

PRÉAVIS MUNICIPAL 2021 – 2026 / N° 65

DEMANDE DE CRÉDIT D'ÉTUDE RELATIF À L'ÉLABORATION DU PLAN D'AFFECTATION « VAL-OMBRÉ – LA HARPE »

AU CONSEIL COMMUNAL DE ROLLE

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs,

Le présent préavis a pour but d'inviter le Conseil communal à accorder à la Municipalité un crédit d'étude de Fr. 173'300.-- TTC pour l'élaboration du plan d'affectation (PA) « Val Ombré – La Harpe ».

1 PRÉAMBULE

Le 8 octobre 2019, le Conseil communal a adopté la zone réservée communale sectorielle ; délimitée à quatre secteurs : « Bellevue », « Châtelain », « Closel » et « Val-Ombé – La Harpe ». De plus, il a adopté la prolongation de cette dernière le 10 décembre 2024.

Pour rappel, la Municipalité avait pour objectif de rendre provisoirement inconstructibles certains secteurs communaux, sur lesquels elle souhaite engager une réflexion sur les possibilités d'évolution de leur affectation et de leur densité.

En effet, l'analyse du potentiel de densification de la commune avait révélé que le secteur « Val-Ombé » présente des sensibilités particulières. Une densification non maîtrisée, menée « au coup par coup », risquerait d'engendrer des problématiques notables en matière d'accès ainsi que de préservation des qualités paysagères et patrimoniales, ce secteur étant situé à proximité du centre historique de Rolle. De plus, des opérations ponctuelles pourraient compromettre une densification ultérieure de qualité de l'ensemble du secteur.

La mise en place d'une zone réservée se justifiait donc par la nécessité d'assurer une planification concertée du développement de ce secteur, permettant de revoir les modalités d'affectation et de constructibilité dans le cadre de la révision des planifications communales.

Aujourd'hui, la réalisation d'un plan d'affectation spécifique au secteur « Val Ombré – La Harpe » nécessite cette demande de crédit d'étude afin de s'appuyer sur les compétences de bureaux spécialisés.

2 DESCRIPTION DU PROJET

2.1 PROCÉDURE

Un plan d'affectation règle le mode d'utilisation du sol en définissant des secteurs particuliers. Constitué d'un plan, d'un règlement et d'un rapport selon l'art. 47 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT), il définit également la mesure de l'utilisation du sol et le degré de sensibilité au bruit.



Opposable aux tiers, un plan d'affectation est établi par la Municipalité avec l'appui de mandataires.

La procédure selon la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) est la suivante :

- Projet d'intention par la Commune *réalisé*
- Examen préliminaire par la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) *réalisé*
- Établissement du plan
- Examen préalable par la DGTL et les Services cantonaux
- Enquête publique
- Conciliation
- (év.) Modifications et enquête complémentaire
- Adoption par le Conseil communal
- Approbation par le département

2.1.1 Examen préliminaire

A ce jour, plusieurs études et réflexions internes ont été menées et la phase d'examen préliminaire a été réalisée. En effet, la DGTL a rendu un avis préliminaire positif le 9 août 2021. Elle a ainsi validé la conformité du projet avec les exigences de dimensionnement des zones à bâtir et les densités minimales requises en périmètre compact d'agglomération (IUS de 0.625). De plus, il est ajouté qu'aucun élément susceptible de compromettre totalement le projet n'a été identifié à ce stade. Toutefois, le Canton a souligné la nécessité d'une phase de coordination préalable portant sur la protection du patrimoine bâti, le secteur « La Harpe » faisant l'objet d'un objectif de sauvegarde maximal dans le cadre de l'ISOS (Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale).

Le Canton a également demandé à la Commune de prendre des mesures réglementaires pour favoriser le maintien des activités artisanales présentes dans le secteur, compte tenu du manque prévisible de locaux pour l'artisanat dans le district de Nyon.

2.2 PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

Le périmètre du PA « Val Ombré – La Harpe » s'étend sur l'entier des parcelles du secteur colloquées en zone réservée. La possibilité d'élargir ce dernier est réservée, notamment pour des enjeux liés aux mobilités, au patrimoine ou encore à l'environnement.



2.3 CONTEXTE

Le secteur se caractérise par une topographie marquée s'inscrivant dans un vallon intimiste, anciennement parcouru par un ruisseau alimentant d'anciens moulins. Situé dans la continuité du centre ancien de Rolle, il présente une végétation abondante (arbres fruitiers, cordon boisé) et une cohabitation singulière entre artisanat et habitat.

Une partie du secteur est inscrite au périmètre ISOS avec un objectif de sauvegarde A (conservation intégrale). Le site comprend deux maisons bourgeoises et un jardin historique recensés au patrimoine.

Le périmètre englobe 24 parcelles (environ 21'000 m²), principalement affectées en zone de moyenne densité. Autrefois investi par les artisans, le secteur est aujourd'hui majoritairement résidentiel, seules quelques entreprises artisanales subsistant.

Les principaux enjeux identifiés concernent l'accessibilité délicate (cheminements étroits et peu capacitaires, notamment depuis la Place de La Harpe), la gestion du stationnement futur et la préservation du contexte environnemental et patrimonial lors de la densification.

2.4 OBJECTIFS POUR LE FUTUR PA

La planification visera à concilier densification et préservation du caractère unique du site à travers six objectifs principaux :

- **Le vide comme élément structurant** : la densification sera cadrée par une prédominance d'espaces libres de construction pour valoriser les composantes paysagères et adoucir les impacts du développement.

- **Le patrimoine comme atout** : le contexte paysager et la proximité avec le tissu patrimonial rollois constitueront les concepts forts à intégrer à la planification.
- **Une densification maîtrisée** : la densification ne sera pas l'objectif principal, mais sera composée de manière à atténuer ses impacts sur le quartier.
- **Une mobilité active prédominante** : les perméabilités existantes seront valorisées pour créer une poche apaisée avec des objectifs ambitieux en faveur de la mobilité douce et sécurisée.
- **Un stationnement adéquat** : des solutions ambitieuses seront proposées, incluant l'exploration d'un regroupement du stationnement pour favoriser l'apaisement du secteur.
- **Un parcellaire optimisé** : la réalisation de ces ambitions nécessitera une réflexion sur le parcellaire impliquant des échanges avec les propriétaires concernés.

2.5 STRUCTURE ET SUIVI DU PROJET

Pour mener à bien l'élaboration du plan d'affectation « Val-Ombre – La Harpe », la Municipalité a lancé un appel d'offres pour un mandat d'étude d'urbanisme intégrant les volets patrimoine, mobilité, paysage et environnement. Le mandat sera attribué à une équipe pluridisciplinaire réunissant les compétences en urbanisme et pilotage, architecture, architecture du paysage, mobilité, environnement et géomètre, complétée ponctuellement par des spécialistes selon les besoins spécifiques.

Deux instances seront appelées à suivre l'élaboration du projet :

- **Un Groupe technique (GT)** chargé du suivi opérationnel du projet et composé de la Municipale en charge de l'urbanisme, du Chef des Services techniques et de l'urbaniste communal.
- **Un Groupe de concertation (GC)** réunissant les membres du GT, la Municipale en charge des travaux publics, ainsi qu'éventuellement des représentants de la Commission permanente d'urbanisme et de mobilité (CPUM), des habitants et propriétaires, et des entreprises locales.

2.6 CALENDRIER PRÉVISIONNEL

L'élaboration du PA s'est structurée selon les phases réglementaires de la LATC, précédées d'une phase diagnostic et d'une phase « masterplan » permettant la validation des principes généraux avant l'élaboration des documents définitifs (plans, règlement, rapport art. 47 OAT).

La zone réservée, en vigueur depuis le 4 février 2020 et prolongée jusqu'au 4 février 2028, a imposé un calendrier contraignant nécessitant que le PA subisse *a minima* les formalités de l'enquête publique avant cette échéance.

- | | |
|---------------------------------------|------------|
| 1. Travaux préparatoires (diagnostic) | mi-2026 |
| 2. Image directrice ou masterplan | fin 2026 |
| 3. Projet de PA pour examen préalable | début 2027 |
| 4. Projet de PA pour enquête publique | mi-2027 |
| 5. Enquête publique | fin 2027 |



3 DEVIS

L'élaboration du PA est estimée à un total de Fr. 157'528.-- TTC. Ce montant comprend :

- Urbanisme et pilotage
- Architecture
- Architecture du paysage
- Mobilité
- Environnement
- Géomètre
- Démarches participatives

En effet, conformément à la Loi sur les marchés publics, un appel d'offres sur invitation a été lancé pour définir l'équipe pluridisciplinaire qui sera chargée de mener l'élaboration de ce PA. Lancé le 9 octobre 2025, il s'est terminé en fin d'année 2025.

A ce montant s'ajoutent 10% de divers et imprévus.

L'ensemble des coûts, selon les phases et conformément à la procédure, figure dans le tableau ci-dessous :

Prestation	Coûts
Diagnostic et scénarii de développement	49'800.00
Image directrice	33'600.00
Projet d'examen préalable	32'590.00
Projet pour enquête publique	17'210.00
Pilotage du projet	8'280.00
Total des honoraires	141'480.00
Frais forfaitaires	4'244.00
TOTAL HT	145'724.00
Divers et imprévus 10%	14'572.40
TOTAL HT	160'296.40
TVA	12'984.00
TOTAL TTC	173'280.40
TOTAL TTC arrondi	173'300.00

4 AMORTISSEMENT

Le montant total de l'investissement sera amorti sur 10 ans conformément aux Directives de la Direction des Affaires Institutionnelles et des Communes (DGAIC) qui précise que tous les préavis soumis aux Conseils dès le 1^{er} janvier 2024 doivent appliquer les nouvelles règles comptables d'amortissement du « MCH2 ».



CONCLUSIONS

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité 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,

1. Adopte le Préavis municipal 2021-2026 / N° 65 concernant la demande de crédit d'étude relative à l'élaboration du plan d'affectation « Val Ombré – La Harpe » ;
2. Accorde à la Municipalité un crédit de Fr. 173'300.-- TTC pour le financement de ces travaux ;
3. Autorise la Municipalité à imputer cette somme sur le compte MCH2 79001.529016 « Etude élaboration du PA Val-Ombre – La Harpe PM65/21-26 ;
4. Autorise la Municipalité à emprunter ce montant en francs suisses auprès d'un établissement financier qui aura offert les conditions les plus avantageuses ;

Approuvé par la Municipalité en séance du 19 janvier 2026

Au nom de la Municipalité

La Syndique



Monique Choulat Pugnale



La Secrétaire



Tu Wüst

1^{ère} séance avec la CPUM : 11 février 2026 à 20h

Municipale déléguée : Mme Cécile ROD

Annexe : tableau d'investissement

Affaire 42.04 / 10-0003

