

Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

La Commission composée de :

Mesdames	Nathalie	EYNARD	excusée les 26.06 - 21.08
	Mirka	LESSI	excusée les 23.07 - 21.08
dès le 30.04	Cécile	ROD	excusée les 16.07 - 21.08 - 03.09
Messieurs	Pierre	BECK	
	Patrick	BRÉCHON	rapporteur
	Claudio	CAPRIATI	excusé le 23.07
	Pierre	MAEDER	président
	Denis	MEZENTIN	excusé les 26.06 - 23.07- 21.08
	Philippe	ROSSET	

s'est réunie 5 fois, 3 fois en présence de Mmes Françoise Tecon, Municipale et/ou Elisabeth Montanet, Urbaniste de la Ville de Rolle. La Commission les remercie toutes deux pour leur disponibilité et la qualité de leurs explications. Si l'on ajoute la documentation reçue, la Commission a pu analyser le présent préavis de manière approfondie et avec tout le soin requis.

DOCUMENTS RECUS :

Le 8 novembre 2018 : Pour examen préalable (du 12 au 30 octobre 2018) :

- Le plan et règlement de septembre 2018
- Le Rapport 47 OAT du 6 septembre 2018
- Le rapport d'examen préalable du Canton du 30 octobre 2018

Le 26 novembre 2018 : Pour l'enquête publique (du 24 novembre au 24 décembre 2018) :

- Le plan et règlement de novembre 2018
- Le Rapport 47 OAT du 19 novembre 2018

1. Préambule

La Commission a reçu les documents pour l'examen préalable le 8 novembre 2018, soit une semaine après la prise de position du Canton sur ledit examen. La Commission souhaite recevoir, à l'avenir, ces documents en même temps que le Canton, afin de se former une opinion indépendante et, le cas échéant, de pouvoir rendre un rapport préliminaire.

4 secteurs de la Ville sont concernés, 3 secteurs sont situés en zone artisanale (Bellevue, Closel et Châtelain), le secteur Val-Ombre / La Harpe est, lui, situé en zone de moyenne densité.

Pour le secteur Val-Ombre / La Harpe, la Municipalité souhaite se donner le temps de mettre en place un plan de quartier qui permettra un développement harmonieux des espaces qui peuvent être encore construits.

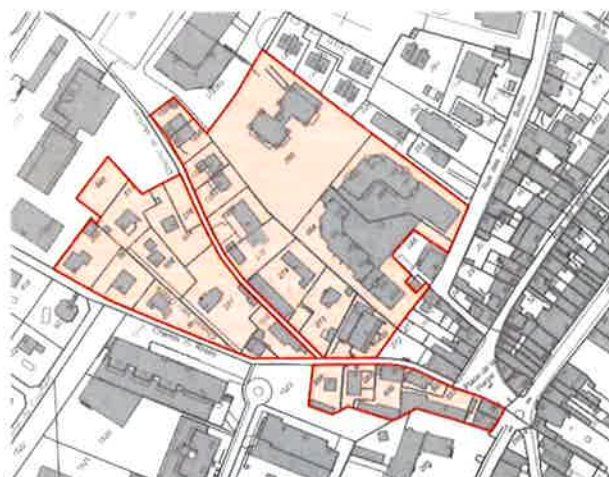
2. Compléments au préavis

La Commission souhaite apporter quelques compléments au préavis de la Municipalité :

A. Val-Ombre / La Harpe

Le plan soumis à l'examen préalable intégrait les parcelles 295 (Chemin de la Prairie 5 et 7), 267 et 554 (Rue des Petites Buttes 16 et 20), toutes trois situées dans le plan d'extension partiel (PEP) « Au Martinet ».

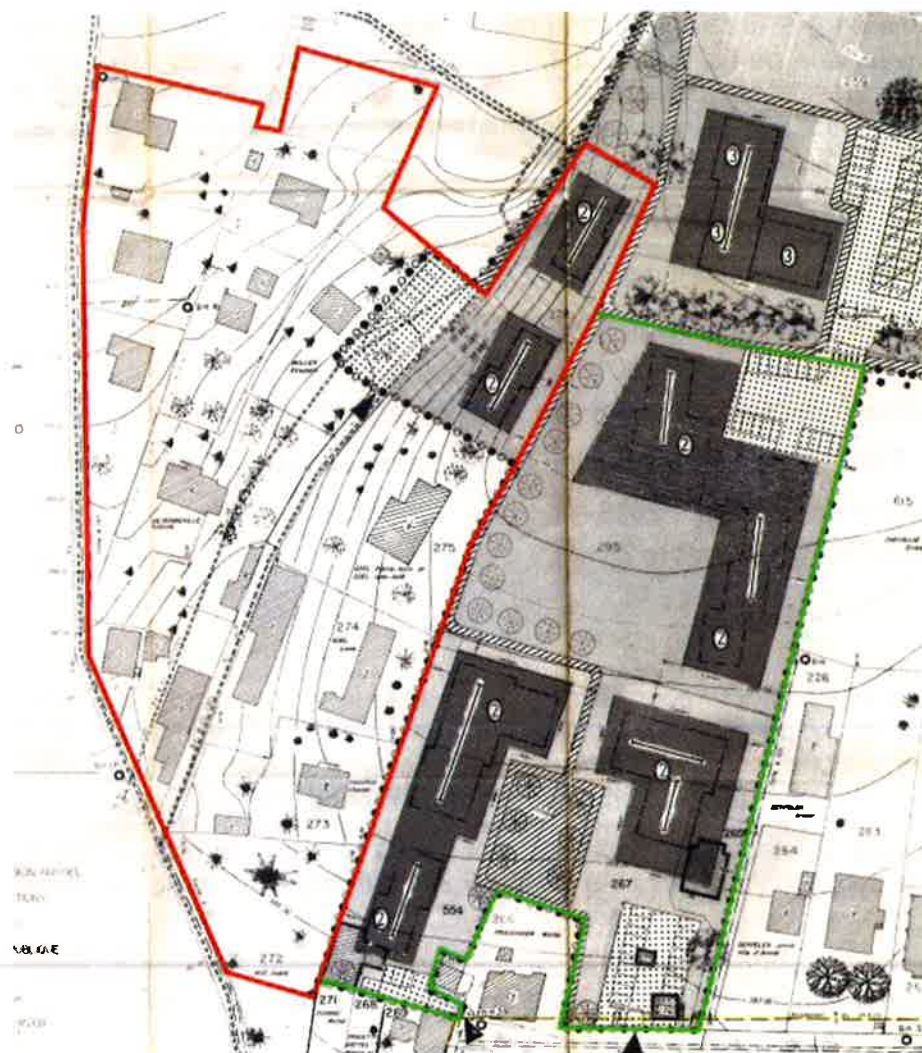
Examen préalable :



Enquête publique :



Extrait du plan d'extension partiel « Au Martinet » ratifié par le Conseil d'Etat en juillet 1987 :



Suite à des discussions avec les propriétaires de la parcelle 295 (Chemin de la Prairie 5 et 7 dit « Le Verger »), la Municipalité a convenu avec lesdits propriétaires de retirer leur parcelle du périmètre de la zone réservée, une négociation entre les deux parties étant entamée. Un avant-projet devrait être présenté prochainement à la Municipalité. Par analogie, et par le fait que les droits à bâtir des parcelles 267 et 554 (Rue des Petites Buttes 16 et 20) sont entièrement réalisés, la Municipalité a décidé de retirer également lesdites parcelles de la zone réservée.

Le 23 juillet dernier, la Municipalité a par ailleurs présenté à la Commission un récapitulatif du projet soumis à l'enquête publique du 9 janvier au 7 février dernier sur les parcelles 274, 547 et 599 au chemin du Martinet. La Municipalité a exposé à la commission sa vision de ce projet, qu'elle avait jugé démesuré, par le fait que les droits à bâtir de la parcelle 273 avaient été reportés sur les 3 autres parcelles précitées (voir * sur la photo de la maquette ci-dessous). La Municipalité avait alors refusé de délivrer un permis de construire et les requérants n'ont pas fait recours. Ce projet a contribué à la décision de la Municipalité de mettre en zone réservée tout le secteur.

Pour des projets d'une telle ampleur, la Commission souhaite que la Municipalité lui fasse part de ses considérations/objections dès le début de l'enquête.



B. Châtelain

Suite au refus de la Municipalité de délivrer un permis de construire au projet déposé en 2015, une « étude test » a été commandée au bureau auteur du projet précité. Le périmètre de cette étude incluait l'entier de la zone artisanale. L'étude montrait une valorisation des 5 parcelles bordant la route de Lausanne, les seules pouvant être encore requalifiées. Entretemps, le Tribunal Fédéral est venu confirmer la décision municipale. La Commission a été sollicitée par la Municipalité pour se prononcer sur le bien-fondé de cette proposition. Elle a rendu un rapport en avril 2018 en recommandant, à l'unanimité, les concepts, gabarits et autres alignements proposés ainsi que l'affectation « mixte » à savoir commerce et artisanat compatible avec l'habitation au rez de chaussée et logements dans les étages.

Projet déposé en 2015 et refusé par la Municipalité



3. Oppositions

L'enquête publique a suscité 11 oppositions (2 pour le Closel, 1 pour Châtelain, 2 pour Bellevue et 6 pour Val-Ombre). A l'issue des séances avec les opposants, 2 oppositions ont été retirées (1 pour le Closel et 1 pour Val-Ombre).

A l'issue des séances avec les propriétaires des parcelles N° 280, 281 et 202 du secteur Val-Ombre (oppositions N° 5 et 11), la Municipalité a décidé d'admettre lesdites oppositions et a ainsi retiré lesdites parcelles du périmètre, arguant que celles-ci ne dépendaient pas de l'accès par la place de La Harpe.

Concernant les 7 oppositions restantes (1 pour le Closel, 1 pour Châtelain, 2 pour Bellevue et 3 pour Val-Ombre), les réponses de la Municipalité aux opposants ont convaincu la Commission. Cette dernière recommande au Conseil communal de bien vouloir les approuver.

4. Point de vue de la commission

La Commission rejoint la Municipalité sur le fait qu'il est, parfois, urgent d'attendre... Cette procédure va permettre à la Municipalité de reprendre la main sur le devenir de ces 4 secteurs, en passant par l'établissement de plans de quartier.

Pour les 3 secteurs en zone artisanale, la Municipalité souhaite revoir le règlement et l'affectation de ladite zone en collaboration avec le Canton et la Région, en effet les règles en vigueur ne permettent pas une utilisation en adéquation avec leur affectation de base.

La Commission souhaite que le secteur « Châtelain » trouve rapidement une issue, cette « friche industrielle » donnant une très mauvaise image de l'entrée de Rolle côté Lausanne. La Commission encourage les différents partenaires à poursuivre leurs démarches dans le sens de la proposition de 2018, via l'établissement d'un plan de quartier. Elle souhaite également que le postulat de la CPU « Pour une structure hôtelière à Rolle » accepté par le Conseil communal dans sa séance du 11 décembre 2018 puisse trouver une issue favorable dans ce secteur.

CONCLUSIONS

En conclusion, la Commission, à l'unanimité des 8 membres présents le 3 septembre, vous demande, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE ROLLE,

vu le préavis 2016-2021 / N° 38 de la Municipalité du 27 mai 2019,

entendu le rapport de la Commission permanente d'urbanisme chargée d'étudier cet objet,

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

1. Adopte la zone réservée sur les secteurs « Closel », « Châtelain et « Bellevue ».
2. Adopte la zone réservée du secteur « Val-Ombre », à l'exclusion des parcelles N° 280, 281 et 202.
3. Adopte les réponses aux oppositions proposées au chapitre 5 du préavis.
4. Autorise la Municipalité à résister à toutes actions entreprises à l'encontre des décisions prises par le Conseil Communal concernant cet objet.

Rolle, le 3 septembre 2019

Au nom de la commission,
le président

le rapporteur

Pierre Maeder

Patrick Bréchon

