

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

**Rapport de la commission chargée
d'étudier
le préavis municipal 2011-2016 / N° 75**

Adoption du Plan de quartier
« Grandes Buttes / Jardins »

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 5 fois, 3 fois en présence de Mme Françoise Tecon, Municipale et 4 fois en présence Mme Elisabeth Montanet, Urbaniste. La commission les remercie toutes deux pour leur disponibilité et la qualité de leurs explications.

DOCUMENTS RECUS:

- Le plan du PQ « Les Grandes Buttes - Jardins » (version n° 11) d'octobre 2015
- Le règlement du PQ « Les Grandes Buttes - Jardins » (version n° 10) du 13 mai 2015
- Le plan d'abrogation partielle du PEC N° 44 d'avril 2015
- Le rapport 47 OAT sur l'abrogation du PEC N° 44 (version n° 1) d'avril 2015
- Le rapport 47 OAT (version n° 10) de mai 2015 avec les annexes :
 1. Etude de trafic du bureau Transitec de mars 2014
 2. Notice environnementale du bureau Ecoscan du 3 avril 2014
 3. Etude hydrogéologique du bureau Karakas & Français du 7 mai 2015
 4. Extrait du rapport d'expertise des arbres du bureau Ilex du 30 avril 2008
 5. Aperçu de l'état d'équipement (AEE) du bureau Urbaplan de novembre 2006
 6. Plan général d'évacuation des eaux (PGEE) - Fiches 5.1 et 5.3
 7. Rapport de synthèse d'examen préalable du SDT du 16 décembre 2014
 8. Formulaire ICFF (Installation Commerciale à Forte Fréquentation)
- La présentation publique du 7 novembre 2013
- L'analyse des grands arbres du 4 mai 2015 fait par le cabinet d'expertises en arboriculture Arboristes - conseils sàrl
- Le plan de mutation du 23 avril 2015
- Le courrier du SDT (Ultime contrôle) du 9 juin 2015
- La fiche de calcul pour la taxe relative au financement de l'équipement communautaire pour le secteur A du 4 mai 2016
- Le projet de convention du 3 juin 2016 entre Implenla Immobilier SA et la Commune avec les plans des servitudes
- L'observation Nafylan-Régisa SA du 6 juillet 2015
- La remarque de M. Jacques-Robert Meylan du 22 juin 2015
- La remarque de M. Charles Frutiger du 10 juillet 2015

1. Préambule

Ce projet avait fait l'objet d'un rapport préliminaire de la CPU daté du 28 septembre 2014. Celui-ci avait été établi sur la base des documents soumis au Canton pour la procédure d'examen préalable.

La commission avait alors relevé les divers points suivants :

Extraits :

La commission a apprécié que la Municipalité ait tenu compte de ses recommandations, émises en 2009 déjà, à savoir :

- *Rendre le parc Veyrassat inconstructible*
- *(Re)bâtir un immeuble sur la place derrière la pharmacie de l'île, réglant ainsi la question du mur-vestige donnant sur cette espace*

La commission regrette, par contre :

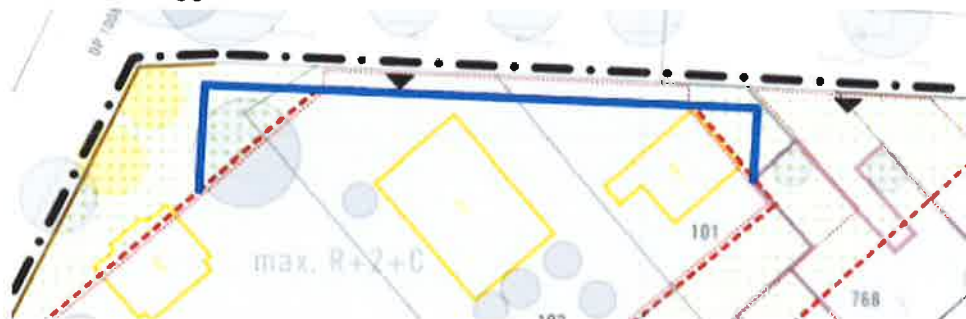
- *Que l'approche tentée par la Municipalité auprès des propriétaires des parcelles adjacentes à l'avenue des Poiriers (Aire C1) n'ait pas débouché sur un remaniement parcellaire, condition sine qua non pour l'érection d'un bâtiment parallèle à la rue (avec une orientation plein sud).*
- *Le tracé (indicatif) du cheminement piétons qui relie les secteurs A et B au travers du parc. Ce d'autant plus, que le schéma joint au protocole d'accord, mentionnait un tracé plus direct et donc plus favorable à la mobilité douce entre les quartiers.*
- *L'implantation aléatoire des immeubles le long de la rue des Jardins et la liberté laissée aux propriétaires concernés de construire en ordre contigu ou pas. La commission aurait plutôt vu un front de rue contigu, un peu dans l'esprit du côté Lac de la rue des Petites-Buttes. D'ailleurs, le Plan Directeur suggère également la création d'un front de rue.*

La commission suggère pour le secteur C :

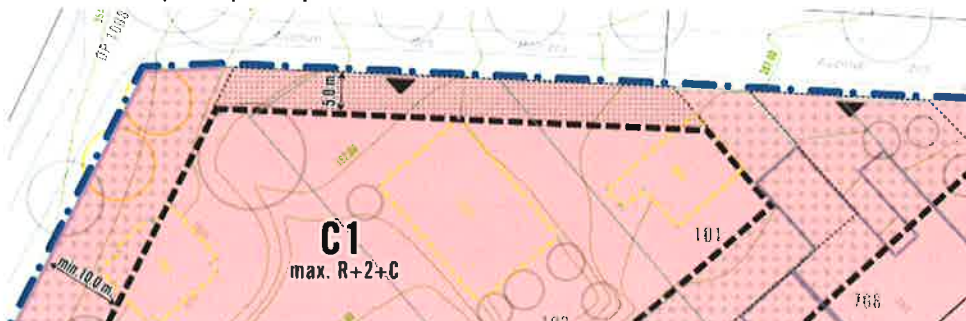
1. *une incitation à construire en ordre contigu, jusqu'en limite de propriété, sous la forme d'un bonus de surface de plancher supplémentaire à déterminer.*
2. *Une modification du périmètre d'évolution de l'aire C1, vers l'avenue des Poiriers, afin de permettre la construction rationnelle d'un immeuble le long de celle-ci.*

La commission constate que, seul le point 2 a été partiellement pris en compte (voir ci-dessous) :

Projet 2014 - avec suggestion de la CPU en bleu



Projet soumis à l'enquête publique



2. Evolutions et/ou modifications du projet

Les évolutions et/ou modifications suivantes sont à relever :

Secteur C

Aucune, à part la modification de l'aire d'implantation C1 citée à la page précédente.

Secteur A

L'aire d'implantation A1 s'est légèrement agrandie côté Place du Marché, plus exactement le gabarit pour les étages, la façade du rez de chaussée restant, elle, dans l'alignement des façades de la Rue du Nord. L'aire d'implantation A2 s'est, elle, par contre réduite dans les mêmes proportions.



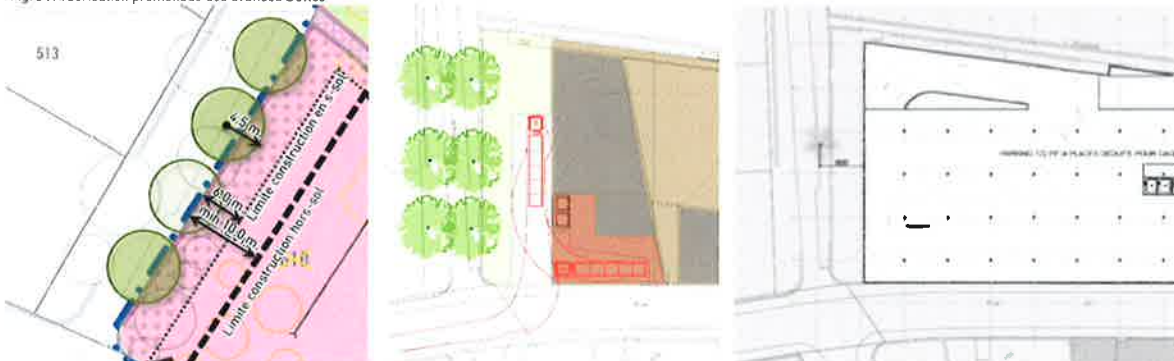
Figure 42

Figure 45 : Plan de situation Projet EPURE architectes et urbanistes, 2015



La limite de construction en sous-sol côté Promenade des Grandes-Buttes a été portée à 6m (en limite sur le projet 2014), ceci pour permettre la sauvegarde des arbres. Le système des accès livraisons et parking a été modifié en conséquence (voir ci-dessous).

Fig. 6 : Arborisation promenade des Grandes Buttes



3. Oppositions

Aucune opposition n'a été formulée lors de la mise à l'enquête publique. Seules deux remarques et une observation ont été enregistrées. Les réponses apportées par la Municipalité ont convaincus la commission.

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 2016) de Frs.370'298.75 pour la nouvelle parcelle 563 propriété de Implenia Immobilier SA, exigible à la mise en vigueur du plan de quartier. Le secteur C n'est pas soumis à cette taxe puisque la plus-value n'atteint pas le seuil des 30% au-delà duquel cette taxe est perçue.

Se rajoutent les participations d'Implenia Development SA pour les remises en état de :

- La place du Marché : Frs.280'000.— TTC au maximum
- La rue du Temple : 50% des coûts mais au maximum Frs.210'000.— TTC

Implenia Immobilier SA s'engage à céder à la Commune de Rolle le Parc Veyrassat d'une surface 6'642m² qui sera classé en zone de verdure. Ce déclassement pourra servir de compensation lors d'une planification future communale ou intercommunale qui empièterait sur la zone agricole.

En contrepartie, la Commune de Rolle s'engage à céder à Implenia Immobilier SA :

- 287m² de terrain constructible avec un IUS de 1.8 pour permettre la réalisation du bâtiment dans l'aire d'implantation A1
- Le solde de ses biens-fonds de la parcelle 132, soit 1'405m² de SPd (surface plancher déterminante), moyennant quoi Implenia Immobilier SA s'engage à mettre sur le marché et à inscrire au registre foncier 964m² de SPd, soit environ 723 mètres carrés de surface nette de vente (UPSI Vaud), soit 10 appartements sur 52 (20%), avec un loyer plafonné à Frs.250.— /m²/an indexé à l'indice suisse des prix à la consommation (IPC), l'indice de référence étant celui du mois de janvier 2016.

5. Accès et stationnement

Les accès aux garages souterrains sont les suivants :

- 1 pour le secteur A sur la Rue du Temple.
- 3 pour le secteur C (2 sur l'avenue des Poiriers, 1 sur la rue des Jardins).

Le garage souterrain du secteur A comprendra 281 places de stationnement dont 150 places publiques mutualisées avec la COOP. Font partie de ces 150 places, les 95 places destinées à compenser celles supprimées à la place du marché (45) et à la Grand-Rue (50).

Les garages souterrains du secteur C représenteront au total 86 places. 20 places de stationnement extérieures pourraient être aménagées devant les immeubles de la rue de Jardins, surtout si le rez de chaussée est affecté à de l'artisanat.

6. Vues de la commission

La commission a bien pris note à la page 3 du préavis alinéa 4, que le périmètre du plan de quartier est inscrit au secteur « Au » de protection des eaux (selon l'art. 29 de L'OEaux) qui limite le nombre des constructions souterraines et implique des investigations hydrogéologiques pour démontrer le respect des exigences de protection des eaux. La commission rappelle toutefois que l'ajout des 95 places de parc souterraines supplémentaires citées au chapitre 5 ci-dessus représente une condition sine qua non à la suppression des places de parc sur la Place du Marché et à la diminution du nombre des places de parc dans la Grand-Rue.

La commission est unanimement enthousiaste sur ce projet de plan de quartier. Elle regrette toutefois que : (remarques déjà exprimées dans le rapport préliminaire)

- Le cheminement piétons qui relie les secteurs A et B passe au travers du parc. La commission aurait plutôt vu une prolongation de la Rue des Jardins, comme le prévoyait d'ailleurs le Plan d'Extension Cantonal (PEC) N°44, avec accès autorisé aux seuls services d'urgence (pompiers, ambulances, etc.).

Fig. 15 : Extrait PEC N°44



Fig. 16 : Extrait PO « Grandes Buttes » Jardins



- La liberté laissée aux propriétaires des parcelles concernées par l'aire d'implantation C2 le long de la Rue des Jardins, de construire ou non en ordre contigu. La commission aurait bien vu une incitation à construire en ordre contigu, jusqu'en limite de propriété, sous la forme d'un bonus de surface de plancher supplémentaire à déterminer.



La commission a bien noté que les baux à loyer des appartements à loyers contrôlés situés dans l'aire d'implantation A1 seront soumis à l'approbation de la Municipalité avant leur conclusion.

7. Voeux de la commission

1. Au vu de l'importance du bâtiment situé sur l'aire d'implantation A1, la commission demande à être consultée préalablement à la mise à l'enquête publique du projet.
2. La commission souhaite que la procédure et les critères pour l'attribution des appartements à loyers contrôlés reprennent ceux édictés par l'office cantonal du logement, à savoir revenu familial maximum autorisé et nombre minimum de personnes par type de logement, exemple : couple avec 2 enfants pour un appartement de 4 pièces, couple avec 1 enfant pour un appartement de 3 pièces, etc... .

CONCLUSIONS

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° 75 de la Municipalité du 26 octobre 2015

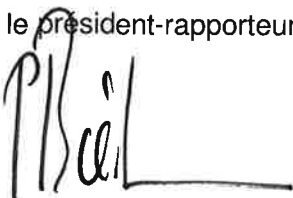
entendu le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,

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

1. Adopte le plan de quartier « Grandes Buttes / Jardins » et son règlement.
2. Adopte les réponses aux remarques de MM. J.-R. Meylan, Ch. Frutiger et observation de Nafylan-Régisa SA.
3. Autorise la Municipalité à procéder à la cession de 269 m², à détacher de la parcelle N° 132, et 18 m² de la parcelle N° 541, à la société Implenla Développement SA qui cède à la Commune de Rolle la parcelle N° 1231, d'une surface de 6'642 m², destinée au « Parc Veyrassat ».
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 9 juin 2016

Au nom de la commission,
le président-rapporteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P Bréchon', with a horizontal line extending to the right.

Patrick Bréchon