

Conseil communal de Rolle

Préavis 2016-2021 / n° 10

Plan de quartier « Gare Nord – Schenk » et rapport d'impact sur l'environnement

Rapport de minorité de la commission permanente d'urbanisme (CPU)

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

Le présent rapport a pour but de dénoncer la proposition municipale d'accepter le préavis susmentionné.

En effet, le projet a été soumis à l'enquête une première fois en 2014 et a soulevé plus de 60 oppositions. Vu les arguments des opposants, en particulier l'absence d'intégration du Nouveau Site de Production de la maison Schenk et des 13 immeubles d'habitation dont une tour de 12 étages au paysage, l'absence d'artisanat, la Municipalité avait décidé de retirer le projet.

La 2^e enquête, en 2016, qui amène au présent préavis, a soulevé encore plus d'oppositions (143), toujours pour les mêmes raisons. Certes la Municipalité a invité une petite délégation d'opposants pour corriger le projet, mais les efforts ont été beaucoup trop faibles.

Nous comprenons et acceptons le principe que la maison Schenk développe son nouvel outil de production, et qu'elle favorise le développement de nouvelles habitations. Nous demandons cependant qu'elle « revoie correctement » le projet en tenant compte des remarques suivantes :

Intégration paysagère :

Le terrain sur lequel se situe le projet est en bordure immédiate d'un site inscrit à l'IFP (Inventaire Fédéral du Paysage), « La Côte ». Le vignoble est aussi protégé au niveau cantonal ainsi que la route d'Etraz. Nous souhaitons très fortement que cet environnement ne soit pas défiguré par la proximité immédiate d'un quartier dont les hauteurs sont complètement disproportionnées.

La Fondation « Patrimoine Suisse » s'est déjà prononcée négativement par rapport à la 1^{ère} enquête de décembre 2014, disant très clairement que la dimension « intégration au paysage » avait été oubliée. La situation ne s'est guère améliorée, le nouveau site de production (NSP) est toujours aussi haut et la partie habitations-activités mixtes (partie IMMO) située dessous, à peine réduite.

- L'altitude des bâtiments du Nouveau Site de Production (NSP) est trop haute. Le sol naturel actuel est à 407 mètres d'altitude, les toitures ne devraient pas dépasser 423 mètres (hauteur actuelle de la grande halle), sachant que les bâtiments industriels ont le droit d'avoir 16 mètres de haut (PGA encore en vigueur).
- Les bâtiments futurs les plus hauts (433.65 et 429.5) arrivent presque à la hauteur de la route d'Etraz, ce n'est pas acceptable étant donné la qualité exceptionnelle du paysage actuel. Cela va le défigurer.
- La longueur du NSP est continue et d'environ 300 mètres. C'est une muraille, barrière totale sur le plan paysagé, qu'on ne tolérerait d'aucun promoteur, Schenk n'en a pas le droit non plus.
- La hauteur du NSP doit être diminuée de 6 mètres. La réserve de terrain à l'ouest peut être utilisée pour un étalement supplémentaire si l'enfoncement n'est pas possible.
- Les bâtiments d'habitation (partie IMMO) sont aussi mal intégrés :

Globalement ils sont encore trop hauts :

Le bâtiment C1 qui longe la route de la Vallée a R+2+attique, ce qui signifie 4 niveaux posés sur un socle de 2 niveaux. Cela fait 6 niveaux à la sortie du tunnel CFF en montant, c'est beaucoup trop. Il devrait perdre au moins deux niveaux.

Le bâtiment C4 est aussi trop haut, surtout à l'entrée du secteur (4 niveaux, sur un rez-de-chaussée de 4m de haut ! Est-ce que la Municipalité va construire le futur quartier du Closel, en face, à cette hauteur ? L'approche de Rolle dans le futur sera affreuse ; si l'on veut

considérer Rolle comme une ville il manquera l'étape transitoire entre les faubourgs et la ville proprement dite.

Les bâtiments projetés vers Jolimont E1, E2, E3 et D4 sont beaucoup trop hauts en regard du terrain naturel et boisé qui est à côté. Ils n'ont perdu que 1.5m de haut par rapport à la précédente enquête.

L'ensemble des bâtiments d'habitations devraient pratiquement tous être plus bas d'au moins 2 niveaux.

- Une fois ce quartier construit, les Autorités construiront le secteur ouest (Closel et Bigaire) à des proportions semblables, ce qui fera de Rolle une véritable ville, et non plus la bourgade que l'on connaît. Le paysage général, construit, n'aura plus aucun intérêt.
- Rolle ne doit pas devenir une cité à l'image de Gland, Nyon, et Morges, dont l'urbanisation est choquante.

Activités

- Les activités de Schenk ne vont a priori pas apporter plus d'emplois (120 personnes). La robotisation pourrait même les voir diminuer.
- Les surfaces dévolues aux activités artisanales (1'000 m2) sont un leurre puisque ces activités ne doivent produire ni bruit, ni poussière, ni odeur. On y verra au mieux du petit artisanat, avec peu d'emplois et peu de places d'apprentissage. Le projet ne propose pas de réponse intéressant les vrais artisans (hauteurs, gabarits, zone).
- Les surfaces commerciales risquent d'être bien trop grandes (1'900 m2) en regard de l'excentricité du quartier, d'autant plus si elles sont dévolues aux futurs habitants.
- Aujourd'hui la croissance et le développement économique ont ralenti, beaucoup de surfaces tertiaires et commerciales ne trouvent pas preneurs. Le centre actuel de Rolle (et de surcroît les commerçants) doivent survivre.

Logements et population à venir

- La densité annoncée de 580 habitants et 150 emplois nouveaux représente 730 habitants/emplois, mais ce sont des valeurs de planification (50 m2/hab.). Si l'on applique la surface moyenne cantonale qui est environ de 45m2/hab., on arrive plutôt autour de **800 habitants, plus emplois**, soit près d'un septième de la population rolloise en plus !
- On construit à tour de bras dans tout le canton! Alors que nous ne sommes pas en période de forte croissance. Nous allons être en sur-offre pour les surfaces de bureaux.
- 56% des logements sont prévus pour de la location libre (à quel prix ?), 15% seront des logements à loyers contrôlés, 24% en PPE. Les promoteurs parlent aussi de loger des personnes âgées et des étudiants (c'est pourquoi il y a une offre modeste de parkings, 1 place par logement). C'est un leurre, ce seront surtout des pendulaires qui viendront habiter ici. Par contre, construire 15% de logements à loyers contrôlés est insuffisant, il vaudrait mieux 25%. Surtout dans ce quartier bien desservi par les CFF.

Circulation

- La circulation le long de la Route de la Vallée est déjà bien dense voire vraiment pénible à certaines heures. Idem dans la Grand-rue qui voit passer plus de 14'000 véhicules/jour, l'augmentation de population envisagée ne fera que gravement empirer les choses.
- Les parkings prévus au projet sont-ils suffisants puisqu'ils ne comptent qu'une seule place de parc par logement ? En ne considérant que les parkings pour les logements vendus en PPE et le parking P+R la prévision de parking n'est pas suffisante.
- Le déplacement de la bretelle d'autoroute n'est prévu qu'à cause de l'agrandissement de Schenk et la volonté d'optimiser la valorisation du site de Schenk. Sur les 6 Mios que cela coûte, seuls 2 Mios sont pris en charge par Schenk, alors que c'est tout à son profit.

Infrastructures et équipements nécessaires

Ils sont très importants, en terme de besoins scolaires (classes, garderies, maison de quartier, etc...) qui sont obligatoires de par le nombre de nouveaux habitants à venir. Les taxes d'équipement communautaire y suffiront-elles ? D'autres aspects tels que la nécessité probable de prévoir un agrandissement de la déchetterie, du cimetière, du port ne sont pas abordés et les éléments de réponse manquent.

Priorités des différents projets de développement à Rolle :

La Municipalité et le Canton ont décidé que Rolle devrait grandir jusqu'à avoir 7'000 habitants en l'an 2030, avec les différents projets déjà annoncés, sans le projet Schenk. Et tout d'un coup (2012) Schenk prend la priorité, et entraîne la mise en attente des autres projets. C'est anormal et choquant pour les autres interlocuteurs. En totalisant avec Schenk on sera très largement au-dessus de la cible.

Pourquoi Rolle qui a un territoire minuscule doit-elle accueillir à tout prix les trop-pleins de Genève et Lausanne ? Laissons les cités dortoirs aux grandes communes.

Rejet d'un 2^e centre avec une cité-dortoir.

Nous ne pensons pas et ne souhaitons pas que le nouveau quartier devienne un 2^e centre. Les habitants (probablement une majorité de pendulaires), descendront tous au vrai centre de Rolle (qui aura Migros et Coop), leurs espaces de détente et promenade sera aussi au bord du lac, et le nouveau quartier ne sera qu'une cité dortoir.

Le paysage de la Côte sera défiguré, entre autoroute et CFF, la « Perle du Léman » ne sera plus qu'un slogan vide de sens, loin de l'image d'une cité où il fait bon vivre, à échelle humaine. Rolle sera abîmé, y compris son paysage élargi, comme toutes les banlieues actuelles.

Schenk ne fait pas ce projet immobilier pour faire plaisir ni à la Commune de Rolle ni à ses habitants !

Pour les raisons susmentionnées, et pour permettre le remodelage du PDQ dans le but que Schenk réalise un NSP et un quartier IMMO de qualité et recueillant l'approbation de tous, nous recommandons au Conseil de rejeter le préavis municipal 2016-2021/n°10.

CONCLUSIONS

Le conseil communal de Rolle,

vu le préavis 2016-2021 /n°10 de la municipalité du 27 septembre 2016,

entendu le rapport de minorité de la commission chargée d'étudier cet objet, considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

- refuse le projet de décision finale statuant sur le plan de quartier « Gare Nord-Schenk »
- refuse le projet de décision statuant sur les oppositions

Rolle le 23 janvier 2017

Jean-Pierre ROLAND



Véronique PERRELET

