

Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

La Commission composée de :

Mesdames	Nathalie	EYNARD	s'est récusée sur ce préavis
	Mirka	LESSI	excusée les 02.07 - 12.09
dès le 30.04	Cécile	ROD	excusée les 3.09 - 17.09
Messieurs	Pierre	BECK	
	Patrick	BRÉCHON	rapporteur
	Claudio	CAPRIATI	
	Pierre	MAEDER	président
	Denis	MEZENTIN	excusé les 26.06 - 02.07 - 12.09 - 17.09
	Philippe	ROSSET	excusé les 02.07 - 09.07

s'est réunie 6 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. La Commission a pu effectuer une visite du site le samedi 8 décembre 2018 en présence de Monsieur Christophe Gudin.

DOCUMENTS RECUS :

Le 8 novembre 2018 : Pour examen préalable (du 19 février au 13 septembre 2018) :

- Le plan et règlement de février 2018
- Le Rapport 47 OAT de février 2018
- Le rapport d'examen préalable du Canton du 14 septembre 2018 avec les préavis des services cantonaux consultés

Le 28 juin 2019 : Pour l'enquête publique (du 3 avril au 2 mai 2019) :

- Le plan et règlement de mars 2019
- Le Rapport 47 OAT de mars 2019 et ses annexes
- La remarque de Mme et M. Dominique et Daniel Walch, propriétaires de la parcelle N° 749, au chemin de La Combe 1

1. Préambule

La Commission a reçu les documents pour l'examen préalable le 8 novembre 2018, soit deux mois 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, pouvoir rendre un rapport préliminaire.

2. Observations de la commission

L'objectif fixé par le propriétaire du projet vise à augmenter la capacité d'accueil de l'ensemble de l'institut. Au total, il pourrait accueillir, à l'horizon 2030, 500 élèves (+120). Pour encadrer

ces derniers, il serait nécessaire de compléter l'équipe avec 70 nouveaux collaborateurs ainsi que leurs familles.

La Commission note que, sur le site de La Combe, les nouvelles constructions doivent permettre d'augmenter, à terme, la capacité d'hébergement des élèves de 190 à 250 (+30%) et celle des employé-e-s de 35 unités avec leurs familles.

La Commission observe, par ailleurs, que les recommandations du Canton suite à l'examen préalable ont bien été intégrées dans le plan soumis à l'enquête publique. Il s'agissait des divers points suivants :

DÉMONSTRATION DE L'ÉQUIPEMENT DU TERRAIN OU DE LA POSSIBILITÉ DE L'ÉQUIPER

Le site est équipé ou partiellement équipé.

Ouvrages d'évacuation et de traitement des eaux

L'état et le dimensionnement des ouvrages d'évacuation et de traitement des eaux situés à l'aval d'un projet d'urbanisation doivent être vérifiés avant toute délivrance de permis de construire par la commune. Cela relève de la compétence de la commune en application de l'art. 104 LATC.

Le service compétent constate que, selon le plan général d'évacuation des eaux, l'état des canalisations est mauvais et leur remplacement devra être réalisé avant la délivrance d'un permis.

Cheminement doux / Cheminement multimodal

Ces cheminements figurent sur le plan. Il n'est pas spécifié si ces cheminements sont publics. Dans quel cas, il y a lieu de procéder à la procédure *ad hoc*. S'ils ne servent que l'institution, il n'est pas nécessaire de les faire apparaître.

- Clarifier le statut des cheminements. Notamment celui qui longe les parcelles n° 347 et 769 et permet d'accéder au passage sous voies. Préciser de quelle manière est garantie la traversée des parcelles en aval des voies CFF.

CONFORMITÉ AU PLAN DIRECTEUR CANTONAL (PDCN) DU 1^{ER} AOÛT 2008

La conformité du présent dossier au PDCn a été vérifiée par le SDT.

Les mesures suivantes sont applicables au présent projet :

- A 32 - Nuisances sonores
- A 33 - Accidents majeurs
- C 21 - Constructions et installations dignes de protection
- E 24 - Dangers naturels
- F 44 - Protection des eaux souterraines

PROTECTION DU MILIEU NATUREL

F 44 - Protection des eaux souterraines

Les parcelles concernées sont situées en secteur A_u de protection des eaux. Dans un tel secteur, il est interdit de mettre en place des installations au-dessous du niveau piézométrique de la nappe.

- Le préavis du service concerné concernant les constructions souterraines doit être pris en compte et le règlement doit être complété dans le sens demandé.

E 24 - Dangers naturels

Le périmètre de la planification est exposé à un danger de degré moyen et élevé d'inondation. Néanmoins, ce risque est limité à la zone agricole et l'aire forestière.

- Le rapport 47 OAT doit être complété selon le préavis du service cantonal concerné.

CRÉATION ET MAINTIEN DU MILIEU BÂTI

A 32– Nuisances sonores

Le service cantonal constate que, en se basant sur une valeur limite de nuit erronée, l'ampleur des dépassements de nuit est sous-estimée pour l'aire d'implantation des nouvelles constructions B.

- Les documents doivent être corrigés et le respect des valeurs de planification doit être démontré (cf. préavis du service compétent).

A 33 – Accidents majeurs

La planification prévoit un périmètre d'implantation de nouvelles constructions à moins de 100 m. de distance aux voies CFF. Cela implique un examen selon les exigences de l'art. 11a de l'ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs (OPAM ; RSV 814.012).

La destination des locaux et les mesures de protection doivent être évaluées et fixées dans le règlement.

- Le préavis du service compétent doit être pris en compte et les documents seront adaptés dans ce sens.

C 21 – Constructions et installations dignes de protection

Le service cantonal concerné constate que les indications figurant dans le rapport 47 OAT sont correctes, mais leur transcription en plan et dans le règlement doit être complétée pour permettre une protection adéquate.

- Compléter le plan et le règlement selon le préavis du service compétent.

TAXE SUR LA PLUS-VALUE

La loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) contient de nouvelles dispositions qui visent notamment à introduire un régime de compensation et indemnisation en cas d'avantages ou de pertes résultant de mesures d'aménagement du territoire (article 5).

Ainsi, l'augmentation sensible de la valeur des biens-fonds suite à la modification de l'affectation est soumise à une taxe sur la plus-value. Dès que le plan de quartier sera mis en vigueur, le département rendra une décision de taxation motivée. Dans cette perspective, nous vous demandons :

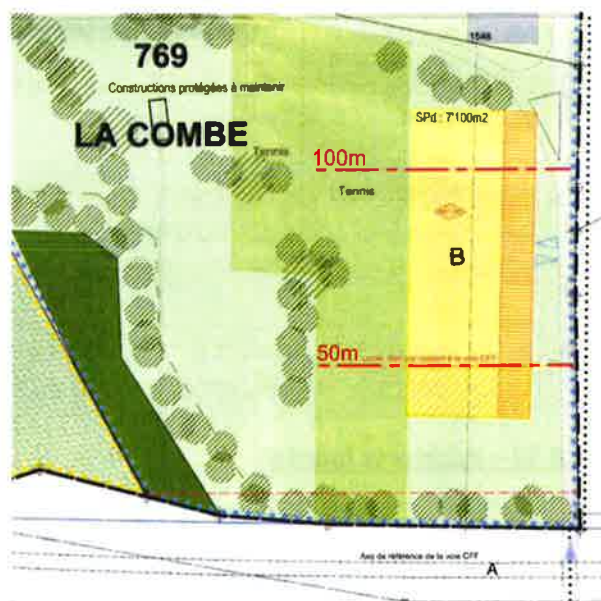
- de compléter le rapport 47 OAT dans ce sens et d'indiquer que la parcelle n° 769 est concernée.

Suite à la remarque du Canton « A 33 - Accidents majeurs » ci-dessus, la Commission produit ci-dessous 2 extraits de plan qui indiquent la prise en compte de la remarque du Canton sur les risques liés à des accidents majeurs (limites 50 m et 100 m par rapport à la voie CFF).

Examen préalable



Enquête publique



3. Oppositions

La mise à l'enquête n'a suscité aucune opposition. Seule une remarque a été déposée par Mme et M. Dominique et Daniel Walch, propriétaires de la parcelle N° 749, située à proximité du site de « La Combe ». Cette remarque confirme le risque d'inondation du ruisseau du Péruet, au niveau du passage sous les voies CFF, qui a été identifié par l'étude CSD jointe au dossier. Le règlement a été adapté pour prendre en compte de point (art. 31 RPQ).

4. Aspects financiers

Les émoluments pour plan de quartier (à charge de l'institut) s'élèveront à CHF 7'000.—. Aucune taxe pour les équipements communautaires ne sera perçue. Une taxe unique de raccordement aux réseaux d'évacuation des EU et/ou EC (art. 43 et 44 du règlement communal du 13 décembre 2017 et son annexe, art.2) sera perçue lors de la réalisation des constructions. La taxation définitive, intervient dès le raccordement effectif.

5. Points de vues de la commission

La Commission n'a pas de remarques particulières concernant ce plan de quartier et son règlement. Elle a pu visualiser une maquette qui montre une proposition indicative du bâtiment qui pourrait être réalisé dans l'aire d'évolution B (voir photos ci-dessous).



CONCLUSIONS

En conclusion, la Commission, à l'unanimité des 6 membres présents le 17 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° 39 de la Municipalité du 12 juin 2019,

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 plan de quartier « La Combe » et son règlement.
2. Autorise la Municipalité à résister à toutes actions entreprises à l'encontre des décisions prises par le Conseil Communal concernant cet objet.

Rolle, le 17 septembre 2019

Au nom de la commission,
le président

le rapporteur

Pierre Maeder

Patrick Bréchon

