

CONSEIL COMMUNAL DE ROLLE

Rapport de la commission permanente d'urbanisme et de mobilité (CPUM) chargée d'étudier le

Préavis 2021 - 2026 / N° 65

Demande de crédit d'étude relatif à l'élaboration du plan d'affectation « Val Ombré – La Harpe »

La commission était composée de :

Madame Laurence Bermejo Dubois (absente les 11.02 et 1.04)

Messieurs Guy Morier-Genoud, Président
Hubert Silvain, rapporteur (absent le 1.04)
J.-P. Stambach (absent le 11.02)
Paul Celeschi
Giovanni Troccoli
Claudio Capriati

La Commission s'est réunie les 11 février et 1^{er} avril 2026. Lors de la séance du 11 février, Madame la Municipale Cécile Rod, accompagnée de Madame Mélanie Artique, urbaniste au sein des services techniques, étaient présentes pour présenter le sujet et ont répondu aux questions soulevées par les membres de la commission. Elles ont également mis à disposition les différents documents liés à ce projet. Nous les en remercions.

Contexte

Ce préavis s'inscrit dans le cadre d'une démarche globale voulue par l'autorité cantonale d'identifier les zones artisanales ou mixtes afin d'évaluer les possibilités d'évolution de leur affectation et de leur densité. Ainsi, quatre secteurs ont été identifiés à Rolle, dont celui de « Val Ombré – La Harpe », objet du présent préavis. Ces secteurs ont été placés en zone de réserve, qui les rend inconstructibles pour le temps de gestation de la démarche en collaboration avec l'autorité cantonale. A cet effet, la Municipalité a adopté la prolongation de la zone réservée pour les quatre secteurs le 10 décembre 2024. Le présent préavis s'inscrit donc dans la suite logique de la démarche planificatrice afin que le secteur « Val Ombré – La Harpe » puisse être de nouveau affecté à la construction avant février 2028, date butoir imposée par le Canton au delà de laquelle le secteur retrouverait son affectation antérieure.

Analyse et commentaires

L'intérêt de la démarche est de chercher à concilier densification et préservation des caractéristiques uniques du site. En effet, occupant les deux versants d'un petit vallon, ce secteur déjà bien occupé par des villas et petits ateliers est très fragile, notamment par la proximité du centre ancien défini comme d'intérêt national par l'ISOS. De plus, il est desservi par une ruelle étroite, véritable goulot d'étranglement, qui limite une densification élevée. Une densification non maîtrisée « au coup par coup » risquerait d'engendrer des problèmes notables en matière d'accès et de préservation des qualités paysagères.

La Commission a pu constater que le projet s'inscrit dans la suite logique de la démarche, avec des objectifs clairs et un calendrier serré mais réaliste. Conformément à la loi sur les marchés publics, la Municipalité a procédé à un appel d'offre sur la base d'un cahier des charges et a choisi un groupement pluridisciplinaire de mandataires sous la direction du bureau Fischer & Montavon. L'offre présentée a convaincu autant pour la cohérence des prestations proposées que pour le montant des honoraires (devis le moins couteux des offres présentées).

Dès lors les questions se sont principalement limitées à la prise en charge des frais de planification par les propriétaires fonciers. Selon Mme Rod, considérant qu'il est exclu d'augmenter la densité qui est, selon l'affectation antérieure, de 0,6 en raison de la configuration du secteur et notamment de son accessibilité, les propriétaires fonciers ne bénéficieront d'aucun gain supplémentaire en droits à bâtir. Dès lors il semble difficile d'exiger une participation financière à ces derniers.

La Commission recommande d'accepter ce préavis car il s'agit d'un projet qui s'inscrit dans la suite logique d'une démarche urbanistique engagée en partenariat avec le Canton depuis plusieurs années et qui exige d'être traitée avant l'échéance fixée au mois de février 2028 par ce dernier

Vœux

La Commission souhaiterait une participation de la part de propriétaires aux frais d'étude et de valorisation bien que pas liés à une augmentation de densité, mais en lien avec une augmentation de la qualité du quartier concerné.

Par ailleurs, la Commission estime qu'une disposition favorisant la création ou le maintien de surfaces artisanales, par exemple sous forme de bonus à la construction, devrait être introduite dans le règlement du plan de quartier. Le Canton a invité la commune à prendre des mesures réglementaires pour favoriser les activités artisanales.

Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Commission CPUM, à l'unanimité des membres présents, 2 absents, prie le Conseil communal de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE ROLLE, vu le préavis municipal 2021 – 2026 / N° 65 du 19 janvier 2026, entendu le rapport de la Commission chargée d'étudier cet objet, considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

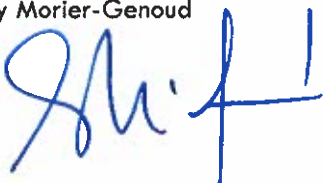
Décide :

1. d'accorder à la Municipalité un crédit d'étude de Fr. 173'300.- TTC pour l'élaboration du plan d'affectation « Val Ombré – La Harpe »
2. D'autoriser la Municipalité à imputer cette somme sur le compte de fonctionnement 4000.318500 «Honoraires » conformément au Manuel MCH2, dont le seuil d'activation au bilan est fixé à Fr. 50'000.-
3. D'autoriser la Municipalité à rajouter cette dépense au budget 2026.

Au nom de la Commission :

Le Président

Guy Morier-Genoud



Le Rapporteur

Hubert Silvain



Rolle, le **16 AVR. 2026**