA. Cette promesse de cessions réciproques fait l'objet d'un acte notarié signé le 23 juin 2014. La Commune de Rolle cédera une surface de 2'109 m² (actuellement occupée par le hangar de la voirie) et recevra en échange une parcelle de 3'125 m², comprenant le bâtiment de l'usine A TESA.

La Municipalité a demandé plusieurs modifications aux projets qui lui étaient présentés, la dernière étant de baisser la surface de plancher maximale de 17'470 m² initialement proposés à 14'700 m². Cette demande a été formulée dans le but de réduire sensiblement la densité du projet (IUS de 1,35 à 1,08), au vu des planifications engagées entre temps (PQ Gare Nord – Schenk), et pour rester conforme aux objectifs de « densité responsable » proposés dans le cadre de la Stratégie de Développement qui sera validée par le Conseil communal en 2012.

Le projet de PQ a été validé pour envoi en **examen préalable** le 7 août 2012. Le rapport des services cantonaux nous est parvenu le 4 février 2013.

Suite aux adaptations demandées par le Canton à l'occasion de cette procédure, le dossier a été soumis à **examen préalable complémentaire** le 25 septembre 2013. Le rapport nous est parvenu le 7 février 2014. Les modifications demandées par les services cantonaux, en particulier le Service du Développement Territorial (SDT) et la Commission des Rives du Lac (CRL), ont été présentées le 7 juin aux services cantonaux. Une concertation sur site a eu lieu le 19 juin 2013 avec les services cantonaux concernés.

En mars 2014, les modifications demandées ont été intégrées au dossier et présentées aux services cantonaux concernés lors d'un **ultime contrôle**, qui a confirmé leur préavis favorable et autorisé la poursuite de la procédure.

Courant 2014, des contacts ont eu lieu avec les propriétaires concernés, à savoir l'Entreprise Générale Bernard Nicod SA (EGBN-SA), promettant-acquéreur de la principale parcelle, et l'hoirie Jacqueline Roch. Ces contacts ont abouti à des conventions engageant les propriétaires sur les mesures d'aménagement nécessitées par le projet.

Le plan de quartier a été mis à l'**enquête publique** entre le 22 octobre et le 20 novembre 2014. La servitude publique de passage à pied, ainsi que le passage du Domaine privé au Domaine public ont été également mis à l'enquête dans les mêmes délais. Simultanément, le Département de l'économie soumettait à l'enquête publique l'abrogation du PEC N° 58. Une séance d'information à la population a eu lieu le 6 novembre 2014. Environ cent cinquante participants y ont pris part. La Municipalité a reçu quatorze oppositions et une observation.

L'abrogation du PEC N° 58 a fait l'objet d'une opposition qui sera traitée par le Département compétent.

2.2 Justification du projet

Le secteur de « Sous Bellefontaine » est soumis à l'élaboration d'un plan de quartier. La planification est donc nécessaire. Le secteur est également concerné par le plan d'extension cantonal (PEC) N° 58. Dès lors, une procédure d'abrogation du PEC N° 58 sur le périmètre du PQ Sous-Bellefontaine a été menée simultanément au PQ.

Le projet de plan de quartier pour "Sous Bellefontaine" présente de nombreux enjeux et objectifs qui visent notamment à requalifier un site actuellement en friche 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.

En juillet 2009, l'EES, dont le but est d'évaluer sur le plan environnemental les effets globaux des planifications envisagées, confirmait le secteur « Sous Bellefontaine » comme un site à renouveler et densifier. A défaut de projet connu, la densité n'est pas évaluée.

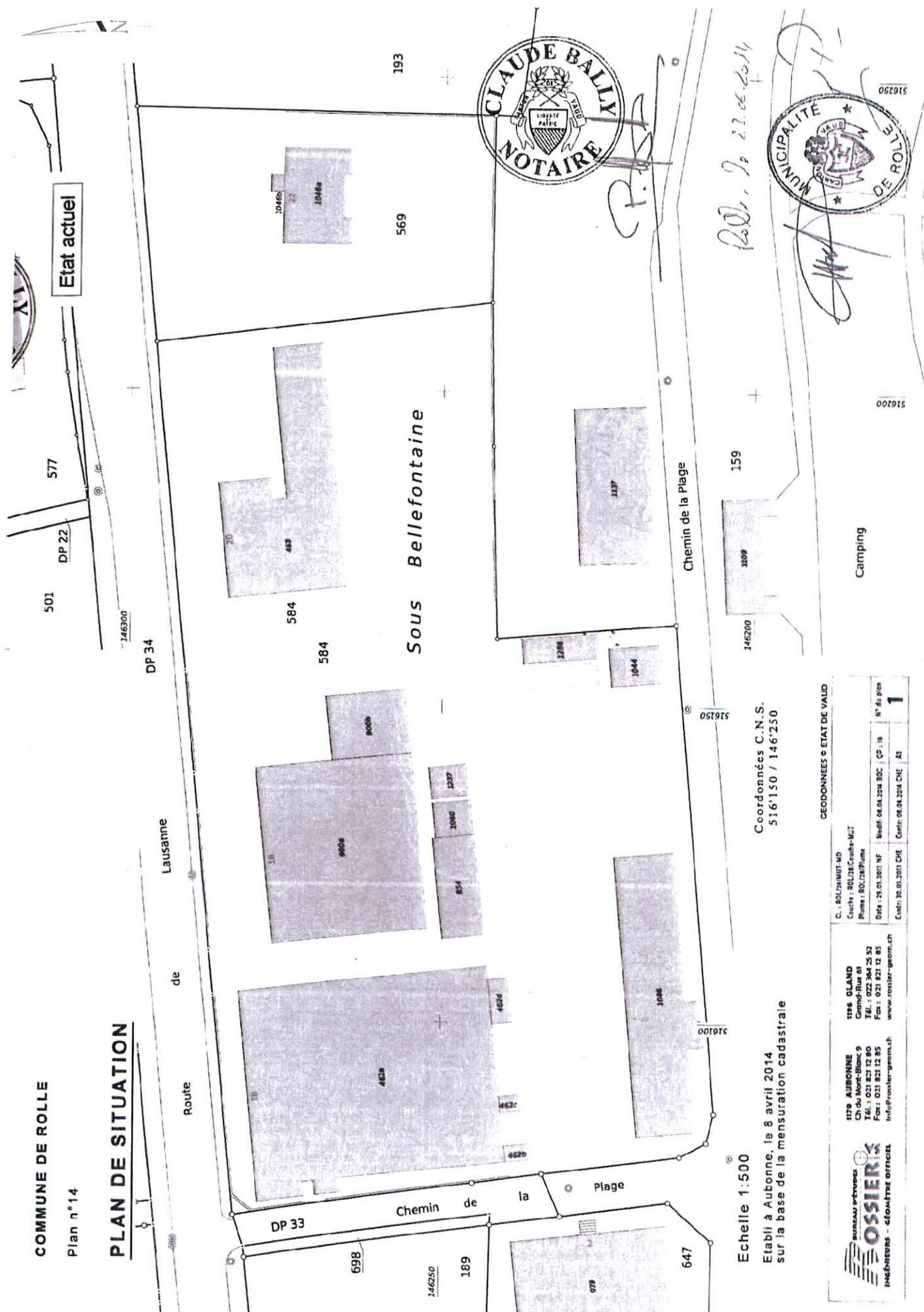
Dans le cadre de la Stratégie de développement, validée par le Conseil communal en novembre 2012, la Municipalité a opté pour l'hypothèse de développement responsable, admettant de densifier plus fortement les sites stratégiques au profit de la préservation de lieux comme l'Ermitage. Dans cette hypothèse, le secteur « Sous Bellefontaine » serait développé avec une densité de 160 habitants et emplois à l'hectare.

L'Indice d'Utilisation du Sol (IUS) fixé par le PQ « Sous Bellefontaine », de 1,08, permet d'atteindre la densité minimale de 100 habitants et emplois à l'hectare exigée pour une planification située dans un périmètre de centre. La réalisation du plan de quartier permettrait, théoriquement, d'accueillir 220 nouveaux habitants environ et quelque 80 emplois, à raison de 50 m² par habitant ou emploi.

COMMUNE DE ROLLE

Plan n°14

PLAN DE SITUATION



Echelle 1:500

Etabli à Aubonne, le 8 avril 2014
sur la base de la mensuration cadastrale

Coordonnées C.N.S.
516'150 / 146'250

CE DONNEES e ETAT DE VAUD


BUREAU ÉTUDES
OSSIER
 INGÉNIEURS - GÉOMÈTRE OFFICIEL

1170 AUBONNE
 Ch du Mont-Blanc 9
 Tél. : 021 823 12 80
 Fax : 021 821 12 85
 info@ossier-geom.ch

1195 GLAND
 Grand-Rue 61
 Tél. : 022 364 25 52
 Fax : 021 821 12 85
 www.ossier-geom.ch

C. : 801740UT-MD
 Courts : 801738 Courts-MJ
 Pluma : 801740 Pluma

In du plan	QC 10	QC 15	QC 20
1	Modif 08.04.2008	08.04.2008	08.04.2008

Date : 25.01.2007 NF
 Contr : 30.01.2007 CHE
 Contr : 08.04.2008 CHE A3

2.3 Présentation du projet

Aspects fonciers

Le périmètre du PQ "Sous Bellefontaine" inclut les parcelles :

- N° 569, propriété de la communauté héréditaire de Mme Jacqueline Roch,
- N° 584 propriété de TESA SA, promise vendue à l'Entreprise Générale Bernard Nicod SA selon une vente à terme conditionnelle et un droit d'emption (acte N° 1609 du notaire Jean Schmidt à Lausanne),
- une partie de la parcelle N° 159, propriété de la Commune de Rolle.

La surface totale incluse dans le périmètre est de 13'438 m².

Promesses de cessions entre la société Entreprise Générale Bernard Nicod SA et la Commune de Rolle

Une promesse de cession, acte notarié signé le 23 juin 2014, prévoit que :

- La Commune de Rolle cède gratuitement à la société Entreprise Générale Bernard Nicod SA, la nouvelle parcelle N° 584B d'une surface de 2'109 m², à détacher de la parcelle N° 159 de Rolle. En contrepartie, la société Entreprise Générale Bernard Nicod SA promet de céder gratuitement à la Commune de Rolle la parcelle nouvellement créée, N° 1671, d'une surface de 3'125 m² (voir plan de mutation établi par le bureau d'études Rossier SA, daté du 12 mai 2014).
- La société Entreprise Générale Bernard Nicod SA promet de céder gratuitement à la Commune de Rolle, qui promet d'acquérir, la nouvelle parcelle N° 584C d'une surface de 391 m² environ à détacher de la parcelle N° 584 pour permettre la construction d'un trottoir à l'usage du public.

Les présentes promesses de cession sont subordonnées aux conditions suivantes :

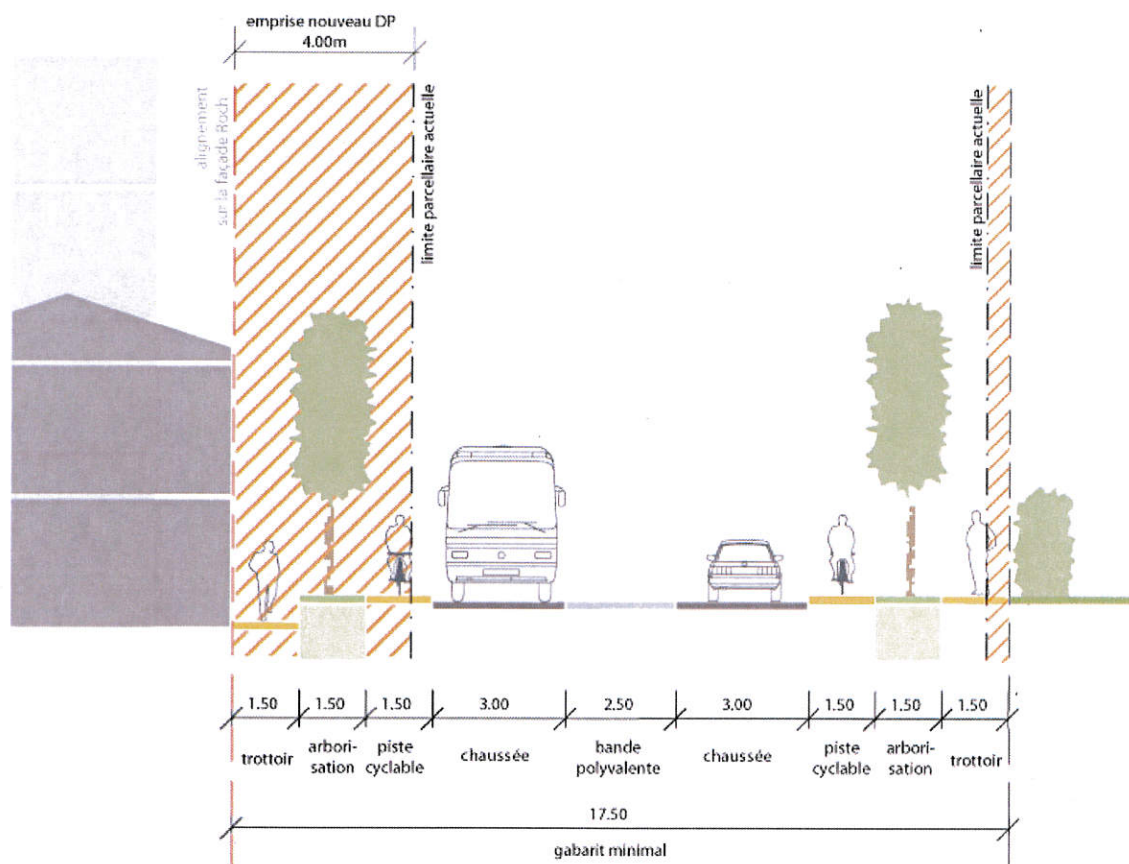
- la mise en vigueur du plan de quartier « Sous Bellefontaine » et de son règlement ;
- la division par la Commune de Rolle, à ses propres frais, de la parcelle N° 159 pour en détacher une surface promise cédée (parcelle N° 584B) d'une surface de 2'109m²;
- la division par la société Entreprise Générale Bernard Nicod SA de la parcelle N° 584 de Rolle, dont elle sera devenue propriétaire, pour en détacher une surface promise cédée (parcelle N° 1671) d'une surface de 3'125m²;
- la division par la société Entreprise Générale Bernard Nicod SA de la parcelle N° 584 de Rolle, dont elle sera devenue propriétaire, pour en détacher une surface promise (parcelle N° 584C) de 391 m² environ à détacher de la parcelle N° 584.

Les cessions sont convenues gratuitement, car elles entrent dans le cadre de l'aménagement et de l'adoption du plan de quartier «Sous Bellefontaine», soit dans le cadre d'une procédure régie par la Loi sur la police des constructions et l'aménagement du territoire cantonal.

L'Entreprise Générale Bernard Nicod SA prendra à sa charge les frais d'assainissement du sol au sens de l'ordonnance sur les sites contaminés de la future parcelle N° 1671, de même que les frais de démolition des bâtiments ECA numéros 1'086 et 1'137. En revanche, les frais relatifs à la dépollution et à l'assainissement du bâtiment TESA (numéro 462a) seront pris en charge par la Commune de Rolle.

Promesses de cessions au Domaine Public de la Commune de Rolle

Le long du DP 34, route de Lausanne, les propriétaires se sont engagés, par acte notarié signé le 23 juin 2014, à céder gratuitement au domaine public de la Commune la surface nécessaire pour la création de l'aménagement de la route de Lausanne selon le profil ci-après :



Profil de principe pour le réaménagement de la route de Lausanne

Le nouvel état parcellaire pris en compte pour établir le plan de quartier comprend donc :

- > la parcelle N° 1671, de 2'961 m², propriété de la Commune de Rolle;
- > la parcelle N° 584, de 8'039 m², propriété de TESA SA, promise vendue à Entreprise Générale Bernard Nicod SA ;
- > la parcelle N° 569, de 1'734 m², propriété de la communauté héréditaire de Mme Jacqueline Roch.

Le concept urbanistique

Le plan de quartier prévoit deux zones d'affectation : une en zone d'installations (para-) publiques et l'autre en zone mixte d'habitation de forte densité et d'activités tertiaires.

La partie Nord-Ouest du périmètre du PQ est affectée à la zone d'installations (para-) publiques, comprenant l'aire de construction A. Celle-ci permet le maintien du bâtiment de l'ancienne usine TESA (bâtiment ECA N° 462) et sa reconversion, ou la création d'une nouvelle construction dans un gabarit correspondant aux bâtiments pouvant être érigés dans la zone mixte.

La zone mixte d'habitation de forte densité prévoit les aires de construction B1, B2, C et D. Elle est destinée à la réalisation d'habitations collectives et de locaux pour des activités moyennement gênantes, compatibles avec l'habitation (tels que commerces de proximité, bureaux, cabinets médicaux, ateliers d'artistes, etc.).

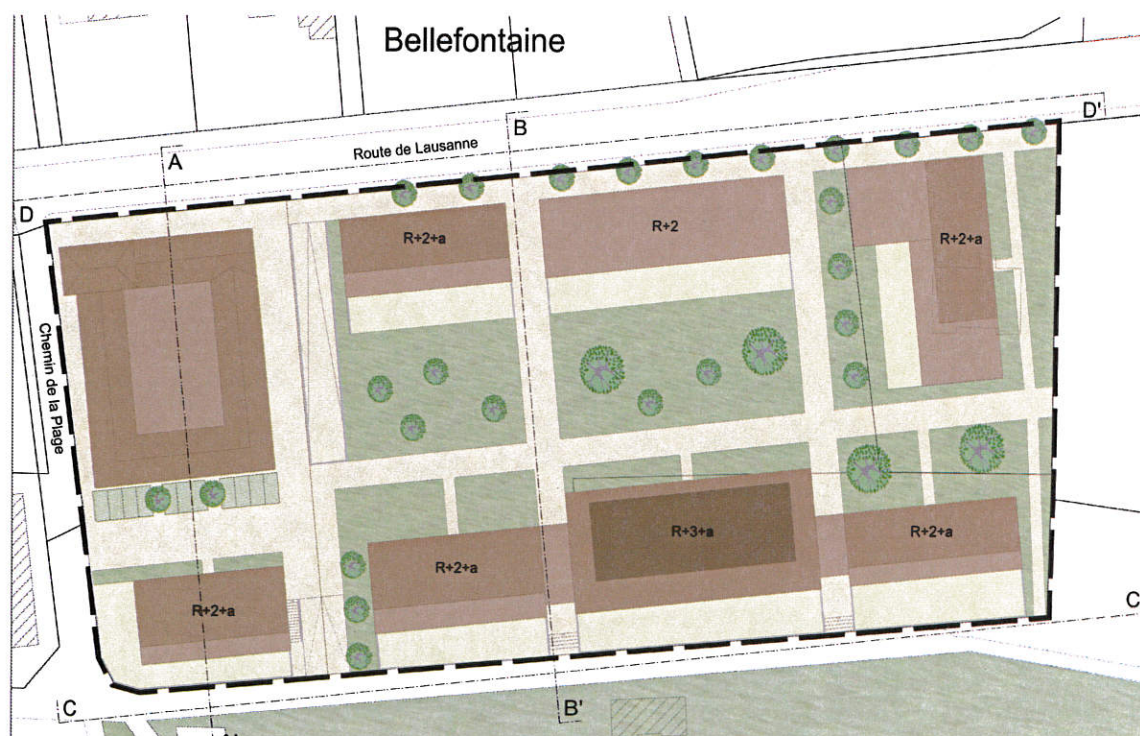
Dans l'aire B1 et B2, au Nord-Est du secteur, le bâti s'articule autour d'espaces semi-publics végétalisés et de jardins privés. Un front continu, aligné à la façade Nord de l'ancienne usine TESA, est défini le long de la route de Lausanne (bande d'implantation obligatoire). Ce nouveau front à caractère urbain, dont l'implantation d'activités et de petits commerces au rez-de-chaussée serait autorisée, offrira un nouveau statut à la route de Lausanne et sa requalification en tant que véritable entrée de ville. La mise en place de deux césures au travers du plan de quartier garantit l'interruption du front bâti et la perméabilité du quartier, en offrant notamment des ouvertures visuelles vers le lac, et de nouvelles liaisons piétonnes vers le chemin de la Plage.

Le plan de quartier est structuré selon deux grands mails (prévus dans le schéma directeur) permettant de traverser le site longitudinalement et transversalement. Ces axes totalement publics contribuent à assurer la perméabilité du site, ainsi qu'à offrir un accès secondaire vers le cœur du quartier et l'espace cour. Dédiés principalement à la mobilité douce, ces mails peuvent cependant être utilisés par les voitures de service (pompiers, ambulances, déménagements) en cas de nécessité.

Une attention particulière a été portée au traitement de l'interface du quartier avec le chemin menant à la plage, en prolongement du chemin Arthur Vitel. Le plan de quartier prévoit que les jardins prolongeant les habitations réalisées au rez-de-chaussée des aires C et D seront limités par un mur de soutènement, réglant la différence d'altimétrie entre espaces privés et espace public. Des prescriptions particulières sont fixées afin de garantir une intégration soignée de ce mur.

Arborisation

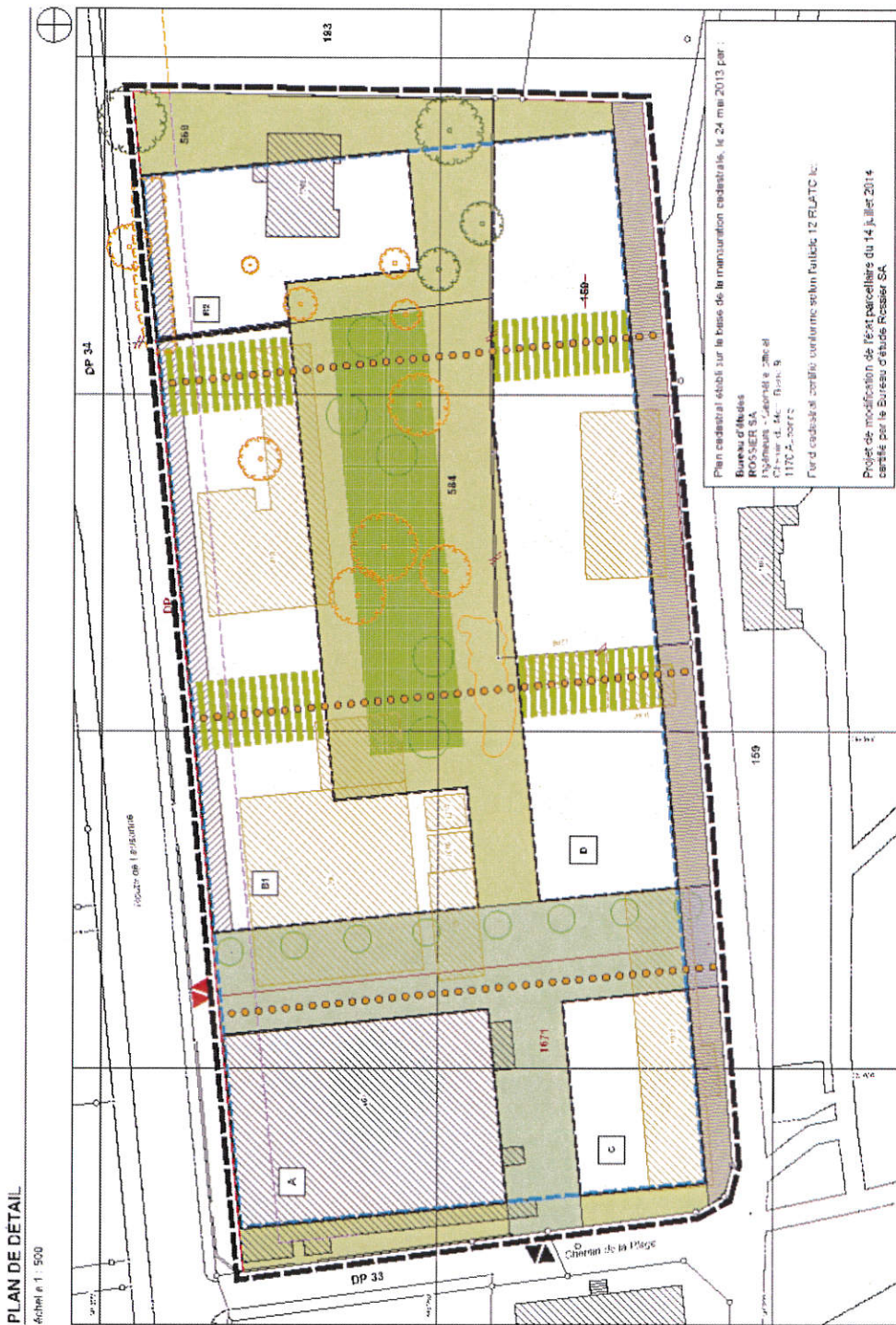
Le PQ "Sous Bellefontaine" s'appuie sur un projet d'arborisation, au Nord, le long de la route de Lausanne, afin d'offrir au quartier un contexte urbain caractéristique d'une entrée de ville. A l'Ouest, un mail planté de manière transversale à la route cantonale constitue l'entrée du quartier en s'appuyant sur ce projet d'arborisation linéaire. La composition paysagère du quartier s'articule autour d'un espace-cour, véritable centralité des aménagements extérieurs. Cet espace-cour proposera un concept d'arborisation caractéristique des espaces de jeux et de détente de cœur de quartier.



Plan d'illustration – GEA Valloton - Chanard

PLAN DE DETAIL

Architecte 1: 500



LÉGENDE PLAN DE DETAIL

DONNÉES GÉNÉRALES

- parcels du plan de quartier
- limites des constructions du 26 décembre 1953 à maintenir
- limites des constructions nouvelles
- limites des constructions du 20 décembre 1953 à modifier
- modifications parallèles

CONSTRUCTIONS

- immeuble à démolir
- autres bâtiments existants
- voies d'implantation des constructions A, B1, B2, C et D
- voies d'implantation dérogatoire
- voies d'implantation du nouveau développement
- voies d'implantation des constructions existantes

- voies d'implantation dérogatoire
- voies d'implantation du nouveau développement
- voies d'implantation des constructions existantes

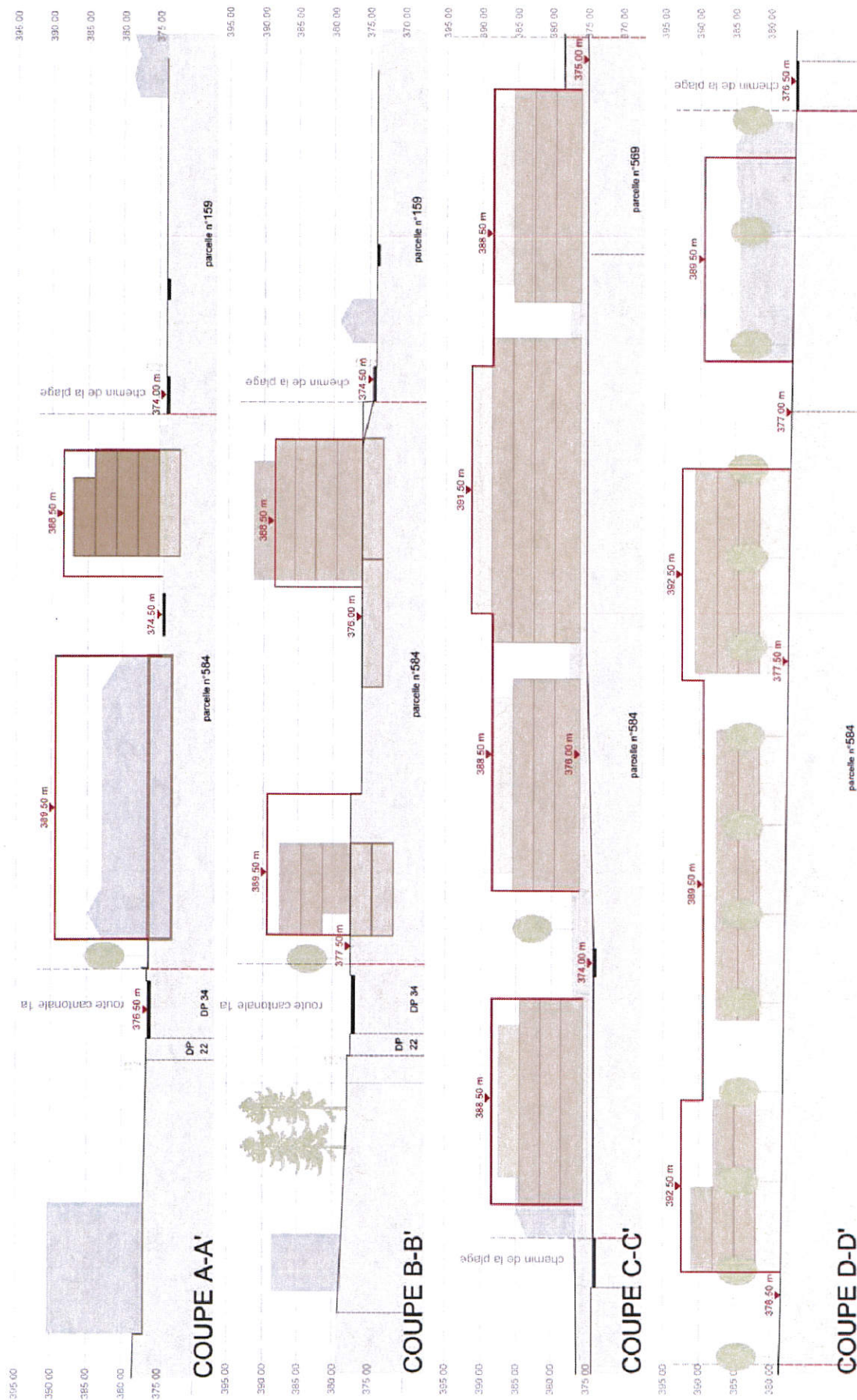
ESPACES LIBRES DE CONSTRUCTION

- voies d'implantation dérogatoire
- voies d'implantation du nouveau développement
- voies d'implantation des constructions existantes
- voies d'implantation dérogatoire
- voies d'implantation du nouveau développement
- voies d'implantation des constructions existantes

ACCÈS, CIRCULATION ET STATIONNEMENT

- voies d'accès et de circulation
- accès véhicules au parking souterrain
- accès véhicules de service
- réseau de mobilité douce

COMMUNE DE ROLLE PQ "Sous Bellefontaine" - coupes (échelle 1:500)



Capacité constructive et programme envisagé

Le projet assure une mixité entre logements et activités compatibles avec celui-ci. Sur l'ensemble du périmètre, d'une surface de 13'438 m², il est possible de réaliser 14'500 m² de surface de plancher déterminante (SPd). Ceci représente un indice d'utilisation du sol (IUS) de 1,08.

Le programme réalisable prévoit le maintien du bâtiment de l'usine TESA dont la capacité actuelle est de 1'800 m² de SPd, principalement en rez-de-chaussée (1'270 m²) et au sous-sol (500 m²). Sa capacité théorique, selon les critères définis par le PDCant, est d'environ 36 emplois.

La SPd fixée pour la zone mixte est de 12'500 m², soit environ 250 emplois et habitants. Environ 20 % de la SPd des aires B1, B2 et C seront vouées à des activités, soit quelque 30 emplois. Le solde de SPd attribuée au logement, d'environ 11'200 m², représente un potentiel théorique de 220 habitants, soit en gros 110 appartements de 100 m² en moyenne.

La possibilité de réaliser un bâtiment inscrit dans l'aire C est offerte à la Commune. Le rez-de-chaussée, d'environ 320 m², pourrait être affecté à de l'artisanat compatible avec l'habitation (respect du degré de sensibilité au bruit (DSIII)).

L'Entreprise Bernard Nicod SA s'est engagée, par convention, à attribuer au projet et sur les parcelles dont elle sera propriétaire, globalement 15 % d'appartements d'utilité publique (LUP), le loyer de ces appartements étant fixé à Fr. 250.—/m².

Mobilité douce et transports publics

Situé à près d'un kilomètre de la gare CFF et du centre de Rolle, le secteur "Sous Bellefontaine" est facilement accessible en modes doux. La qualité des aménagements le long des axes reliant le projet aux principaux pôles d'attractivité du secteur est, de plus, amenée à être améliorée.

Le PQ prévoit également de nouvelles liaisons piétonnes transversales et longitudinales à travers le site, entre la route de Lausanne (RC1) et le chemin de la Plage, respectivement entre le secteur des Vernes et la plage de Rolle.

Prenant en compte les modifications faites sur le réseau de transport public en décembre 2012, le PQ sera desservi une fois par heure par la ligne de bus régionale N° 330 à l'arrêt "Mont-sur-Rolle Bellefontaine" situé à 100 m du site.

Accès véhicules

L'accès principal au quartier est prévu au Nord, depuis la route cantonale, entre le bâtiment existant de l'ancienne usine Tesa et le nouveau bâtiment projeté dans l'aire B2. Un accès secondaire par l'Ouest, depuis le chemin de la Plage, est possible pour les véhicules de service, pour les livraisons et pour les places visiteurs en surface.

La réalisation d'un accès indépendant depuis la Route cantonale, dédié aux habitants du quartier et dissocié de l'accès au camping, permet d'éviter les conflits éventuels entre les véhicules routiers et les piétons en lien avec la zone de loisir du bord du lac.

Durant les périodes de pointe, la génération de trafic maximale du PQ est évaluée à environ 120 mouvements de véhicules (HPS, environ 15 % du TJM). Le carrefour d'accès RC1/Plage et les autres carrefours de l'axe présentent une réserve de capacité suffisante pour supporter cet accroissement de trafic (réserve minimale de 10 %) ; aucun aménagement important n'est ainsi nécessaire. Le niveau d'accessibilité en transports individuels motorisés peut donc être qualifié de bon.

Afin d'évaluer les impacts liés au PQ, une génération de trafic de 700 véhicules/jour a été retenue dans le cadre de cette étude, sur la base des surfaces de plancher déterminantes ainsi que de la réduction applicable selon la norme VSS. Malgré un trafic principalement orienté vers l'Ouest (centre de Rolle et jonction autoroutière), un accroissement maximal du trafic de +6 % est attendu sur la RC1 par rapport à la situation actuelle. Ce trafic supplémentaire n'est pas déterminant du point de vue du fonctionnement du réseau routier principal.

Stationnement

L'évaluation des besoins en places de stationnement pour les véhicules motorisés est fondée sur l'application de la norme VSS 640.281. Le besoin réduit est établi en prenant en considération le niveau d'accessibilité projeté du plan de quartier par les réseaux de transports collectifs et de mobilité douce.

Compte tenu de la desserte en transports collectifs actuelle et projetée à court-moyen terme, avec une part de mobilité douce inférieure à 25 %, le PQ est en localisation de type D. Cette localisation implique de réaliser un nombre de places de stationnement limité, mais permettant de satisfaire 70 à 90 % du besoin brut. Avec l'objectif de limiter l'attractivité des transports individuels motorisés et en raison du potentiel d'amélioration de la part de mobilité douce, un taux de satisfaction de 70 % du besoin brut est retenu pour les activités (bas de la fourchette).

Ainsi, environ 174 places de stationnement devront être réalisées (dont 135 liées aux logements). Compte tenu du taux d'équipement actuel en motocycles dans le Canton de Vaud, il est recommandé de réaliser quelque 30 places de stationnement pour les deux-roues motorisés. Le nombre de places pour les vélos à prévoir est estimé à 390 places environ. Le PQ permet la réalisation de parkings collectifs en souterrain, accessibles depuis une nouvelle entrée créée sur la route de Lausanne, indépendante du carrefour avec le chemin de la Plage.

Servitudes

Sur les parcelles N° 584 et N° 569, des servitudes de passage de canalisations d'électricité sont inscrites au Registre foncier en faveur de la Compagnie Vaudoise d'Electricité SA, Morges. Sur la parcelle N° 159, une servitude de passage public à pied en faveur de l'Etat de Vaud est inscrite au Registre foncier. Le projet de PQ ne modifie pas ces servitudes.

Une bande longitudinale de 4 mètres au Nord du périmètre, actuellement située sur du domaine privé, fait l'objet d'une cession au domaine public. La future parcelle 1'671 fait l'objet d'une servitude de passage public, permettant au public de relier la route de Lausanne au chemin de la Plage, en traversant le PQ dans l'aire dédiée aux accès et circulation.

2.4 Phasage de réalisation

Le PQ n'impose pas de phasage de réalisation des constructions prévues, chaque aire de construction pouvant être réalisée indépendamment l'une de l'autre.

2.5 Aspects du développement durable

Dimension économique

La mise en œuvre du projet s'inscrit dans le contexte des planifications directrices cantonales, régionales et communales. En effet, il permet de :

- renouveler et requalifier ce site urbain structurant de l'entrée Est de Rolle ;
- favoriser l'habitat et les activités "locales" compatibles avec l'habitation ;
- préserver un patrimoine local, l'ancienne usine TESA, en lui offrant une nouvelle vie ;
- contribuer à requalifier la route de Lausanne en tant qu'entrée de ville ;
- réaliser la dépollution de ce site dans les meilleures conditions.

Sur le plan local, le projet permet de renforcer la vitalité du quartier par la mise en place de commerces au rez-de-chaussée animant la rue de Lausanne. Il aménage des nouveaux chemins rendant le secteur plus perméable et la plage plus facilement accessible.

Dimension sociale

Le projet prévoit une mixité d'habitation collective et d'activités. Les logements qui seront créés seront pour partie (15 %) d'utilité publique. Les activités compatibles permettent d'accueillir des services, de petits commerces, des artisans dans la mesure où le degré de sensibilité au bruit est respecté. Le bâtiment de l'Usine TESA peut également faire l'objet d'une reconversion en équipement public, du type culturel (ateliers de créations, lieu d'exposition, de réunions).

Dimension environnementale

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 et des études complémentaires, en particulier l'expertise sur le traitement de la pollution (De Cerenville – juin 2008), complétées en juillet 2011.

Le projet s'inscrit dans le périmètre du plan directeur cantonal des rives du lac Léman. La Commission des Rives du Lac a préavisé favorablement le projet adapté aux remarques et demandes formulées lors des examens préalables, complémentaires, et lors de l'ultime contrôle. Toutefois, la demande de modification de la cote d'altitude de l'aire B n'a pas été prise en considération par la Municipalité, celle-ci estimant que le concours d'architecture qui doit être mis en place dès la mise en vigueur du PQ a pour but de déterminer la meilleure intégration possible au paysage environnant.

Le degré de sensibilité au bruit DS III est attribué à l'ensemble du périmètre du plan de quartier. Une étude acoustique a été menée par le bureau Ecoscan afin d'évaluer l'impact du bruit sur le projet de PQ. L'article 9 OPB est respecté.

Comme toutes les planifications initiées sur le territoire rollois, le nouveau quartier « Sous Bellefontaine » devra respecter le concept énergétique communal. Le projet devra notamment respecter les valeurs cibles de la voie SIA vers l'efficacité énergétique selon le Cahier Technique SIA 2040. Il s'agira :

- d'être compatible avec la société à 2'000 watts, et d'atteindre ainsi les objectifs de l'étape intermédiaire 2050.
- de créer les meilleures conditions possibles pour permettre aux générations futures de poursuivre les objectifs finaux de la société à 2'000 watts fixés à 2150.

Ces objectifs se traduisent pour le projet de quartier par:

- 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. Il sera convenu d'un outil d'évaluation spécifique pour le suivi du projet depuis les phases en amont jusqu'à la livraison, voir l'exploitation des bâtiments.

2.5 Conventions

Dans le cadre de cette planification, et afin de préciser les questions non réglées par les outils légaux d'aménagement du territoire, des conventions ont été établies entre la Commune de Rolle et les propriétaires ou promettant acquéreurs des parcelles incluses dans le périmètre du PQ.

Ces conventions fixent :

- les aspects fonciers, échange de parcelle, modification parcellaire et cessions au Domaine public ;
- le principe d'une participation aux frais générés par l'aménagement de la route de Lausanne, revêtement phono-absorbant compris ;
- la mise en place d'une procédure de concours d'architecture dès la mise en vigueur du PQ et avant toute demande de permis de construire ;
- la prise en charge par EGBN-SA, promettant acquéreur, de la dépollution et assainissement du sol, intégralité des frais y compris ;
- le respect du concept énergétique communal 2014, ses objectifs étant évalués au cours du processus de projet qui se veut exemplaire en terme de performances énergétiques et environnementales ;
- l'engagement du promoteur (EGBN) que 15 % des appartements en utilité publique (LUP), le loyer de ces appartements étant fixés à Fr. 250.—/m².

2.6 Procédures liées

Le secteur est concerné par le plan d'extension cantonal (PEC) N° 58. Dès lors, une procédure d'abrogation du PEC N° 58 sur le périmètre du PQ « Sous Bellefontaine » a été menée simultanément au PQ. La servitude de passage publique sur la parcelle 1671 a été également mise à l'enquête simultanément au plan de quartier. La limite de construction du 29 décembre 1953, sur la route de Lausanne, sera radiée dès la mise en vigueur définitive du PQ.

3. PROCEDURE D'ENQUETE PUBLIQUE

3.1 Enquête publique

Le dossier a été mis à l'enquête publique entre le 22 octobre et le 20 novembre 2014. La Municipalité a reçu quatorze oppositions et une observation. Une séance d'information à la population a eu lieu le 6 novembre 2014. Environ cent cinquante participants y ont pris part. Une séance de conciliation a été demandée, par Me Bovay pour Mme Antoinette et M. Charles Iselé.

3.2 Adaptations du projet proposées par la Municipalité

La Municipalité a souhaité compléter le règlement du plan de quartier, ceci afin de préciser la vocation de l'aire de construction A, affectée à des installations (para-) publiques, en y autorisant également des activités artisanales, compatibles avec l'habitat.

Cette décision est intervenue suite à une réflexion menée par la Municipalité sur l'usage qui pourrait être fait du bâtiment de l'usine TESA. Elle s'appuie également sur les recommandations du SDT, énoncées lors de l'examen préalable du dossier.

Pour approfondir cette réflexion, la Municipalité souhaite mettre en place une commission, constituée de représentants des artisans locaux et des usagers actuels du bâtiment, de personnalités du milieu culturel rollois et régional, de membres de l'administration communale en charge des événements, de conseillers communaux.

Les articles 1 et 10 RPQ sont complétés ainsi (en rouge) :

Article 1 : Périmètre et affectation

- ¹ Le périmètre du plan de quartier "Sous Bellefontaine" est délimité en traitillé noir sur le plan d'affectation.
- ² Le plan de quartier "Sous Bellefontaine" affecte l'ensemble du périmètre concerné aux zones suivantes :
 - zone d'installations (para-) publiques **ou artisanale**,
 - zone mixte d'habitation de forte densité et d'activités tertiaires.

Article 10 : Destination et composition

- ¹ La présente zone est destinée à la réalisation d'installations (para-) publiques **ou à l'artisanat compatible avec l'habitat**.
- ² Elle se compose :
 - de l'aire d'implantation des constructions A,
 - du périmètre des constructions souterraines,
 - de l'aire des aménagements extérieurs,
 - de l'aire d'aménagement de la route de Lausanne,
 - de l'aire d'accès et de circulation.

La Municipalité a également souhaité apporter les précisions suivantes, au sujet des superstructures :

Article 29 : Superstructures

- ¹ **Seules les** superstructures **légères** (cheminées, panneaux solaires, antennes, etc.) **émergeant des toitures** sont autorisées.
- ² **Dans tous les cas**, les superstructures doivent être **réduites et** limitées au minimum techniquement indispensable, **tout en devant s'intégrer soigneusement aux bâtiments**.
- ³ Elles peuvent dépasser la hauteur maximale des constructions (art. 25).
- ⁴ **La Municipalité peut fixer des exigences spécifiques concernant les matériaux employés, afin d'assurer la meilleure intégration possible au paysage et au site ou d'éviter toute forme de nuisances.**

Cette dernière adaptation permet d'imposer une règle d'esthétique, afin d'éviter que les bâtiments réalisés dans le périmètre du PQ ne soient enlaidis par des volumes disgracieux dépassant de façon sensible la hauteur maximale des constructions.

4. Oppositions, remarques et propositions de réponses

1. Opposition de Monsieur Fabrice Jovet, 26 rue du Village, 1195 Bursinel, propriétaire d'un appartement, route de Lausanne 21 à Rolle

Cet opposant s'oppose à la démolition et à la reconstruction du bâtiment Tesa qui lui permet en l'état d'avoir une vue sur le lac mais plus s'il devait être reconstruit. Cela lui causerait un fort préjudice financier.

-> Proposition de réponse de la Municipalité :

Le projet a été préalablement examiné par les services cantonaux et communaux, et en conséquence, il est attesté qu'il est conforme aux dispositions cantonales applicables en la matière. Il est rappelé que, dans le cadre d'une nouvelle planification, des conditions détaillées d'urbanisme, d'implantation et de construction dans le périmètre du PQ sont établies (art. 64 LATC).

La hauteur des bâtiments a été fixée en tenant compte des remarques des services cantonaux et plus particulièrement du Service du Développement Territorial (SDT) et de la Commission des Rives du Lac (CRL). A noter que la Municipalité propose de compléter l'article 29 RPQ afin d'imposer une règle d'esthétique, et d'éviter que les bâtiments réalisés dans le périmètre du PQ ne soient enlaidis par des volumes disgracieux dépassant de façon sensible la hauteur maximale des constructions.

Dans l'hypothèse où un nouveau bâtiment serait érigé dans l'aire de construction A, sa hauteur maximale serait réglée sur celle des bâtiments inscrits dans les aires de constructions B1 et B2. On peut encore relever que la surface de plancher maximale autorisée dans cette aire de construction ne nécessite pas l'occupation pleine du gabarit de construction.

Au vu de ces constats, le projet ne porte pas atteinte aux droits des opposants. Ainsi, la Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

2. Opposition de Monsieur et Madame Jean-Pierre et Nicole WILDI, 24 route de Lausanne, 1180 Rolle

Mme et M. Wildi s'opposent au projet pour les motifs suivants : les bâtiments sont trop hauts par rapport au terrain naturel, la densité est trop élevée (1.08), deux zones d'activités sont contradictoires (celles prévues par le plan de quartier et le camping, les places de parc sont insuffisantes (170 véhicules pour 115 appartements), le projet compromet les vues depuis le bâtiment de Rivesrolle A.

-> Proposition de réponse de la Municipalité :

Le projet a été préalablement examiné par les services cantonaux et communaux, et en conséquence, il est attesté qu'il est conforme aux dispositions cantonales applicables en la matière. Il est rappelé que, dans le cadre d'une nouvelle planification, des conditions détaillées d'urbanisme, d'implantation et de construction dans le périmètre du PQ sont établies (art. 64 LATC).

La hauteur des bâtiments a été fixée en tenant compte des remarques des services cantonaux et plus particulièrement du Service du Développement Territorial (SDT) et de la Commission des Rives du Lac (CRL). A noter que la Municipalité propose de compléter l'article 29 RPQ afin d'imposer une règle d'esthétique, et d'éviter que les bâtiments réalisés dans le périmètre du PQ ne soient enlaidis par des volumes disgracieux dépassant de façon sensible la hauteur maximale des constructions.

Lors de l'enquête publique, et conformément à l'article 104 du RPGA, une maquette, échelle 1:500 ainsi que des photomontages étaient à disposition. Ces derniers ont été préférés à la pose de gabarit qui peut s'avérer compliquée et peut poser des problèmes de sécurité dans un site largement bâti.

La densité a également été préavisée favorablement par les services cantonaux. L'IUS fixé par le PQ « Sous Bellefontaine », de 1,08, permet d'atteindre la densité minimale de 100 habitants et emplois à l'hectare exigée pour une planification située dans un périmètre de centre. La réalisation du plan de quartier permettrait, théoriquement, d'accueillir environ 220 nouveaux habitants et environ 80 emplois, ceci étant calculé conformément aux directives du Plan Directeur cantonal, à raison de 50 m² par habitant ou emploi, ce qui correspond à une densité de 160 habitants et emplois /hectare.

Quant à la préservation du site et à la contradiction entre les zones d'activités prévues par le plan de quartier et le camping, force est de constater que ces aspects ont été largement discutés avec la Municipalité, le Service du développement territorial, et la Commission des Rives du Lac. Tous ces éléments ont été intégrés dans les réflexions qui ont aboutis au projet soumis à l'enquête publique.

L'offre en stationnement du projet est principalement liée aux logements (132 places prévues – 120 places pour les habitants et 12 places pour les visiteurs). La définition des besoins en stationnement pour l'habitat repose sur les valeurs fixées par la norme VSS 640 281. Pour rappel, cette norme prévoit une place pour 100 m² de surface de plancher, mais au minimum une place par logement (hors stationnement visiteurs). Pour les autres activités et équipements prévus, les besoins en stationnement sont également calculés sur la base de la norme VSS 640 281, avec une desserte de type D, qui prend en compte la desserte par les transports publics et l'accessibilité au site par la mobilité douce. L'offre de stationnement pour ces autres activités et équipements prévus représente 42 places, dont la moitié correspond aux besoins de parcage des clients et visiteurs. Le besoin global pour ce plan de quartier est donc de 174 places.

S'agissant de l'obstruction des vues latérales et obliques par la construction des bâtiments prévus par le PQ, le droit des opposants ne peut être garanti car aucune servitude de vue n'est inscrite au registre foncier en leur faveur.

Pour les raisons évoquées ci-dessus, le projet ne porte pas atteinte aux droits des opposants. Ainsi, la Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

3. Opposition de Monsieur Daniel-Hervé Ohayon, 34 route de Lausanne, 1180 Rolle

M. Ohayon s'oppose au projet pour les motifs suivants : les bâtiments sont trop hauts, il propose des cotes d'altitude maximales à ne pas dépasser ; la cession au domaine public est comprise comme étant un moyen d'échapper aux limites de constructions ; les photomontages proposés sont jugés insuffisants, des gabarits auraient dû être posés ; la densité est trop élevée (1.08) ; deux zones d'activités sont contradictoires (celles prévues par le plan de quartier et le camping ; les places de parc sont insuffisantes (170 véhicules pour 115 appartements) ; le projet ne répond pas aux attentes des Rollois qui souhaite conserver la qualité de vie actuelle ; le projet compromet les vues depuis le bâtiment de RivesRolle A. L'opposant propose de nombreuses modifications et corrections à porter au projet. En conclusion, l'opposant reprend le motif de la trop forte densité.

-> Proposition de réponse de la Municipalité :

Le projet a été préalablement examiné par les services cantonaux et communaux, et en conséquence, il est attesté qu'il est conforme aux dispositions cantonales applicables en la matière. Il est rappelé que, dans le cadre d'une nouvelle planification, des conditions détaillées d'urbanisme, d'implantation et de construction dans le périmètre du PQ sont établies (art. 64 LATC).

La hauteur des bâtiments a été fixée en tenant compte des remarques des services cantonaux et plus particulièrement du Service du Développement Territorial (SDT) et de la Commission des Rives du Lac (CRL). A noter que la Municipalité propose de compléter l'article 29 RPQ afin d'imposer une règle d'esthétique, et d'éviter que les bâtiments réalisés dans le périmètre du PQ ne soient enlaidis par des volumes disgracieux dépassant de façon sensible la hauteur maximale des constructions.

Le plan de quartier impose que les bâtiments soient implantés dans les aires, en respectant la bande d'implantation obligatoire le long de la route de Lausanne. La distance à la limite parcellaire, entre l'aire B1 et B2 est fixée à 5m de part et d'autre, donc 10m entre bâtiments s'ils ne sont pas réalisés simultanément et en ordre contigu. La limite des constructions de 1953, radiée dans le cadre du PQ, imposait une distance à l'axe de la route, pour les bâtiments, de 15.15 m. La nouvelle limite des constructions proposée par le PQ se trouve au droit du périmètre, en conséquence, la nouvelle distance à l'axe de la route, pour les futurs bâtiments, est de 9.7 m. Il s'agit de contribuer à la mise en œuvre d'un gabarit d'entrée de localité adapté à l'échelle communale.

Lors de l'enquête publique, et conformément à l'article 104 du RPGA, une maquette, échelle 1 : 500 ainsi que des photomontages étaient à disposition. Ces derniers ont été préférés à la pose de gabarit qui peut s'avérer compliquée et peut poser des problèmes de sécurité dans un site largement bâti.

La densité a également été préavisée favorablement par les services cantonaux. L'IUS fixé par le PQ « Sous Bellefontaine », de 1,08, permet d'atteindre la densité minimale de 100 habitants et emplois à l'hectare exigée pour une planification située dans un périmètre de centre. La réalisation du plan de quartier permettrait, théoriquement, d'accueillir environ 220 nouveaux habitants et environ 80 emplois, ceci étant calculé conformément aux directives du Plan Directeur cantonal, à raison de 50 m² par habitant ou emploi, ce qui correspond à une densité de 160 habitants et emplois /hectare.

Quant à la préservation du site et à la contradiction entre les zones d'activités prévues par le plan de quartier et le camping, force est de constater que ces aspects ont été largement discutés avec la Municipalité, le Service du développement territorial, et la Commission des Rives du Lac. Tous ces éléments ont été intégrés dans les réflexions qui ont aboutis au projet soumis à l'enquête publique.

L'offre en stationnement du projet est principalement liée aux logements (132 places prévues – 120 places pour les habitants et 12 places pour les visiteurs). La définition des besoins en stationnement pour l'habitat repose sur les valeurs fixées par la norme VSS 640 281. Pour rappel, cette norme prévoit une place pour 100 m² de surface de plancher, mais au minimum une place par logement (hors stationnement visiteurs). Pour les autres activités et équipements prévus, les besoins en stationnement sont également calculés sur la base de la norme VSS 640 281, avec une desserte de type D, qui prend en compte la desserte par les transports publics et l'accessibilité au site par la mobilité douce. L'offre de stationnement pour ces autres activités et équipements prévus représente 42 places, dont la moitié correspond aux besoins de parcage des clients et visiteurs. Le besoin global pour ce plan de quartier est donc de 174 places.

La qualité de vie est l'un des objectifs poursuivis par les planifications supérieures et le PQ y apporte des réponses sous plusieurs angles : le PQ modifiera certainement la vie du quartier et de son voisinage, en offrant des espaces publics ouverts à tous (servitudes de passages), la sauvegarde du bâtiment de l'usine Tesa, considéré par les Rollois comme l'un des éléments emblématiques du patrimoine de Rolle et de son histoire récente et industrielle. Le quartier accueillera des services, des commerces, et des activités que l'on trouve traditionnellement en centre ville et qui contribuent à la qualité de vie.

S'agissant de l'obstruction des vues latérales et obliques par la construction des bâtiments prévus par le PQ, le droit des opposants ne peut être garanti car aucune servitude de vue n'est inscrite au registre foncier en leur faveur.

La Municipalité prend note des propositions qui sont faites par M. Ohayon, toutefois elle estime inopportun de modifier le PQ en conséquence, au vu des arguments développés ci-dessus.

Pour les raisons évoquées ci-dessus, le projet ne porte pas atteinte aux droits des opposants. Ainsi, la Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

4. Opposition de Madame et Monsieur Nicole et Géraldine Janssen-Dierckx, route de Lausanne 29, 1180 Rolle

Les opposants jugent que le projet est trop dense (115 logements en bordure d'une zone faible densité) ; et que les bâtiments projetés seront trop hauts. Ils dénoncent également le nombre de projets qui se sont réalisés dans leur voisinage.

-> Proposition de réponse de la Municipalité :

Le projet a été préalablement examiné par les services cantonaux et communaux, et en conséquence, il est attesté qu'il est conforme aux dispositions cantonales applicables en la matière. Il est rappelé que, dans le cadre d'une nouvelle planification, des conditions détaillées d'urbanisme, d'implantation et de construction dans le périmètre du PQ sont établies (art. 64 LATC).

La hauteur des bâtiments a été fixée en tenant compte des remarques des services cantonaux et plus particulièrement du Service du Développement Territorial (SDT) et de la Commission des Rives du Lac (CRL). A noter que la Municipalité propose de compléter l'article 29 RPQ afin d'imposer une règle d'esthétique, et d'éviter que les bâtiments réalisés dans le périmètre du PQ ne soient enlaidis par des volumes disgracieux dépassant de façon sensible la hauteur maximale des constructions.

La densité a également été préavisée favorablement par les services cantonaux. L'IUS fixé par le PQ « Sous Bellefontaine », de 1,08, permet d'atteindre la densité minimale de 100 habitants et emplois à l'hectare exigée pour une planification située dans un périmètre de centre. La réalisation du plan de quartier permettrait, théoriquement, d'accueillir environ 220 nouveaux habitants et environ 80 emplois, ceci étant calculé conformément aux directives du Plan Directeur cantonal, à raison de 50 m² par habitant ou emploi, ce qui correspond à une densité de 160 habitants et emplois / hectare.

Pour les raisons évoquées ci-dessus, le projet ne porte pas atteinte aux droits des opposants. Ainsi, la Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

5. Opposition de Madame Aude Weber, 19 Grand-Rue, 1180 Rolle

Les motivations de Mme Aude Weber pour s'opposer au PQ sont les suivantes : elle trouve regrettable de priver la ville de Rolle d'une zone industrielle ; elle souhaiterait que les petites entreprises locales soient favorisées.

-> Proposition de réponse de la Municipalité :

L'affectation prévue pour le quartier est une zone d'habitation de forte densité mixte et d'activités tertiaires (article 1 du RPQ). Elle n'exclut pas les activités mais les conditionne de manière à ce que la cohabitation avec les logements soit possible sans nuisances. L'objectif est de créer un cadre de vie similaire à celui du centre ville, avec des habitants, des employés, des commerces, et des artisans. En effet, en plus des logements et des activités tertiaires, le PQ autorise des activités moyennement gênantes, compatibles avec l'habitation.

Toutefois, attentive aux remarques et oppositions appelant à prendre en compte également le maintien d'activités artisanales locales, la Municipalité a engagé une réflexion sur l'usage qui pourrait être fait du bâtiment de l'usine TESA. Un architecte a été mandaté pour tester la faisabilité d'une reconversion axée sur une mixité d'usage des locaux existants.

Suite à cette réflexion, la Municipalité a décidé de compléter le règlement du plan de quartier, ceci afin de préciser la vocation de l'aire de construction A, affectée à des installations (para-) publiques, en y autorisant également des activités artisanales, compatibles avec l'habitat.

Les articles 1 et 10 RPQ sont complétés ainsi (en rouge) :

Article 1 : Périmètre et affectation

¹ Le périmètre du plan de quartier "Sous Bellefontaine" est délimité en traitillé noir sur le plan d'affectation.

- ² Le plan de quartier "Sous Bellefontaine" affecte l'ensemble du périmètre concerné aux zones suivantes :
- zone d'installations (para-) publiques **ou artisanale**,
 - zone mixte d'habitation de forte densité et d'activités tertiaires.

Article 10 : Destination et composition

- ¹ La présente zone est destinée à la réalisation d'installations (para-) publiques **ou à l'artisanat compatible avec l'habitat**.
- ² Elle se compose :
- de l'aire d'implantation des constructions A,
 - du périmètre des constructions souterraines,
 - de l'aire des aménagements extérieurs,
 - de l'aire d'aménagement de la route de Lausanne,
 - de l'aire d'accès et de circulation.

Considérant les compléments apportés au plan de quartier, la Municipalité estime avoir pris en compte l'opposition. Le projet ne portant pas atteinte aux droits de l'opposante, la Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

6. Opposition de Monsieur Jean-Philippe Mayerat, 6 rue des Jardins, 1180 Rolle

L'opposant se réfère aux décisions du Conseil communal lors de l'approbation du PGA, et rappelle que la volonté du Conseil était de préserver le développement des activités et que la vocation industrielle de ce secteur avait été confirmée; il invite la Municipalité à encourager la construction de logements à loyer modéré et à préserver les dernières zones d'activité.

-> Proposition de réponse de la Municipalité :

Le PGA a été voté par le Conseil communal en décembre 1990, après plusieurs séances (débutées en décembre 1985). Il est donc probant que le contexte de l'aménagement du territoire a évolué. Avec la mise en vigueur du nouveau Plan Directeur Cantonal, la Municipalité a voulu se doter d'un outil pour maîtriser ce développement. L'EES puis la Stratégie de Développement élaborée par la Municipalité et votée par le Conseil communal en novembre 2012, ont confirmé la vocation du secteur « Sous Bellefontaine » : un secteur devant faire l'objet de renouvellement urbain, au profit de la création d'un quartier mixte, accueillant des logements – dans le périmètre de centre et bénéficiant de la proximité des aires de loisirs proches du lac, et des activités compatibles avec l'habitation.

La Municipalité a souhaité également se donner les moyens de préserver le bâtiment de l'usine TESA, en le reconvertissant en un lieu de vie centré sur la culture et les arts.

L'affectation prévue pour le quartier est une zone d'habitation de forte densité mixte et d'activités tertiaires (article 1 du RPQ). Elle n'exclut pas les activités mais les conditionne de manière à ce que la cohabitation avec les logements soit possible sans nuisances. L'objectif est de créer un cadre de vie proche similaire à celui du centre ville, avec des habitants, des employés, des commerces, et des artisans. En effet, en plus des logements et des activités tertiaires, le PQ autorise des activités moyennement gênantes, compatibles avec l'habitation.

Toutefois, attentive aux remarques et oppositions appelant à prendre en compte également le maintien d'activités artisanales locales, la Municipalité a engagé une réflexion sur l'usage qui pourrait être fait du bâtiment de l'usine TESA. Un architecte a été mandaté pour tester la faisabilité d'une reconversion axée sur une mixité d'usage des locaux existants.

Suite à cette réflexion, la Municipalité a décidé de compléter le règlement du plan de quartier, ceci afin de préciser la vocation de l'aire de construction A, affectée à des installations (para-) publiques, en y autorisant également des activités artisanales, compatibles avec l'habitat.

Les articles 1 et 10 RPQ sont complétés ainsi (en rouge) :

Article 1 : Périmètre et affectation

- ¹ Le périmètre du plan de quartier "Sous Bellefontaine" est délimité en traitillé noir sur le plan d'affectation.
- ² Le plan de quartier "Sous Bellefontaine" affecte l'ensemble du périmètre concerné aux zones suivantes :
 - zone d'installations (para-) publiques **ou artisanale**,
 - zone mixte d'habitation de forte densité et d'activités tertiaires.

Article 10 : Destination et composition

- ¹ La présente zone est destinée à la réalisation d'installations (para-) publiques **ou à l'artisanat compatible avec l'habitat**.
- ² Elle se compose :
 - de l'aire d'implantation des constructions A,
 - du périmètre des constructions souterraines,
 - de l'aire des aménagements extérieurs,
 - de l'aire d'aménagement de la route de Lausanne,
 - de l'aire d'accès et de circulation.

L'élaboration du plan de quartier s'est faite en dialoguant avec les propriétaires et promoteurs du projet. Des conventions ont été signées, fixant les mesures d'aménagement nécessitées par la mise en œuvre du PQ. Entre autre, il est demandé que 15 % des logements soient d'utilité publique (LUP), le loyer de ces appartements étant fixés à Fr. 250.—/m².

Considérant les compléments apportés au plan de quartier, la Municipalité estime avoir pris en compte l'opposition. Le projet ne portant pas atteinte aux droits de l'opposant, la Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

7. Opposition de Monsieur Hubert Silvain, Grand-Rue 17, 1180 Rolle

L'opposant reconnaît qu'il n'a pas d'intérêt personnel dans ce projet et que sa démarche est purement citoyenne. L'opposant conteste la justification du plan de quartier ; le besoin en locaux pour les artisans ; souhaite que soit favoriser une mixité habitation – artisanat ; estime que la reconversion vers une vocation culturelle du bâtiment de l'usine Tesa est injustifiée ; doute sur le résultat du concours. L'opposant demande l'abandon du projet.

-> Proposition de réponse de la Municipalité :

S'il est exact que le plan général d'affectation désigne le secteur en question comme zone industrielle à occuper par plan de quartier, il appartient au législateur communal de décider de l'affectation, de la densité, ainsi que de toutes autres dispositions touchant les plans d'affectation. Des conditions détaillées d'urbanisme, d'implantation et de construction dans le périmètre du PQ sont établies (art. 64 LATC). Le plan de quartier peut s'écarter des normes du plan d'affectation, à condition de respecter les objectifs d'aménagement de la Commune et les principes applicables à l'extension des zones à bâtir. Il abroge dans le périmètre les règles générales du plan d'affectation qui lui sont contraires (art. 66 LATC).

Le projet a été préalablement examiné par les services cantonaux et communaux, et en conséquence, il est attesté qu'il est conforme aux dispositions cantonales applicables en la matière.

Les premiers contacts pour l'élaboration du plan de quartier ont eu lieu fin 2009, alors que le nouveau Plan Directeur Cantonal était entré en vigueur (2008). L'EES (juillet 2009) recommande que ce secteur se développe, au vu de sa localisation proche de la gare, favorisant la création de logements et d'emplois, et estimant que la localisation n'était pas favorable pour des activités artisanales, nécessitant une bonne connexion au réseau routier. En préalable à l'élaboration du plan de quartier, la Municipalité a décidé, dans sa séance du 17 décembre 2009 et sur recommandation du SDT, de mener une étude sectorielle sur le périmètre « Vernes – Sous Bellefontaine », afin de fixer les options d'aménagement du secteur, en particulier pour le périmètre soumis à plan de quartier « Sous Bellefontaine ». Cette étude, formalisée sous forme de Schéma Directeur a été validée par la Municipalité le 4 novembre 2010. Il est donc avéré que le plan de quartier a été élaboré dans le respect de planifications établies antérieurement, contrairement à ce qu'affirme l'opposant.

Concernant le changement d'affectation : pour mémoire, le PGA a été voté par le Conseil communal en décembre 1990. Il est donc probant que le contexte de l'aménagement du territoire a évolué. Avec la mise en vigueur du nouveau Plan Directeur Cantonal, la Commune de Rolle, identifiée « Centre Régional », a voulu se doter d'un outil pour maîtriser le développement attendu. L'EES puis la Stratégie de Développement élaborée par la Municipalité et votée par le Conseil communal en novembre 2012 ont confirmé la vocation du secteur « Sous Bellefontaine » : un secteur devant faire l'objet de renouvellement urbain, au profit de la création d'un quartier mixte inscrit dans le périmètre de centre et bénéficiant d'une bonne connexion au réseau de mobilité douce et de la proximité du lac, destiné principalement à accueillir des logements et des activités compatibles avec l'habitation.

Poursuivant l'objectif de renouvellement urbain et de mutation vers un quartier où la mixité d'affectation renforcerait le cadre de vie, la Municipalité a souhaité se donner les moyens de préserver le bâtiment de l'usine Tesa, patrimoine de l'histoire industrielle rolloise, en le reconvertissant en un lieu de vie centré sur la culture et les arts.

L'affectation prévue pour le quartier est une zone d'habitation de forte densité mixte et d'activités tertiaires (article 1 du RPQ). Elle n'exclut pas les activités mais les conditionne de manière à ce que la cohabitation avec les logements soit possible sans nuisances. L'objectif est de créer un cadre de vie similaire à celui du centre ville, avec des habitants, des employés, des commerces et des artisans. En effet, en plus des logements et des activités tertiaires, le PQ autorise des activités moyennement gênantes, compatibles avec l'habitation.

Toutefois, attentive aux remarques et oppositions appelant à prendre en compte également le maintien d'activités artisanales locales, la Municipalité a engagé une réflexion sur l'usage qui pourrait être fait du bâtiment de l'usine TESA. Un architecte a été mandaté pour tester la faisabilité d'une reconversion axée sur une mixité d'usage des locaux existants.

Suite à cette réflexion, la Municipalité a décidé de compléter le règlement du plan de quartier, ceci afin de préciser la vocation de l'aire de construction A, affectée à des installations (para)-publiques, en y autorisant également des activités artisanales, compatibles avec l'habitat.

Les articles 1 et 10 RPQ sont complétés ainsi (en rouge) :

Article 1 : Périmètre et affectation

- ¹ Le périmètre du plan de quartier "Sous Bellefontaine" est délimité en traitillé noir sur le plan d'affectation.
- ² Le plan de quartier "Sous Bellefontaine" affecte l'ensemble du périmètre concerné aux zones suivantes :
 - zone d'installations (para-) publiques **ou artisanale**,
 - zone mixte d'habitation de forte densité et d'activités tertiaires.

Article 10 : Destination et composition

- ¹ La présente zone est destinée à la réalisation d'installations (para-) publiques **ou à l'artisanat compatible avec l'habitat**.
- ² Elle se compose :
 - de l'aire d'implantation des constructions A,
 - du périmètre des constructions souterraines,
 - de l'aire des aménagements extérieurs,
 - de l'aire d'aménagement de la route de Lausanne,
 - de l'aire d'accès et de circulation.

Considérant les compléments apportés au plan de quartier, la Municipalité estime avoir pris en compte l'opposition. Le projet ne portant pas atteinte aux droits de l'opposant, la Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

8. Opposition des propriétaires du quartier Sous Bellefontaine Ouest (G. Bjorg-Roch, Ch. & A. Iselé, A.-L & R. Filletaz, Nidecker SA, J. Husler) pour adresse Monsieur Charles Iselé, chemin John-Berney 8, 1180 Rolle

Les opposants, propriétaires de parcelles entre le chemin de la Plage et la place de l'Industrie, souhaitent que leurs parcelles soient intégrées au PQ, l'affectation en zone industrielle n'ayant plus de sens au vu du développement du PQ « Sous Bellefontaine ». Ils demandent que la position du chemin de la Plage soit revue et que la construction d'un rond-point ou d'une présélection (avec la route de Lausanne) soit envisagée.

-> Proposition de réponse de la Municipalité :

Rappel des échanges de courriers avec les opposants et de la planification :

16 avril 2007 : les opposants écrivent à la Municipalité pour demander le changement d'affectation de zone industrielle en zone d'habitation et artisanale.

3 mai 2007 : la Municipalité répond par la négative, précisant que la STEP, âgée alors de 23 ans, doit pouvoir s'adapter aux besoins futurs ou être relocalisée, et que la Municipalité souhaite pérenniser les petites entreprises artisanales actives à cet endroit.

10 avril 2008 : la Municipalité annonce le lancement de l'étude environnementale stratégique (EES), en collaboration avec Mont-sur-Rolle. Les conclusions de cette étude sont évidemment réservées.

Juillet 2009 : l'EES est finalisée et présentée au Conseil communal. Les recommandations pour le développement de ce secteur, au vu de sa localisation proche de la gare, sont de favoriser la création de logements (200 habitants) et d'emplois (200 employés). Il est également indiqué que la localisation n'est pas favorable pour des activités artisanales, nécessitant une bonne connexion au réseau routier.

Décembre 2009 : sur recommandation du SDT, la Municipalité décide de mener une étude sectorielle sur le périmètre « Vernes – Sous Bellefontaine », afin de fixer les options d'aménagement du secteur, en particulier pour le périmètre soumis à plan de quartier « Sous-Bellefontaine ». Cette étude, formalisée sous forme de Schéma Directeur a été

validée par la Municipalité le 4 novembre 2010.

Le schéma directeur « Vernes – Sous Bellefontaine » porte les intentions de l'autorité communale. Il illustre les principes directeurs d'aménagement souhaités pour le périmètre du PQ, à savoir, un secteur à vocation résidentielle et activités compatibles pour la partie Est du périmètre du schéma directeur.

Ce schéma directeur ne pourra évoluer vers une planification que si le problème de la STEP est résolu. En effet, la Municipalité ne souhaite pas engager une planification sur ce secteur tant que les nuisances provenant de cette installation, qui est par ailleurs conforme à la destination de la zone industrielle, ne pourront être réglées. A ce jour, il existe un projet intercommunal (AIER) de déplacer la STEP de Rolle à Aubonne, ce qui implique un coût démesuré pour les communes et un horizon à très long terme pour cette solution. L'AIER est en train d'étudier la faisabilité technique et économique de la mise en conformité de la STEP (filtres pour les micropolluants). Une évolution à moyen terme est probable (2020 – 2025).

Pour les raisons évoquées ci-dessus, la Municipalité n'est pas en mesure de mettre en place, à ce jour, une planification sur le périmètre souhaité par les opposants. Le statut de zone Industrielle sera réévalué lors de la révision du PGA.

Concernant les aspects de circulation soulevés par les opposants: la création d'une nouvelle voie de présélection sur la RC1 n'est pas conforme avec un réaménagement urbain de qualité de l'entrée Est de Rolle. Les pistes de requalification de la RC1 consisteraient au contraire à réduire les largeurs actuelles des voies de circulation (tout en respectant les contraintes liées au passage des convois exceptionnels) et à créer par exemple des aménagements cyclables et/ou une bande mixte centrale. Une telle bande mixte permettrait de réduire la vitesse des véhicules sur l'axe principal (effet optique), d'implanter des îlots pour des traversées piétonnes sécurisées et d'effectuer certains mouvements secondaires en deux temps (flux de tourner-à-gauche).

L'implantation d'un nouveau giratoire sur la RC1 (en plus des giratoires existants de la Couronnette et au carrefour Grand-Rue/Châtelain) pourrait éventuellement être envisagée au carrefour Hôpital / Vernes (la route de l'Hôpital est l'axe transversal le plus sollicité du secteur). Compte tenu des flux de trafic mesurés sur le chemin de la Plage et des emprises disponibles, l'aménagement d'un giratoire au niveau de ce carrefour n'est pas préconisé (de plus, cette mesure serait peu cohérente par rapport à la hiérarchie du réseau routier).

Pour les raisons évoquées ci-dessus, la Municipalité considère que le projet ne porte pas atteinte aux droits des opposants. Ainsi, elle propose au Conseil communal de lever l'opposition.

9. Opposition de Monsieur et Madame Hervé et Stéphanie Schuhbaeck, route de Lausanne 30, 1180 Rolle

M. et Mme Schuhbaeck s'opposent au projet pour les motifs suivants: les bâtiments sont trop hauts, en particulier le long de la route de Lausanne; ils regrettent l'absence de gabarits pendant l'enquête publique; les places de parc sont insuffisantes (170 véhicules pour 115 appartements).

-> Proposition de réponse de la Municipalité :

Le projet a été préalablement examiné par les services cantonaux et communaux, et en conséquence, il est attesté qu'il est conforme aux dispositions cantonales applicables en la matière. Il est rappelé que, dans le cadre d'une nouvelle planification, des conditions détaillées d'urbanisme, d'implantation et de construction dans le périmètre du PQ sont établies (art. 64 LATC).

La hauteur des bâtiments a été fixée en tenant compte des remarques des services cantonaux et plus particulièrement du Service du Développement Territorial (SDT) et de la Commission des Rives du Lac (CRL). A noter que la Municipalité propose de compléter l'article 29 RPQ afin d'imposer une règle d'esthétique, et d'éviter que les bâtiments réalisés dans le périmètre du PQ ne soient enlaidis par des volumes disgracieux dépassant de façon sensible la hauteur maximale des constructions.

Lors de l'enquête publique, et conformément à l'article 104 du RPGA, une maquette, échelle 1 : 500 ainsi que des photomontages étaient à disposition. Ces derniers ont été préférés à la pose de gabarit qui peut s'avérer compliquée et peut poser des problèmes de sécurité dans un site largement bâti.

L'offre en stationnement du projet est principalement liée aux logements (132 places prévues – 120 places pour les habitants et 12 places pour les visiteurs). La définition des besoins en stationnement pour l'habitat repose sur les valeurs fixées par la norme VSS 640 281. Pour rappel, cette norme prévoit une place pour 100 m² de surface de plancher, mais au minimum une place par logement (hors stationnement visiteurs). Pour les autres activités et équipements prévus, les besoins en stationnement sont également calculés sur la base de la norme VSS 640 281, avec une desserte de type D, qui prend en compte la desserte par les transports publics et l'accessibilité au site par la mobilité douce. L'offre de stationnement pour ces autres activités et équipements prévus représente 42 places, dont la moitié correspond aux besoins de parcage des clients et visiteurs. Le besoin global pour ce plan de quartier est donc de 174 places.

Pour les raisons évoquées ci-dessus, le projet ne porte pas atteinte aux droits des opposants. Ainsi, la Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

10. Opposition de Monsieur et Madame Ilyas et Vivian Bayar, route de Lausanne 28, 1180 Rolle

M. et Mme Bayar s'opposent au projet pour les motifs suivants : la densité est trop élevée et aura un fort impact sur le trafic ; les bâtiments sont trop hauts ; le projet compromet les vues. Ils regrettent l'absence de gabarits lors de l'enquête publique.

-> Proposition de réponse de la Municipalité :

Les effets du trafic et les mesures d'accompagnement nécessaires ont été étudiés dans la notice d'impact environnemental – volet circulation et mobilité (Transitec, mai 2013). Aucune adaptation du réseau routier n'est obligatoire. Compte tenu de la distribution de trafic estimée pour le projet, l'accroissement maximal des flux de circulation sera de 560 véhicules/jour (trafic journalier moyen) pour le tronçon de la RC1 compris entre la route de l'Hôpital et le chemin de la Plage (augmentation de +6 % par rapport à la situation "sans projet") et de 140 véh/jour pour le tronçon de la RC1 compris entre la route du Mont-Blanc et le giratoire de la Couronnette (augmentation de +2% par rapport à la situation "sans projet"). Le développement du Plan de quartier ne requiert aucune adaptation notable du réseau routier existant : en effet, la fluidité du trafic est garantie pour accéder ou sortir du parking par rapport à la configuration actuelle et à la sollicitation future de la RC1.

La hauteur des bâtiments a été fixée en tenant compte des remarques des services cantonaux et plus particulièrement du Service du Développement Territorial (SDT) et de la Commission des Rives du Lac (CRL). A noter que la Municipalité propose de compléter l'article 29 RPQ afin d'imposer une règle d'esthétique, et d'éviter que les bâtiments réalisés dans le périmètre du PQ ne soient enlaidis par des volumes disgracieux dépassant de façon sensible la hauteur maximale des constructions.

S'agissant de l'obstruction des vues par la construction des bâtiments prévus par le PQ, le droit des opposants ne peut être garanti car aucune servitude de vue n'est inscrite au registre foncier en leur faveur.

Lors de l'enquête publique, et conformément à l'article 104 du RPGA, une maquette, échelle 1 : 500 ainsi que des photomontages étaient à disposition. Ces derniers ont été préférés à la pose de gabarit qui peut s'avérer compliquée et peut poser des problèmes de sécurité dans un site largement bâti.

Pour les raisons évoquées ci-dessus, le projet ne porte pas atteinte aux droits des opposants. Ainsi, la Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

11. Opposition de Monsieur Raymond Richner, route de Lausanne 24, 1180 Rolle

Cet opposant conteste la hauteur des bâtiments.

-> Proposition de réponse de la Municipalité :

Le projet a été préalablement examiné par les services cantonaux et communaux, et en conséquence, il est attesté qu'il est conforme aux dispositions cantonales applicables en la matière. Il est rappelé que, dans le cadre d'une nouvelle planification, des conditions détaillées d'urbanisme, d'implantation et de construction dans le périmètre du PQ sont établies (art. 64 LATC).

La hauteur des bâtiments a été fixée en tenant compte des remarques des services cantonaux et plus particulièrement du Service du Développement Territorial (SDT) et de la Commission des Rives du Lac (CRL). A noter que la Municipalité propose de compléter l'article 29 RPQ afin d'imposer une règle d'esthétique, et d'éviter que les bâtiments réalisés dans le périmètre du PQ ne soient enlaidis par des volumes disgracieux dépassant de façon sensible la hauteur maximale des constructions.

Pour les raisons évoquées ci-dessus, le projet ne porte pas atteinte aux droits des opposants. Ainsi, la Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

12. Opposition de Monsieur José Illobre, Carrosserie Nouvelle Sàrl à Etoy

M. Illobre est artisan carrossier. En mai 2006, il avait signé un courrier émanant des artisans installés dans les bâtiments de l'usine Roch – Tesa, à qui le propriétaire (promettant acquéreur) avait donné leur congé. La recevabilité de cette opposition reste à vérifier, l'opposant n'étant pas voisin direct du PQ.

L'opposition est motivée par le manque de locaux destinés aux artisans, de manière générale à Rolle et en particulier dans le projet de PQ « Sous Bellefontaine ».

-> Proposition de réponse de la Municipalité :

L'affectation prévue pour le quartier est une zone d'habitation de forte densité mixte et d'activités tertiaires (article 1 du RPQ). Elle n'exclut pas les activités mais les conditionne de manière à ce que la cohabitation avec les logements soit possible sans nuisances. L'objectif est de créer un cadre de vie similaire à celui du centre ville, avec des habitants, des employés, des commerces, et des artisans. En effet, en plus des logements et des activités tertiaires, le PQ autorise des activités moyennement gênantes, compatibles avec l'habitation.

Toutefois, attentive aux remarques et oppositions appelant à prendre en compte également le maintien d'activités artisanales locales, la Municipalité a engagé une

réflexion sur l'usage qui pourrait être fait du bâtiment de l'usine TESA. Un architecte a été mandaté pour tester la faisabilité d'une reconversion axée sur une mixité d'usage des locaux existants.

Suite à cette réflexion, la Municipalité a décidé de compléter le règlement du plan de quartier, ceci afin de préciser la vocation de l'aire de construction A, affectée à des installations (para-) publiques, en y autorisant également des activités artisanales, compatibles avec l'habitat.

Les articles 1 et 10 RPQ sont complétés ainsi (en rouge) :

Article 1 : Périmètre et affectation

- ¹ Le périmètre du plan de quartier "Sous Bellefontaine" est délimité en traitillé noir sur le plan d'affectation.
- ² Le plan de quartier "Sous Bellefontaine" affecte l'ensemble du périmètre concerné aux zones suivantes :
 - zone d'installations (para-) publiques **ou artisanale**,
 - zone mixte d'habitation de forte densité et d'activités tertiaires.

Article 10 : Destination et composition

- ¹ La présente zone est destinée à la réalisation d'installations (para-) publiques **ou à l'artisanat compatible avec l'habitat**.
- ² Elle se compose :
 - de l'aire d'implantation des constructions A,
 - du périmètre des constructions souterraines,
 - de l'aire des aménagements extérieurs,
 - de l'aire d'aménagement de la route de Lausanne,
 - de l'aire d'accès et de circulation.

Considérant les compléments apportés au plan de quartier, la Municipalité estime avoir pris en compte l'opposition. Le projet ne portant pas atteinte aux droits de l'opposante, la Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

13. Opposition de Monsieur et Madame Charles et Antoinette Iselé, propriétaires des parcelles 647, 187 et 1253, représentés par Me Benoît Bovay.

L'opposition a été reçue le 21 novembre 2014. Une séance de conciliation au sens de l'article 58 al1 LATC est demandée par le conseil de Mme et M. Iselé. Un rapport établi par les experts mandatés par les opposants a été transmis le 12 février 2015 à la Municipalité, qui en a pris connaissance et acte. Ce document ayant été reçu hors enquête publique, la Municipalité propose de répondre aux points énoncés dans l'opposition déposée le 21 novembre 2014.

La séance de conciliation organisée le 26 février a permis aux opposants d'être entendus. Les représentants des opposants, Me Bovay, M. Zuppinger et M. Aragao, ont pu développer leurs arguments. En conclusion, ils réitèrent leur demande d'établir un Plan Directeur Localisé avant de planifier le périmètre global de « Sous Bellefontaine – Vernes ».

A réception du compte-rendu de cette séance, Me Bovay a confirmé le maintien de l'opposition de ces mandataires. L'opposition porte sur plusieurs points :

La Municipalité prend acte de la représentation des opposants par leur conseil, Me Bovay. A noter que ces opposants sont également signataires d'une opposition collective (opposition N° 8). Les opposants font état d'intérêts privés, en l'occurrence ceux de l'entreprise générale Bernard Nicod.

Cette remarque n'appelle pas de réponse de la Municipalité.

Les opposants sont certains que les césures n'apporteront rien du tout et surtout aucune perméabilité à la vue. Les césures permettent également la propagation du bruit, ce qui rend le projet contraire aux exigences de l'OPB.

L'introduction des césures dans le projet est le résultat d'une concertation avec les services cantonaux (SDT, CRL, SIPAL). La volonté de la Municipalité d'atténuer l'effet de barre, et d'assurer une perméabilité tant visuelle que physique pour les piétons, depuis la route de Lausanne en particulier, a été prise en compte dans le projet. Un concours d'architecture doit être lancé avant toute demande de permis de construire. La Municipalité compte sur cette démarche qualitative pour que des solutions architecturales de qualité soient retenues. Par ailleurs, les opposants auront l'occasion de se manifester, s'ils le désirent, lors des enquêtes concernant les constructions.

Outre les mesures constructives dictées dans le rapport justificatif de l'art. 47 OAT et la pose d'un revêtement phono-absorbant sur la RC1, le RPQ requiert une étude acoustique détaillée au stade du permis de construire, ceci afin de déterminer l'efficacité des mesures au sens de l'art. 31 OPB. Cette étude doit être fournie lors de la demande du permis de construire (art. 39 RPQ).

Il existe une différence d'altitude considérable entre le bâtiment de ce propriétaire et les bâtiments projetés dans l'aire C, ainsi que dans les aires voisines. La densité forte prévue n'est pas reproduite dans les parcelles situées à l'ouest. Ce plan de quartier représente une masse trop importante.

Le bâtiment de Mme et M. Iselé est en zone industrielle B. La hauteur au faîte de ce bâtiment est conforme au RPGA, soit 12.00 m. Les futurs bâtiments qui pourront être réalisés dans le PQ, en particulier sur l'aire C qui se situe au voisinage proche du bâtiment de Mme et M. Iselé, doivent s'intégrer dans un gabarit fixé à 388.50 max (soit 14.50 m par rapport au ch. Arthur Vitel), et doivent impérativement comporter un dernier étage traité en attique, ce qui ramène la hauteur de l'acrotère (ou corniche) des futurs bâtiments à 12.50 m. Au surplus, il est rappelé que dans le cadre d'une planification, des conditions détaillées d'urbanisme, d'implantation et de construction dans le périmètre sont établies (art. 64 LATC). Le plan de quartier peut s'écarter des normes du plan d'affectation, à condition de respecter les objectifs d'aménagement de la commune et les principes applicables à l'extension des zones à bâtir (66 LATC). Le projet a été préalablement examiné par les services communaux et cantonaux, et en conséquence, il est attesté qu'il est conforme aux dispositions cantonales applicables en la matière.

En l'occurrence, la hauteur et l'implantation des bâtiments projetés n'enfreignent pas la loi et ne créent pas de dommage juridique pour le voisinage. Il en va de même avec la densité, qui a été préavisée favorablement par les services cantonaux, et qui correspond à la densification minimale attendue à l'intérieur du périmètre de centre.

Les opposants contestent la conformité du plan de quartier aux planifications supérieures et contestent également la validité du Schéma Directeur « Sous Bellefontaine ».

Rappel des échanges de courriers avec les opposants et de la planification :

16 avril 2007 : les opposants écrivent à la Municipalité pour demander le changement d'affectation de zone industrielle en zone d'habitation et artisanale.

3 mai 2007 : la Municipalité répond par la négative, précisant que la STEP, âgée alors de 23 ans, doit pouvoir s'adapter aux besoins futurs ou être relocalisée, et que la Municipalité souhaite pérenniser les petites entreprises artisanales actives à cet endroit.

10 avril 2008 : la Municipalité annonce le lancement de l'étude environnementale stratégique (EES), en collaboration avec Mont-sur-Rolle. Les conclusions de cette étude sont évidemment réservées.

Juillet 2009 : l'EES est finalisée et présentée au Conseil communal. Les recommandations pour le développement de ce secteur, au vu de sa localisation proche de la gare, sont de favoriser la création de logements (200 habitants) et d'emplois (200 employés). Il est également indiqué que la localisation n'est pas favorable pour des activités artisanales, nécessitant une bonne connexion au réseau routier.

Décembre 2009 : sur recommandation du SDT, la Municipalité décide de mener une étude sectorielle sur le périmètre « Vernes – Sous Bellefontaine », afin de fixer les options d'aménagement du secteur, en particulier pour le périmètre soumis à plan de quartier « Sous-Bellefontaine ». Cette étude, formalisée sous forme de Schéma Directeur a été validée par la Municipalité le 4 novembre 2010. Il est donc avéré que le plan de quartier a été élaboré dans le respect de planifications supérieures établies antérieurement à son élaboration.

Le schéma directeur « Vernes – Sous Bellefontaine » porte les intentions de l'autorité communale. Il illustre les principes directeurs d'aménagement souhaités pour le périmètre du PQ, à savoir, un secteur à vocation résidentielle et activités compatibles pour la partie Est du périmètre du schéma directeur.

A noter que le SDT cite le schéma directeur dans son préavis (examen préalable), de même qu'il se réfère aux études menées en collaboration avec le GOP.

Les opposants relèvent la présence de la STEP et soulignent les nuisances considérables pour le voisinage, qui sont un obstacle à tout développement de projets d'habitation.

Ce schéma directeur ne pourra évoluer vers une planification que si le problème de la STEP est résolu. En effet, la Municipalité ne souhaite pas engager une planification sur ce secteur tant que les nuisances provenant de cette installation, qui est par ailleurs conforme à la destination de la zone industrielle, ne pourront être réglées. A ce jour, il existe un projet intercommunal (AIER) de déplacer la STEP de Rolle à Aubonne, ce qui implique un coût démesuré pour les communes et un horizon à très long terme pour cette solution. L'AIER est en train d'étudier la faisabilité technique et économique de la mise en conformité de la STEP (filtres pour les micropolluants). Une évolution à moyen terme est probable (2020 – 2025).

Circulation – trafic : Craintes concernant les temps d'attente en sortie du parking projeté

A noter que le projet, sur cet aspect (circulation, trafic et stationnement), a été validé par le voyer lors d'une séance sur site le 3 avril 2014, et qu'il a été globalement préavisé positivement par les services cantonaux concernés.

Sur la base du programme urbanistique prévu, le projet générera 80 véhicules durant l'heure de pointe du matin et 125 véhicules durant l'heure de pointe du soir. Les capacités utilisées futures maximales attendues sur le carrefour d'accès de la RC1 sont de 75 % le matin et de 85-90 % le soir. Ces valeurs sont déterminées globalement à l'échelle du carrefour. Pour le mouvement déterminant sortant en tourner-à-gauche du PQ "Sous Bellefontaine" durant les heures de pointe (priorité à accorder aux deux flux de trafic prioritaires de la RC1a), les valeurs suivantes doivent être considérées :

- heure de pointe du matin : flux attendu de 50 véh/h (soit moins d'un véhicule par minute en moyenne) alors que le trafic admissible calculé est de 280 véh/h. La réserve disponible s'élève donc à 230 véh/h sur ce mouvement à l'heure de pointe du matin;
- heure de pointe du soir : flux attendu de 30 véh/h (soit un véhicule toutes les deux minutes en moyenne) alors que le trafic admissible calculé est de 180 véh/h. La réserve disponible s'élève donc à 150 véh/h sur ce mouvement à l'heure de pointe du soir.

Les "craintes" formulées par les opposants quant à la saturation en sortie de parking sont donc sans fondement : par rapport aux hypothèses admises, ce flux de trafic pourrait quadrupler voire quintupler durant les heures de pointe avant d'atteindre la saturation

de ce mouvement durant les heures de pointe. Manifestement, les opposants mélangent les notions de capacité utilisée d'un carrefour et d'un flux de circulation.

A titre comparatif, il peut être utile de rappeler aux opposants que la rue du Temple débouchant sur la Grand-Rue, au centre-ville de Rolle, était sollicitée par 4'000 véh/jour avant les travaux. Bien que la Grand-Rue soit un tiers plus chargée que la route de Lausanne au droit du PQ "Sous-Bellefontaine" (11'600 véh/jour vs 8'700 véh/jour) et que la rue du Temple soit près de 6 fois plus sollicitée que l'accès au PQ (4'000 véh/jour vs 700 véh/jour), il n'y a pas de « longues files de véhicules avec des temps d'attente augmentant exponentiellement » sur ce carrefour central de Rolle.

Incidences du trafic lié à la plage

Il est exact que le trafic lié à la plage peut engendrer certaines difficultés, en particulier par rapport au stationnement des véhicules. Il est toutefois utile de préciser que ce type de trafic ne se cumule pas (ou très faiblement) aux volumes de circulation rencontrés durant les heures de pointe du matin et du soir en semaine. Les flux de trafic liés à la plage sont concentrés le week-end, durant l'été et par beau temps. Il est également à noter que l'impact du trafic automobile lié à la plage est négligeable en moyenne journalière annuelle (TJM – moyenne du lundi au dimanche sur toute l'année).

La sursaturation pendant les trois mois d'été du chemin de la Plage semble donc être une perception quelque peu excessive de la situation réellement rencontrée

Organisation générale de la desserte automobile du secteur, aménagement de voies de présélection au droit du PQ

La réorganisation de la desserte automobile du secteur sud de la route de Lausanne, articulée autour de quelques accès secondaires concentrés, a été évoquée par Transitec. Un tel principe permet généralement d'offrir une meilleure hiérarchie et une lisibilité accrue du réseau routier. Dans le cas présent, les services cantonaux ont admis que la desserte du secteur de Bellefontaine se situait en milieu urbain et qu'un accès secondaire direct au PQ pouvait être admis.

Il est également à relever que Municipalité souhaite requalifier cette entrée Est de Rolle, qui pourrait par exemple consister à réduire les largeurs actuelles des voies de circulation, à créer des aménagements cyclables et à sécuriser les traversées piétonnes de la route cantonale.

Dans le cas où une bande centrale mixte serait aménagée sur la RC1a, la capacité du mouvement sortant du parking du PQ "Sous-Bellefontaine" serait d'ailleurs sensiblement accrue en raison de l'insertion en deux temps de ce flux secondaire (priorité à accorder à un seul flux prioritaire à la fois).

La création de voies de présélection sur la RC1a au droit du PQ est jugée sans utilité du point de vue de la capacité d'écoulement du réseau routier. De plus, une telle mesure ne serait pas cohérente avec un réaménagement urbain de qualité de l'entrée Est de Rolle et elle encouragerait les vitesses élevées sur l'axe cantonal.

Affectation à des équipements publics : La destination n'est pas clairement définie. Les usages permis sont donc beaucoup trop larges. L'affectation en zone d'installations (para-)publiques pose des problèmes de nuisances sonores dès lors qu'on ne sait quelles activités y seront localisées.

Poursuivant l'objectif de renouvellement urbain et de mutation vers un quartier où la mixité d'affectation renforcerait le cadre de vie, la Municipalité a souhaité se donner les moyens de préserver le bâtiment de l'usine TESA, patrimoine de l'histoire industrielle rolloise, en le reconvertissant en un lieu de vie centré sur la culture et les arts.

L'affectation prévue pour le quartier est une zone d'habitation de forte densité mixte et d'activités tertiaires (article 1 du RPQ). Elle n'exclut pas les activités mais les conditionne de manière à ce que la cohabitation avec les logements soit possible sans nuisances. L'objectif est de créer un cadre de vie similaire à celui du centre ville, avec des habitants, des employés, des commerces, et des artisans. En effet, en plus des logements et des activités tertiaires, le PQ autorise des activités moyennement gênantes, compatibles avec l'habitation.

Toutefois, attentive aux remarques et oppositions appelant à prendre en compte également le maintien d'activités artisanales locales, la Municipalité a engagé une réflexion sur l'usage qui pourrait être fait du bâtiment de l'usine TESA. Un architecte a été mandaté pour tester la faisabilité d'une reconversion axée sur une mixité d'usage des locaux existants. Il en ressort que ce bâtiment pourrait être utilisé comme lieu regroupant plusieurs ateliers d'artistes, ou d'artisans dont l'activité ne génère pas de nuisances les rendant incompatibles avec l'habitation. Les locaux existants permettent d'envisager également des activités culturelles, expositions, réunions.

Suite à cette réflexion, la Municipalité a décidé de compléter le règlement du plan de quartier, ceci afin de préciser la vocation de l'aire de construction A, affectée à des installations (para-) publiques, en y autorisant également des activités artisanales, compatibles avec l'habitat. Ces activités sont sources de moins de nuisances que celles pouvant être induites par une destination acceptant un plus large public. Le complément du règlement permet donc une affectation générant moins de nuisance que l'affectation d'ores et déjà projetée.

Le stationnement relatif à la zone d'installations (para-)publiques est insuffisant.

Pour les autres activités que le logement et équipements prévus (surfaces administratives et commerciales), les besoins de stationnement sont également calculés sur la base de la norme VSS 640 281, avec une desserte de type D (prise en compte de l'offre de transports collectifs et de l'accessibilité au site par la mobilité douce). L'offre de stationnement pour ces autres activités et équipements prévus représente 42 places, dont la moitié correspond aux besoins de parage des clients-visiteurs.

L'abrogation du PEC n°58 C n'est pas indispensable, il convient de maintenir cette bande non constructible. La servitude et la décadastration prévues doivent aussi être revues.

Ce grief n'est pas justifié dès lors que cette mesure est opportune. De plus, elle a fait l'objet d'une demande du SDT.

Pour les raisons évoquées ci-dessus, la Municipalité estime que le projet ne porte pas atteinte aux droits des opposants. Ainsi, elle propose au Conseil communal de lever l'opposition.

Opposition de Monsieur Bob van Meel, route de la Vallée 6, 1180 Rolle :

M. van Meel est artisan, propriétaire de l'entreprise « Fredy Marine ». Son opposition est motivée par le manque de locaux destinés aux artisans, de manière générale à Rolle et en particulier dans le projet de PQ « Sous Bellefontaine ».

-> Proposition de réponse de la Municipalité :

L'affectation prévue pour le quartier est une zone d'habitation de forte densité mixte et d'activités tertiaires (article 1 du RPQ). Elle n'exclut pas les activités mais les conditionne de manière à ce que la cohabitation avec les logements soit possible sans nuisances. L'objectif est de créer un cadre de vie similaire à celui du centre ville, avec des habitants, des employés, des commerces, et des artisans. En effet, en plus des logements et des activités tertiaires, le PQ autorise des activités moyennement gênantes, compatibles avec l'habitation.

Toutefois, attentive aux remarques et oppositions appelant à prendre en compte également le maintien d'activités artisanales locales, la Municipalité a engagé une réflexion sur l'usage qui pourrait être fait du bâtiment de l'usine TESA. Un architecte a été mandaté pour tester la faisabilité d'une reconversion axée sur une mixité d'usage des locaux existants.

Suite à cette réflexion, la Municipalité a décidé de compléter le règlement du plan de quartier, ceci afin de préciser la vocation de l'aire de construction A, affectée à des installations (para-) publiques, en y autorisant également des activités artisanales, compatibles avec l'habitat.

Les articles 1 et 10 RPQ sont complétés ainsi (en rouge) :

Article 1 : Périmètre et affectation

- ¹ Le périmètre du plan de quartier "Sous Bellefontaine" est délimité en traitillé noir sur le plan d'affectation.
- ² Le plan de quartier "Sous Bellefontaine" affecte l'ensemble du périmètre concerné aux zones suivantes :
 - zone d'installations (para-) publiques **ou artisanale**,
 - zone mixte d'habitation de forte densité et d'activités tertiaires.

Article 10 : Destination et composition

- ¹ La présente zone est destinée à la réalisation d'installations (para-) publiques **ou à l'artisanat compatible avec l'habitat**.
- ² Elle se compose :
 - de l'aire d'implantation des constructions A,
 - du périmètre des constructions souterraines,
 - de l'aire des aménagements extérieurs,
 - de l'aire d'aménagement de la route de Lausanne,
 - de l'aire d'accès et de circulation.

Considérant les compléments apportés au plan de quartier, la Municipalité estime avoir pris en compte l'opposition. Le projet ne portant pas atteinte aux droits de l'opposant, la Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

15. Intervention du fonds Previva, propriétaire d'immeubles à Mont-sur-Rolle.

Cette intervenante ne fait pas opposition mais se réserve le droit de réclamer le remboursement de pertes locatives dues aux travaux.

-> Proposition de réponse de la Municipalité :

Le PQ « Sous Bellefontaine » devra respecter la Directive Bruit Chantiers qui impose une cinquantaine de mesures de protection contre le bruit dans onze catégories. Si le propriétaire respecte ces normes, les voisins incommodés par les nuisances n'ont pas droit à des indemnités. De plus, la demande en réduction de loyer est traitée par le droit du bail.

* * * * *

Convaincue par ce projet d'urbanisme, qui mettra à disposition de la population rolloise d'ici 2020 environ une centaine de logements supplémentaires (pour environ 220 habitants) et offrira des locaux pour des activités (voire le maintien d'artisans locaux), 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° 67 de la Municipalité du 9 juin 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 « Sous Bellefontaine » et son règlement, ainsi que les compléments portés au règlement.
2. Adopte les réponses aux opposants et à l'observation.
3. Autorise la Municipalité à procéder à la cession gratuite de 2'109 m², à détacher de la parcelle N° 159, à la société Entreprise Générale Bernard Nicod SA qui cède gratuitement à la Commune de Rolle la parcelle nouvellement créée, N° 1671, d'une surface de 3'125 m².
4. Approuve la constitution de la servitude pour passage à pied.
5. Approuve les cessions au domaine public.
6. 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 16 juin 2015

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

 Jean-Noël Goël



Le Secrétaire

 Pascal Petter

1^{ère} séance avec la Commission Permanente d'Urbanisme: le 30/06/2015

Municipal(e) délégué(e) : Françoise Tecon-Hebeisen

Annexes :

1. Réduction du plan de quartier
2. Règlement sur le plan de quartier
3. Servitude publique
4. Cession au domaine public