



MUNICIPALITE

Préavis 2011-2016 / N° 5

**Adoption du Plan Partiel d'Affectation
Le Rosey - Carnal Hall**

Rolle, le 11 août 2011

AU CONSEIL COMMUNAL DE ROLLE,

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs,

Le présent préavis a pour objet de présenter, en vue de son adoption par le Conseil communal, conformément à l'article 58 LATC, le Plan Partiel d'Affectation « Le Rosey - Carnal Hall » (ci-après PPA Carnal Hall), établi par le bureau d'urbanisme ABA & Partenaires SA, Lausanne.

L'enquête publique, qui a eu lieu du 1^{er} juin au 30 juin 2011, portait sur les éléments suivants :

- le PPA Carnal Hall, échelle 1 : 1'000 ;
- le règlement.

Le dossier était accompagné :

- du rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT ;
- d'une étude et schéma directeur d'aménagement de la parcelle n° 356 ;
- d'une étude de trafic, établie par le bureau d'ingénieurs-conseils Cert-Aragao, Lausanne ;
- d'une notice paysagère établie par Paysagegestion SA, Lausanne, architectes-paysagistes.

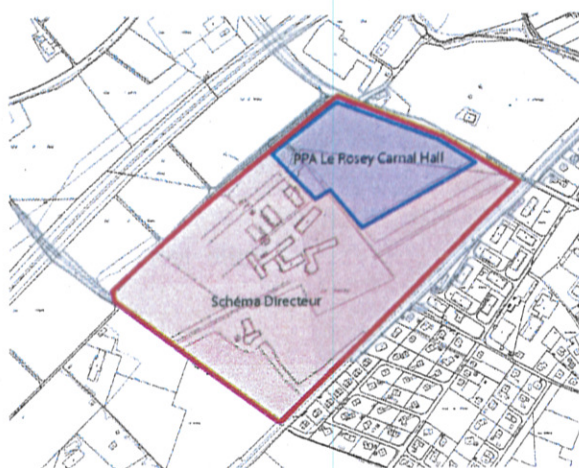
Le projet a été initié par Le Rosey qui en assure le financement.

1. PREAMBULE

L'objectif du Plan Partiel d'Affectation (ci-après PPA) est de permettre la réalisation d'un équipement performant destiné à l'enseignement et la représentation des métiers artistiques, baptisé « Carnal Hall ». Ce centre culturel et artistique, projeté par Le Rosey, a fait l'objet d'un concours d'architecture. Le PPA qui vous est soumis pour adoption a été élaboré pour rendre possible le projet de l'architecte Bernard Tschumi, retenu par Le Rosey.

Périmètre du PPA

Le périmètre du PPA est limité à la partie Nord-est de la parcelle 356, depuis la route des Quatre-Communes jusqu'en limite du 1^{er} Plan de Quartier (ci-après PQ). Il correspond à la zone intermédiaire inscrite au Plan Général d'Affectation (ci-après PGA), à laquelle a été rajoutée l'aire du parking existant qui se trouve dans le périmètre du PQ du 6 avril 1988. Il est intégré dans le périmètre du PPA afin de planifier un aménagement d'accès cohérent par rapport au Carnal Hall.

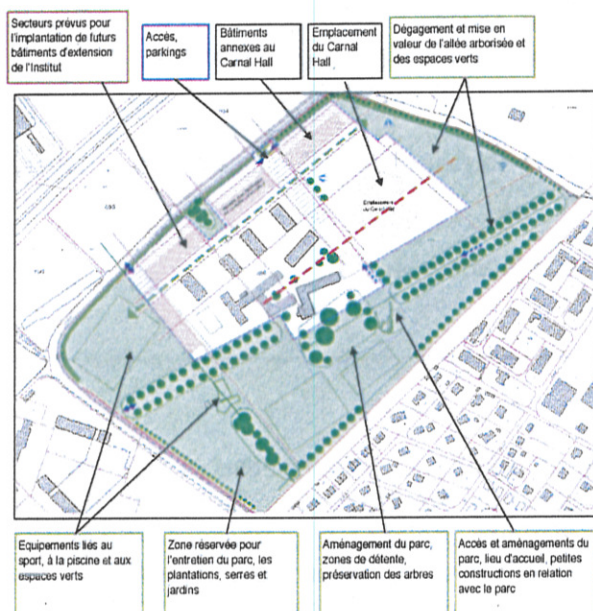


Périmètre du Schéma Directeur et du PPA Carnal Hall

Etude et Schéma directeur sur l'ensemble de la parcelle 356

Compte tenu de l'évolution prévisible de l'Institut et de la qualité paysagère du site, il a été décidé au printemps 2008 - à la demande du Service du développement territorial de l'Etat de Vaud - de faire précéder l'étude du PPA Carnal Hall par une étude directrice à l'échelle de la parcelle n° 356, afin de donner une orientation à l'urbanisation future de l'ensemble du campus.

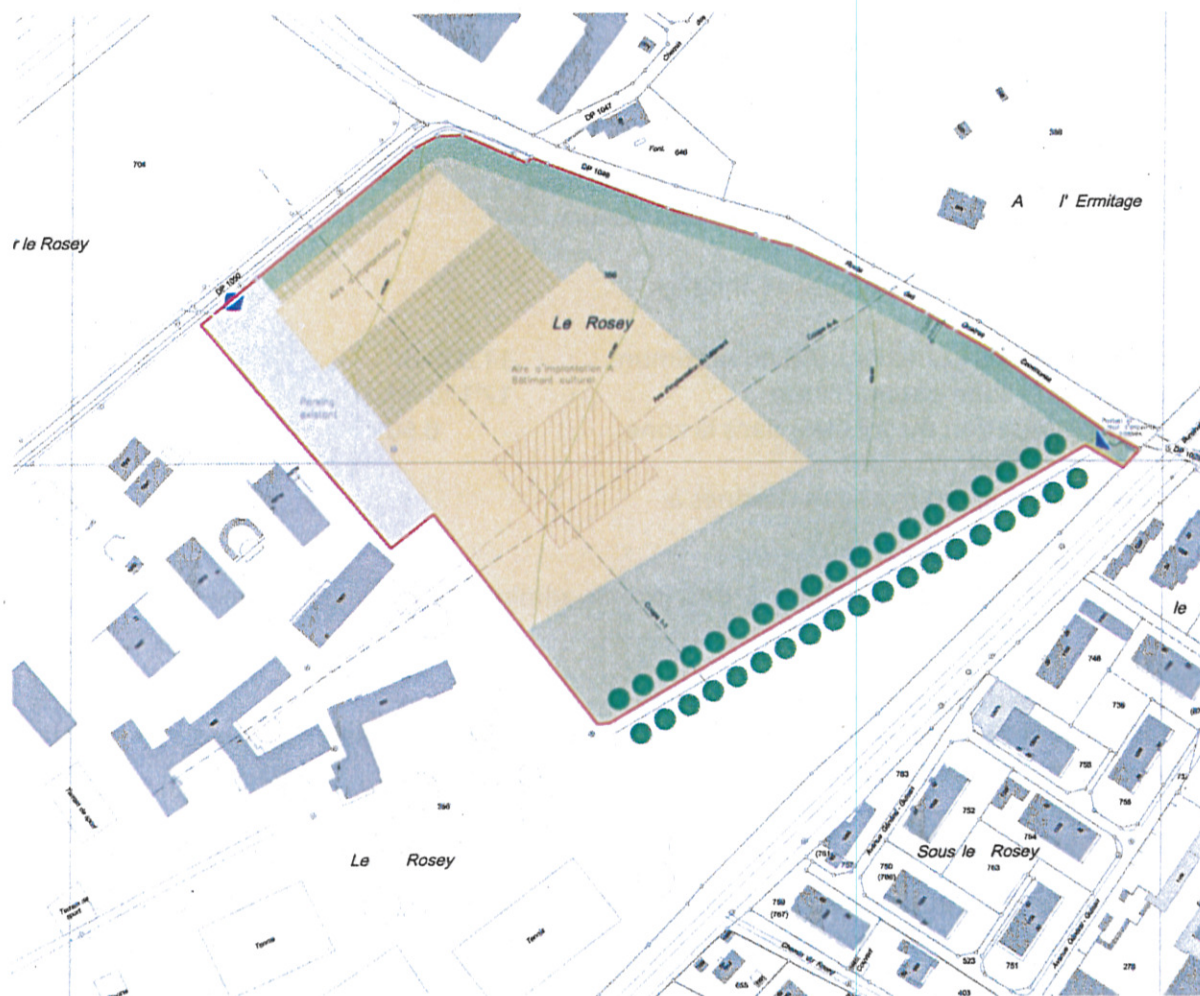
La mise en œuvre des principes, proposés par cette étude, implique obligatoirement de réaliser une nouvelle planification, par exemple la modification du PQ du 6 avril 1988, ou la légalisation d'un nouveau PQ.



Extrait du Schéma Directeur

2. DESCRIPTION DU PROJET

L'objectif recherché par le projet est de compléter l'infrastructure d'enseignement de l'Institut « Le Rosey » à Rolle par un équipement performant destiné à l'enseignement et la représentation des métiers artistiques. Au-delà de l'Institut, ce projet doit également venir en complément à l'environnement culturel régional de La Côte. Plus concrètement, il s'agit de pouvoir édifier, sur les terrains destinés à l'extension de l'Institut, les locaux nécessaires à ces enseignements, à des représentations ainsi qu'au logement des personnes qui travailleront sur place.



Extrait du PPA Carnal Hall

Affectations

Le PPA définit trois zones à l'intérieur de son périmètre :

- une zone parapublique (17'300 m2) ;
- une zone mixte d'habitation, d'enseignement et d'activités tertiaires (12'125 m2) ;
- une zone agricole protégée, destinée à maintenir des espaces dégagés devant le Rosey - Carnal Hall (27'000 m2) .

Mesure d'utilisation du sol

La surface de plancher brute est calculée en appliquant la norme SIA 504 421 édition 2004, correspondant au calcul de l'indice d'utilisation du sol. Elle est limitée à 17'000 m² à l'intérieur de la zone parapublique et la zone d'habitations, d'enseignement et d'activités tertiaires du périmètre du PPA.

Caractéristiques du futur projet

Le centre artistique sera réalisé dans un 1^{er} temps, puis les bâtiments annexes en fonction de l'évolution des besoins.

Le futur bâtiment du Carnal Hall ; centre de formation, comprendra :

- l'auditorium et ses annexes (loges, vestiaires, etc.) ;
- des salles de répétition ;
- une salle de conférence ;
- des salles de musique ;
- des ateliers d'arts visuels et d'arts plastiques ;
- des salles de travail pour les professeurs ;
- un restaurant ;
- les locaux techniques et annexes.

Surface brute de plancher utile, au maximum	:	11'000 m ²
Surface de la zone parapublique	:	17'170 m ²
Indice d'Utilisation du Sol (IUS) dans la zone	:	0.60

Les bâtiments annexes seront destinés à:

- du logement ;
- des activités tertiaires, à des locaux administratifs d'enseignement ou annexes à l'Institut.

Surface brute de plancher utile, au maximum	:	6'000 m ²
Surface de la zone mixte d'habitation, d'enseignement et d'activités tertiaires	:	12'125 m ² .
Indice d'Utilisation du Sol (IUS) dans la zone (parking compris)	:	0.50

Mobilité et accessibilité

Le Rosey se situe à proximité de la sortie d'autoroute de Rolle et à environ 700 mètres de la gare CFF. Les 400 élèves du Rosey sont tous internes. Ils vivent sur place et ont l'interdiction absolue de posséder un véhicule, ceci pour des raisons de sécurité. De ce fait, ils se déplacent essentiellement à pied pour se rendre à Rolle, en ville ou à la gare, voire en taxi pour des destinations plus éloignées. Un taxi collectif, organisé par l'entreprise Dany, est aussi à leur disposition le mercredi après-midi pour remonter du centre de Rolle au Rosey.

Le Rosey compte environ 200 collaborateurs dont 120 sont logés sur place et 80 viennent de la région.

La salle de concerts du Carnal Hall comptera 800 places. A l'occasion des concerts ouverts au public (parents, population locale), 500 places seront réservées aux Roséens et aux professeurs, qui sont sur place, laissant 300 places au public venant de l'extérieur.

Le besoin en places de stationnement, pour une salle de spectacle de 800 personnes, serait d'environ 160 places, selon la norme VSS en vigueur. Le Rosey possède deux parkings d'un total de 123 places. Ces deux parkings sont occupés par l'ensemble des collaborateurs

internes et externes du Rosey. Après le départ des externes, on recense 55 places en moyenne inoccupées le soir, qui peuvent être utilisées pour les manifestations du Carnal Hall.

Un parking occasionnel de 100 places, des deux côtés le long de l'allée d'accès au château, est utilisé actuellement pour deux manifestations : les fêtes de Noël et de fin d'année.

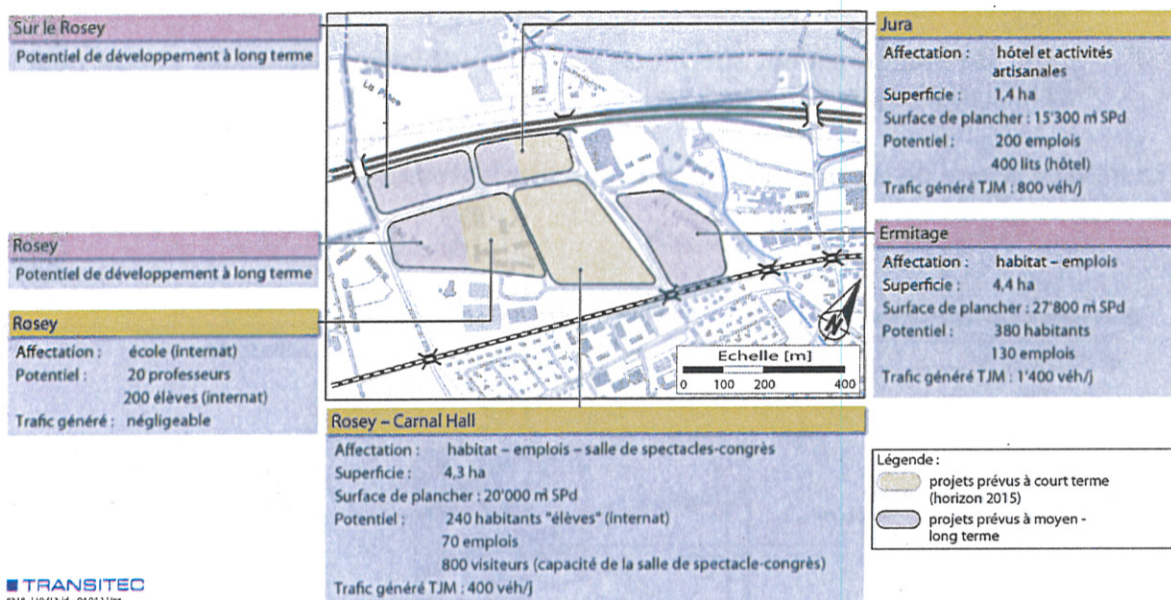
Le Rosey a passé un accord de parkings occasionnels complémentaires pour les manifestations du soir avec le parking du A-One (500 places, à 500 mètres) et le parking de l'entreprise Hammel (60 places, à 200 mètres). Le Rosey possède un car de 56 places et 16 minibus de 7 à 14 places qui peuvent être utilisés comme navettes entre ces deux derniers parkings et le Carnal Hall.

3. MESURES D'ACCOMPAGNEMENTS DU PROJET

Etude d'accessibilité et concept de mobilité du secteur « Rosey », « Ermitage » et « Jura »

Au vu des développements prévus et en cours des secteurs « Rosey », « Ermitage » et « Jura », utilisant tous la route des Quatre-Communes comme desserte principale, la Municipalité de Rolle a mandaté Transitec Ingénieurs-Conseils SA afin d'étudier les principes d'aménagement de ce secteur, et définir un concept d'aménagement du réseau de mobilité.

■ Projets de développement identifiés dans le secteur "Ermitage / Rosey / Jura" (1/2)



TRANSITEC
8318_110/113-jd - 04/04/11/mz

Il ressort de cette étude que les principes directeurs à mettre en œuvre sont les suivants :

Trafic automobile

- privilégier l'accessibilité automobile depuis le Nord-Ouest, par la route de l'Etraz, tout en tenant compte de la hiérarchie locale du réseau routier (rôle de l'axe Rodéo) ;
- requalifier la route des Quatre-Communes, tout en maîtrisant / réduisant la vitesse des véhicules ;
- limiter l'utilisation de la voiture à l'intérieur des zones à développer (localisation des accès et des zones de stationnement).

Transports collectifs

- améliorer les liaisons vers la gare CFF (accès aux quais) ;
- assurer la desserte du site par les bus (ligne urbaine et / ou lignes régionales).

Mobilité douce

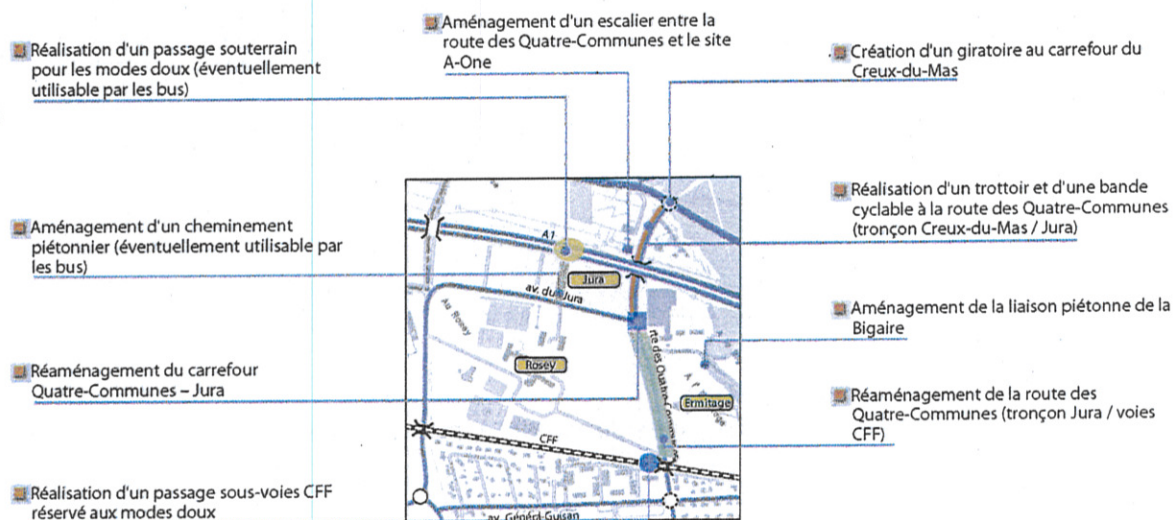
- valoriser les espaces réservés à la mobilité douce à l'intérieur des zones à développer ;
- améliorer / développer les liaisons en faveur des modes doux en direction du centre-ville et de la gare CFF (accès aux quais), en particulier au niveau du confort, de la continuité, de la lisibilité et de la sécurité des itinéraires ;
- réduire les effets de coupure dus à l'autoroute A1 et aux voies de chemin de fer par la création de nouvelles liaisons pour les modes doux.

Stationnement

- garantir une offre de stationnement des deux-roues en suffisance, sécurisé et protégé contre les intempéries, et disposé de manière attractive (à proximité des entrées d'immeubles) ;
- dimensionner l'offre de stationnement sur la base des normes VSS en vigueur, en privilégiant les complémentarités d'usage (habitants et emplois, A-One et Carnal Hall, etc.) ;
- offrir du stationnement spécifique pour des véhicules électriques et / ou pour des véhicules Mobility (auto-partage).

La mise en œuvre de ces principes se concrétise par les mesures suivantes :

■ Principales mesures d'aménagement préconisées



Les frais engendrés par la mise en œuvre de ces mesures seront répartis entre la Commune et les différents propriétaires des secteurs de développement concernés (« Rosey », « Ermitage » et « Jura »). Une participation sera demandée à chacun des propriétaires ou promoteurs initiant le développement de ces 3 secteurs.

Une convention entre la Commune de Rolle et Le Rosey a été établie, pour garantir cette participation financière aux aménagements prévus sur le secteur.

Concernant l'utilisation des équipements réalisés par le Rosey et la mise à disposition des installations pour la population rolloise en particulier, la Municipalité est en contact avec la direction du Rosey.

4. PROCEDURE DE PLANIFICATION

Le PPA et ses études annexes ont été déposés, à la Commune, en mai 2010 pour l'examen préalable des Services de l'Etat conformément à l'article 56 LATC. Les préavis des Services cantonaux figurent dans le rapport d'examen du 23 novembre 2010.

Les documents du PPA ont été corrigés et mis à jour suite aux remarques et demandes des Services cantonaux. Après un « ultime contrôle », le Service du Développement Territorial (SDT) transmettait son accord pour l'enquête publique qui s'est déroulée du 1^{er} juin au 30 juin 2011.

Conformément à l'article 3 LATC, une séance d'information à la population s'est tenue le mardi 14 juin 2011.

5. RESULTATS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique a eu lieu du 1^{er} juin au 30 juin 2011.

Aucune opposition n'a été déposée durant l'enquête publique, seule une observation est à relever.

Observation de Pro Natura Vaud, reçue le 30 juin 2011

Pro Natura Vaud relève que les aspects relatifs à la réalisation d'aménagements directement favorables à la nature et à la biodiversité sont mentionnés à titre d'intentions et de recommandations. Pro Natura Vaud souhaiterait que des engagements fermes soient formulés, et propose quelques mesures complémentaires pour améliorer le bilan « nature » du projet.

Proposition de prise en compte de l'observation

La Municipalité propose de transmettre ces remarques au bureau mandataire qui établira le dossier de demande d'autorisation de construire, afin d'intégrer ces recommandations au projet. Le cas échéant, ces remarques seront reprises lors de la délivrance du permis de construire.

* * * * *

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité prie le Conseil communal de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

CONCLUSIONS**LE CONSEIL COMMUNAL DE ROLLE,**

vu le préavis 2011–2016 / N° 5 de la Municipalité du 18 août 2011,

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

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

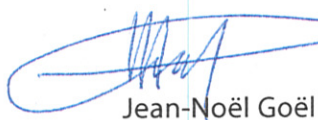
1. adopte le « PPA Carnal Hall », comprenant le plan à l'échelle 1/1'000 et le règlement soumis à l'enquête publique du 1^{er} juin au 30 juin 2011 ;
2. adopte la proposition de prise en compte de l'observation formulée par Pro Natura Vaud ;
3. prend acte de la convention signée avec Le Rosey pour la prise en charge des frais d'aménagement du réseau de mobilité (secteurs « Rosey », « Ermitage » et « Jura ») ;
4. autorise la Municipalité à signer tous les actes notariés nécessaires.

* * * * *

Approuvé par la Municipalité en séance du 18 août 2011.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic


Jean-Noël Goël



Le Secrétaire


Pascal Petter

1^{ère} séance avec la Commission : jeudi 22 septembre 2011 à 18h.00

Municipale déléguée : Mme Françoise Tecon-Hebeisen