

CONSEIL COMMUNAL DE ROLLE
Commission permanente d'urbanisme (CPU)

**Rapport de la commission chargée
d'étudier
le préavis municipal 2011-2016 / N° 67**

Adoption du Plan de quartier
« Sous Bellefontaine »

Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

La commission composée de :

Mesdames	Corinne	PETITPIERRE	
	Valérie	SCHLUP-MANTZOURANIS	
Messieurs	Pierre	BECK	
	Patrick	BRÉCHON	Président / rapporteur
	Pierre	MAEDER	
	Philippe	ROSSET	
	Konstantin	TURNAU	

s'est réunie 9 fois, 7 fois en présence Mme Elisabeth Montanet, Urbaniste et 6 fois en présence de Mme Françoise Tecon, Municipale. La commission tient à relever la qualité et la pertinence de leurs explications. La séance du 30 juin 2015 a été précédée d'une visite du site et de l'usine Roch. Une délégation a rencontré la commission des finances le 14 septembre 2015.

DOCUMENTS RECUS:

- Le plan du PQ de juin 2015
- Le règlement du PQ de mai 2015 modifié le 29 mai 2015
- Le plan de la servitude publique du 22 juillet 2015
- Le plan du passage au domaine public du 22 juillet 2015
- Les deux promesses de cession du 23 juin 2014
- Le rapport de conformité 47 OAT d'août 2014 avec les annexes :
 - Notice d'impact sur l'environnement – Volet « Circulation et Mobilité »
 - Notice environnementale
 - Expertise sur le traitement de la pollution – Rapport géotechnique
- Les projets de conventions du 13 octobre 2014 entre la Commune de Rolle et :
 - l'hoirie Jacqueline Roch
 - l'Entreprise Générale Bernard Nicod SA
- L'avenant à la convention avec l'Entreprise Générale Bernard Nicod SA qui stipule que 15% des appartements situés sur les parcelles dont elle sera propriétaire seront des appartements d'utilité publique (LUP), le loyer étant fixé à CHF 250.-/m2/an.
- Le schéma directeur Vernes – Sous Bellefontaine du 26 octobre 2010
- Les rapports d'analyse et propositions de transformation de l'usine Roch (avec estimation des coûts) des bureaux :
 - GMT à Lausanne du 19 août 2010
 - Architectetonic à Rolle du 27 avril 2015
- L'avis de droit de l'étude d'avocats ST-FRANCOIS à Lausanne du 15 avril 2014, qui précise que les compléments en rouge dans le règlement du PQ n'impliquent pas une mise à l'enquête complémentaire du dossier.

- Le courrier électronique de la régie Nafilyan-Régisa SA du 22 octobre 2010 qui traite de l'opportunité de l'échange de terrain.
- Les photomontages présentés lors de l'enquête publique.
- Les lettres d'oppositions
- Le procès-verbal de la séance de conciliation du 26 février 2015 avec les opposants de l'opposition n°13
- Le rapport d'experts mandatés par les opposants de l'opposition n°13 d'avril 2015.
- Le courrier du cabinet d'avocats Chaudet - Bovay - Wyler - Mustaki du 5 mai 2015 qui mentionne le maintien de l'opposition n°13
- Deux calculs de rentabilité pour l'aire d'implantation C, avec le terrain, (1 x Logements en PPE / 1 x Artisanat + Logements LUP) faits par l'Entreprise Générale Bernard Nicod SA le 7 mai 2015
- Un calcul de rentabilité pour l'aire d'implantation C, sans le terrain, (Artisanat + Logements LUP) fait par l'Entreprise Générale Bernard Nicod SA le 12 novembre 2015
- Le courrier de l'Entreprise Générale Bernard Nicod SA du 13 novembre 2015 qui répond aux demandes de prise en charge par cette dernière des coûts de désamiantage de l'usine Roch, de la démolition éventuelle de celle-ci et des mesures constructives induites par la présence d'un sol (dé)pollué pour les bâtiments (neufs et conservés) situés sur la nouvelle parcelle communale.

1. Préambule

La commission s'est intéressée à la « légalité » de grouper dans un même préavis un échange de terrain avec la validation d'un plan de quartier. Ci-dessous la réponse du Préfet, via la Municipalité : « Le projet d'échange de terrain et de plan de quartier est indissociable. Le terrain échangé a une valeur, mais l'échange est équitable et se fait sans soulte, il ne peut se faire que si le plan de quartier entre en vigueur ». « Il n'est pas nécessaire de faire un préavis spécifique ».

2. Projet

Le projet avait fait l'objet d'un rapport préliminaire de la CPU daté du 17 octobre 2012. Depuis lors, la surface de plancher déterminante (SPd) a passé de 15'500m² à 14'500m² pour un indice d'utilisation du sol (IUS) finalement arrêté à 1.08 (1.15 en 2012).

La répartition de ces 14'500m² de SPd se fera de la manière suivante :

- 11'200m² pour du logement, soit environ 110 appartements de 100m² ou encore 220 habitants, à raison d'un habitant par 50m².
- 2'000m² pour des activités parapubliques et/ou artisanales (aire d'implantation A).
- 1'300m² pour des activités moyennement gênantes compatibles avec l'habitation telles que commerces de proximité, bureaux, cabinets médicaux, ateliers d'artistes, etc. (aires d'implantation B1, B2 et C).

Le projet a été modifié pour tenir compte des remarques du Service du Développement Territorial (SDT) et de la Commission de Rives du Lac (CRL) en introduisant, notamment, la notion de césures à respecter pour « couper » la longueur des bâtiments côté lac et côté route de Lausanne.

L'accès au quartier a également été changé, les véhicules devaient initialement emprunter le chemin de la Plage. L'accès se fera finalement directement depuis la route de la Lausanne (entre les aires d'implantation A et B1), ceci afin d'éviter les conflits éventuels entre les véhicules routiers et les piétons en lien avec la zone de loisir du bord du lac. A noter qu'il n'est pas prévu de présélection pour les utilisateurs venant de Lausanne.

3. Oppositions

Les oppositions peuvent être listées ainsi :

Conteste :

- La procédure suivie pour l'établissement du plan de quartier.

S'oppose à :

- la hauteur (trop importante) des futures constructions.
- la densité (trop élevée) de 1.08.
- la création de logements à côté d'un camping.

Estime :

- qu'il faut maintenir le site en zone industrielle pour maintenir des activités près du centre-ville.
- que des gabarits auraient dû être posés.
- que les places de parc sont insuffisantes.
- que l'augmentation du trafic véhicules sera ingérable.
- que le projet compromet les vues depuis le bâtiment de Rivesrolle A.

Demande :

- que les parcelles situées entre le chemin de la plage et la place de l'Industrie soient intégrées au plan de quartier.
- la création d'un rond-point ou d'une présélection à l'intersection chemin de la Plage - route de Lausanne.
- le remboursement des pertes locatives dues aux travaux.
- l'abandon du projet.

Les réponses aux oppositions ont convaincus la commission du bien-fondé de ce projet.

4. Aspect financiers

La commission s'est intéressée aux conséquences financières directes pour la Commune.

Il est à noter que la Commune est exemptée d'impôt foncier et de frais de droit de mutation.

Dans les rentrées, il faut compter sur une taxe dite de contribution aux équipements communautaires (si la taxe est perçue en 2015) de :

- Frs.860'132.85 pour la nouvelle parcelle 584 propriété de l'Entreprise Générale Bernard Nicod SA
- Frs.155'936.35 pour la parcelle 569 propriété de l'hoirie Jacqueline Roch

Dans les dépenses, il faut compter sur une participation communale aux frais d'infrastructures d'environ Frs.610'000.— qui se décompose de la manière suivante :

- Coût estimatif des infrastructures : Frs.1'000'000.—
- 50% à la charge du promoteur soit : Frs.500'000.—
- 50% à la charge de la Commune, soit Frs.500'000.— + 22% des autres 500'000.— au prorata de la surface de plancher déterminant (SPd), soit Frs. 110'000.—, soit un total de Frs.610'000.—.

Il s'agit de travaux à réaliser le long de la route de Lausanne, selon le profil figurant à la page 7 du préavis, y compris des aménagements non induits par le plan de quartier, à savoir : chaussée adaptée pour créer des pistes cyclables, bande polyvalente, arborisation et trottoir côté Jura, éclairage neuf, etc.

La Commune devra également participer aux frais du concours d'architecture, ceci à hauteur de 22%.

La Commune devra également assumer les coûts (non chiffrés) du désamiantage de l'usine Roch, de la démolition éventuelle de celle-ci et des mesures constructives induites par la présence d'un sol (dé)pollué pour les bâtiments (neufs et conservés) situés sur la nouvelle parcelle communale. La commission a suggéré à la Municipalité de renégocier la convention avec l'Entreprise Générale Bernard Nicod SA dans le sens d'une prise en charge de ces coûts par cette dernière. La Municipalité a reçu un courrier de la dite entreprise générale daté 13 novembre 2015 qui mentionne qu'elle est d'accord de prendre en charge ces différents coûts moyennant une vente de la future parcelle communale contenant l'aire d'implantation C, d'une surface de 1'110m², à l'Entreprise Générale Bernard Nicod SA.

5. Amendements sur le règlement

5.1 Article 10 - Destination et composition de l'aire d'implantation A

¹ La présente zone est destinée à la réalisation d'installations (para-) publiques **ou à l'artisanat compatible avec l'habitat.**

Proposition de la commission :

La présente zone est destinée à la réalisation d'installations (para-) publiques ou l'artisanat compatible avec l'habitat **ou encore à la réalisation de logements.**

5.2 Article 13 - Aires d'implantation des constructions B1, B2 , C et D

¹ Les aires d'implantation des constructions B1, B2 et C sont destinées, principalement, à l'habitation collective et, accessoirement, aux activités mentionnées à l'article 12 al. 1

² L'aire d'implantation des constructions D est exclusivement destinée à de l'habitation. La façade sud du bâtiment sis entre les césures (art. 14) doit comporter un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux façades des autres bâtiments de l'aire D.

³ Les espaces non construits au sein des présentes aires sont assimilés à l'aire des aménagements extérieurs (art. 35).

Proposition de la commission :

4 (nouveau)

Les rez de chaussées des aires d'implantation des constructions A (en cas de nouvelle construction), B1, B2 et qui donnent sur la route de Lausanne seront obligatoirement affectés à des activités mentionnées à l'article 12 al. 1, soit activités moyennement gênantes compatibles avec l'habitation telles que commerces de proximité, bureaux, cabinets médicaux, ateliers d'artistes, etc.

5.3 Article 20 bis (nouveau) - Architecture des bâtiments

L'architecture doit être organisée par groupe de bâtiments appartenant à la même entité urbanistique. Pour atteindre cet objectif, la Municipalité peut imposer toutes mesures propres à assurer l'homogénéité de l'ensemble.

5.4 Article 26 - Attiques

¹ Le dernier niveau des bâtiments doit être traité sous forme d'attique.

² L'emprise de l'attique ne peut excéder le 80% du niveau inférieur.

³ Un retrait de 1,50 mètre minimum par rapport au nu de façade du niveau inférieur doit être respecté, excepté pour les façades Nord.

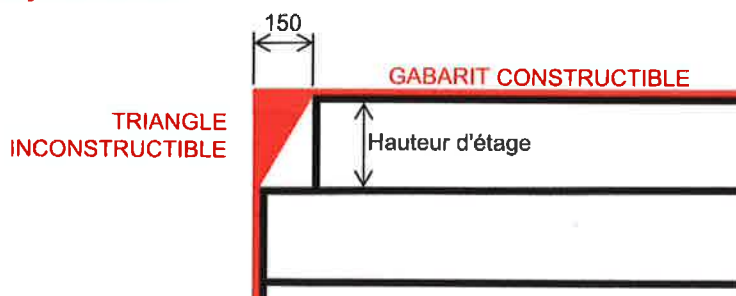
Proposition de la commission :

1 Le dernier niveau des bâtiments **doit peut** être traité sous forme d'attique.

2 **L'emprise de l'attique** En cas d'attique, celle-ci ne peut excéder le 80% du niveau inférieur.

3 **En cas d'attique**, un retrait de 1,50 mètre minimum par rapport au nu de façade du niveau inférieur doit être respecté, excepté pour les façades Nord.

4 **Dans tous les cas, le triangle ci-dessous est inconstructible, excepté pour les façades Nord.**



6. Divers et Recommandations

La commission s'est inquiétée du flux de véhicules que va générer ce nouveau quartier (+700 véhicules/jour), même si le rapport Transitec mentionne dans ses conclusions que la réserve de capacité (limitée) de la RC1 est suffisante pour accueillir le projet et qu'aucune mesure d'adaptation du réseau routier n'est obligatoire.

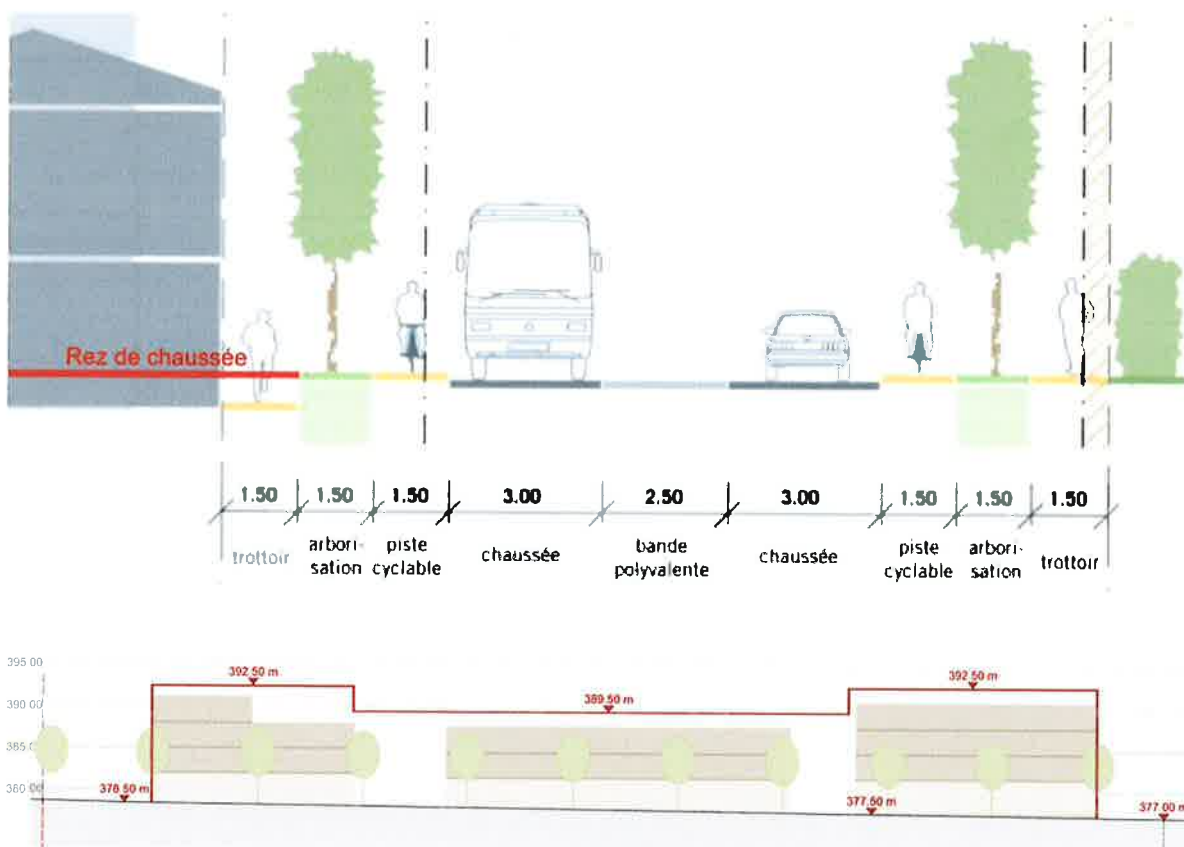
La commission s'étonne que la Municipalité n'ait pas prévu de présélection pour les utilisateurs venant de Lausanne, alors que le profil figurant à la page 7 du préavis montre qu'il y aurait la place pour le faire. La même remarque vaut également pour l'accès au chemin de la Plage.

La commission s'est intéressée également à la question de la pollution du site. Elle a pris note que la dépollution du sous-sol sera entièrement à charge du propriétaire actuel du fond. La commission souhaite que la Municipalité demande au dit propriétaire de procéder également à la dépollution de la parcelle communale voisine sur laquelle se situe le chemin de la Plage.

La commission demande également à la Municipalité de se prémunir contre tous recours des futurs propriétaires liés aux nuisances sonores générées par le camping et/ou olfactives générées par la STEP, ainsi que ceux liés aux agrandissements prévus de cette dernière.

La commission demande encore à la Municipalité d'être consultée au stade de l'établissement du cahier des charges nécessaire au concours d'architecture ainsi que lors du jugement de celui-ci.

La commission se recommande enfin que les niveaux des rez de chaussée des secteurs A (en cas de nouvelle construction) B1 et B2 ainsi que le trottoir attenant soient alignés sur le niveau de la route de Lausanne, selon le trait en rouge sur le profil ci-dessous. A noter que la route Lausanne à cet endroit a un dénivelé de 150cm sur la longueur des secteurs B1 et B2.



En conclusion, la Commission, à l'unanimité, 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 2011-2016 / N° 67 de la Municipalité du 9 juin 2015

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

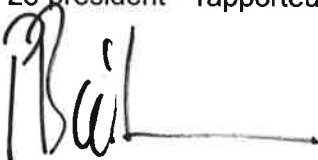
considérant qu'il a été porté à l'ordre du jour,

1. Adopte le plan de quartier « Sous Bellefontaine » et son règlement amendé, 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.

Rolle, le 26 novembre 2015

Au nom de la commission,

Le président – rapporteur



Patrick Bréchon