



MUNICIPALITE

Préavis 2016–2021 / N° 13

**Plan de quartier « Sous-Bellefontaine »
Adoption des modifications soumises à l'enquête complémentaire**

Rolle, le 22 novembre 2016

AU CONSEIL COMMUNAL DE ROLLE,

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs,

L'objet du présent préavis porte sur l'adoption des modifications du Plan de Quartier (ci-après PQ) « Sous-Bellefontaine », lesquelles ont été soumises à une enquête complémentaire.

1. PREAMBULE

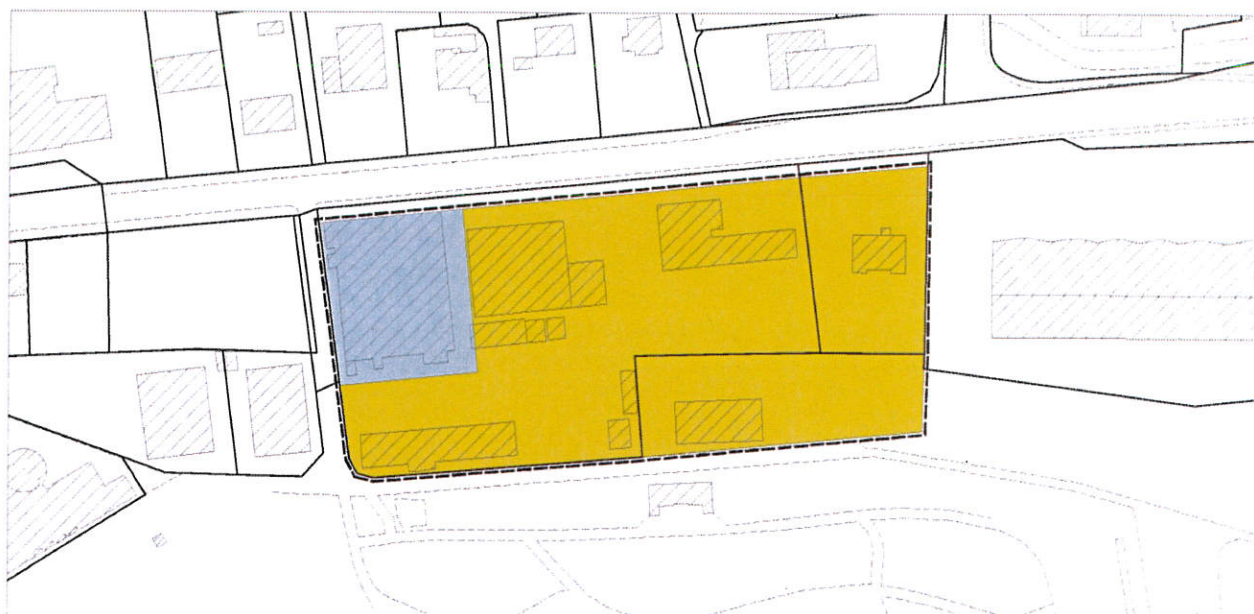
Le PQ « Sous-Bellefontaine », établi par le bureau GEA Vallotton et Chanard SA à Lausanne, a fait l'objet d'une enquête publique du 22 octobre au 20 novembre 2014, suscitant plusieurs oppositions, dont une en lien avec l'abrogation partielle du Plan d'extension cantonal (ci-après PEC) N° 58 C. Il a ensuite été proposé au Conseil communal qui l'a adopté dans sa séance du 15 décembre 2015.

Sur proposition de la Commission Permanente d'Urbanisme (ci-après CPU), plusieurs amendements ont été votés et acceptés par le Conseil communal. Ces amendements ont entraîné des modifications qui ont été soumises au Service du développement territorial. Conformément à l'article 58 LATC, alinéa 5, ces modifications ont été soumises à une enquête complémentaire, qui s'est déroulée du 31 août au 29 septembre 2016.

2. DESCRIPTION DU PROJET

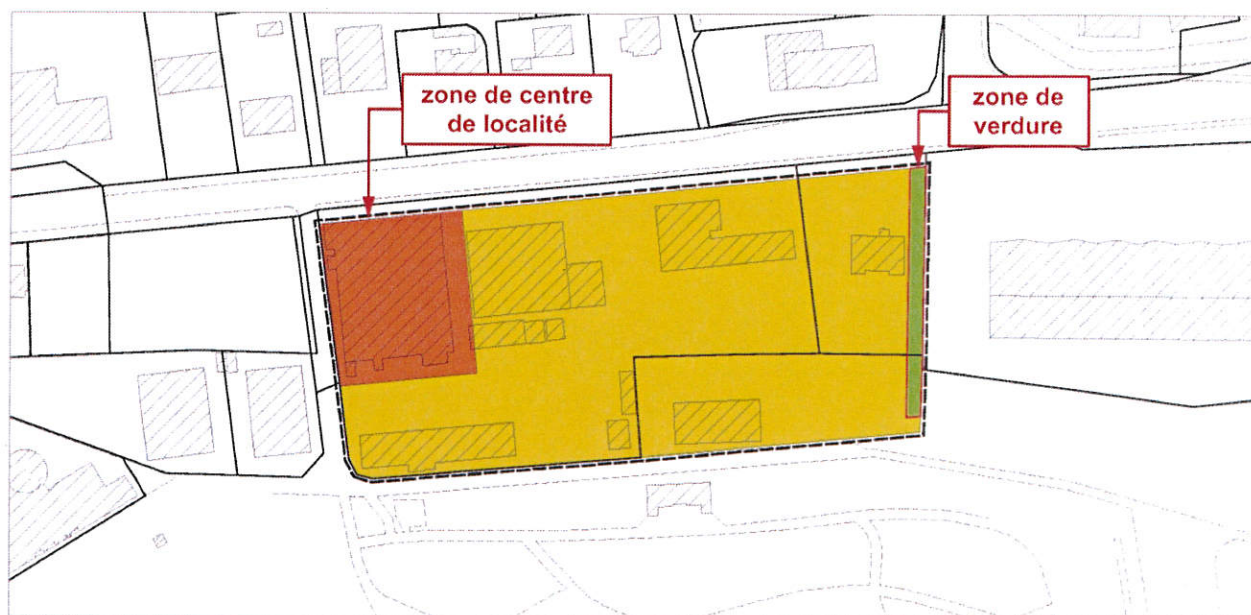
Les modifications concernent principalement l'affectation. Elles ont été soumises au Service du développement territorial pour un examen complémentaire, ainsi qu'aux propriétaires (Hoirie Jacqueline Roch et Entreprise générale Bernard Nicod), qui les ont acceptées.

Plan d'affectation, version initiale :



-  périmètre du plan de quartier
-  zone mixte d'habitation de forte densité et d'activités tertiaires
-  zone d'installations (para-) publiques

Plan d'affectation, modifications :

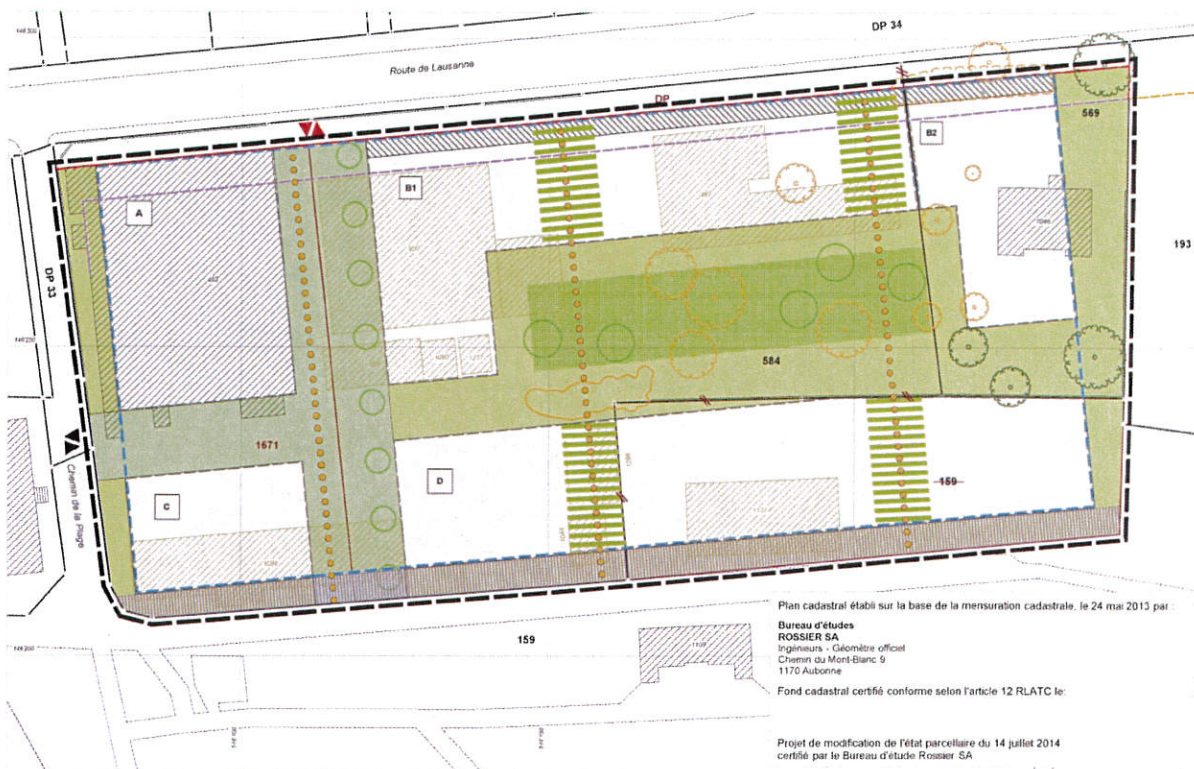


-  périmètre du plan de quartier
-  zone mixte d'habitation de forte densité et d'activités tertiaires
-  zone d'installations (para-) publiques ou artisanale de centre de localité
-  zone de verdure

Plan de détail : Version initiale

PLAN DE DÉTAIL

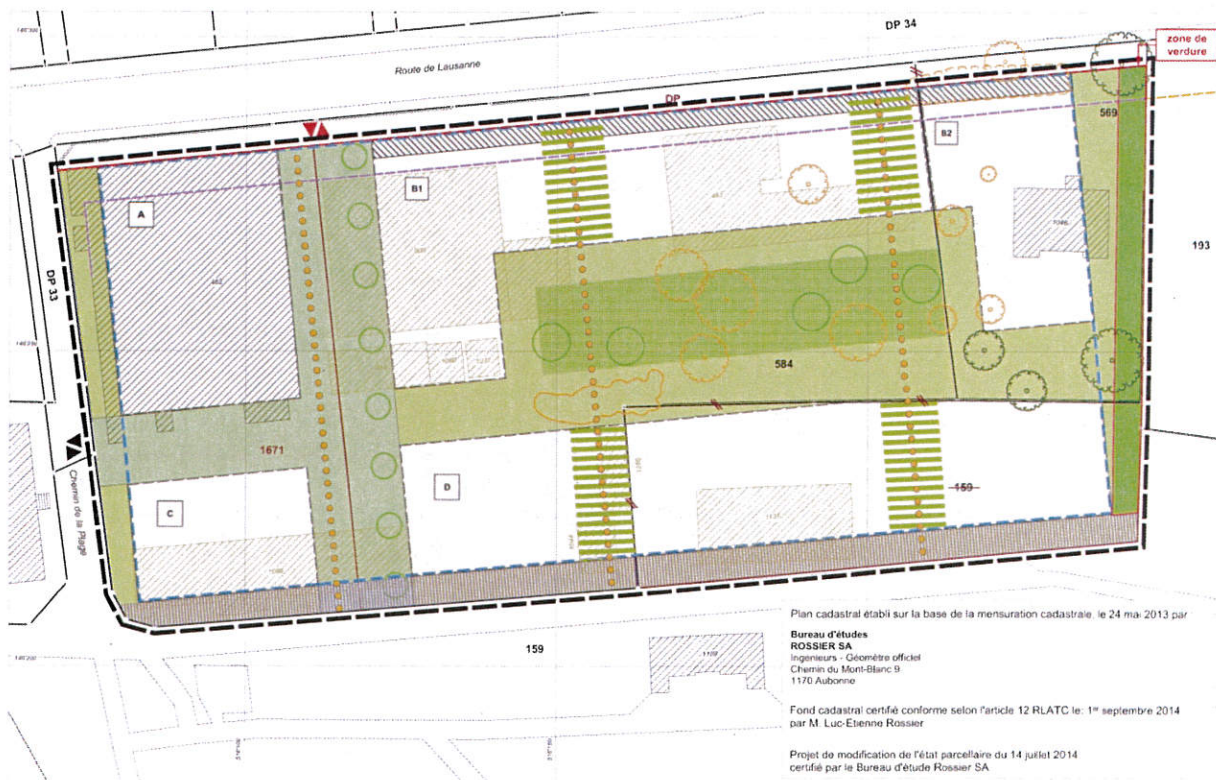
échelle 1 : 500



Plan de détail : modifications

PLAN DE DÉTAIL

échelle 1 : 500



Règlement sur le PQ Sous-Bellefontaine

Version initiale	Version modifiée
Article 1 Périmètre et affectation ¹ Le périmètre du plan de quartier "Sous Bellefontaine" est délimité en traitillé noir sur le plan d'affectation. ² Le plan de quartier "Sous Bellefontaine" affecte l'ensemble du périmètre concerné aux zones suivantes : - zone d'installations (para-) publiques, - zone mixte d'habitation de forte densité et d'activités tertiaires.	Article 1 Périmètre et affectation ¹ Le périmètre du plan de quartier "Sous Bellefontaine" est délimité en traitillé noir sur le plan d'affectation. ² Le plan de quartier "Sous Bellefontaine" affecte l'ensemble du périmètre concerné aux zones suivantes : - zone de centre de localité, - zone mixte d'habitation de forte densité et d'activités tertiaires, - zone de verdure.
Article 2 Buts Le plan de quartier "Sous Bellefontaine" a pour but de : • accroître l'offre en habitat dans un site, bénéficiant de la proximité du lac, de la gare et du centre-ville ; • réaliser des nouvelles infrastructures d'utilité (para-) publique ; • permettre l'implantation d'activités compatibles avec l'habitation ; • créer des espaces publics (cours, rue, etc.) propices à l'animation de la vie dans le quartier ; • maintenir la relation au grand paysage depuis la route de Lausanne, en garantissant des percées visuelles et des vues sur le lac ; • participer au réaménagement de l'entrée Est de Rolle et du front donnant sur la route de Lausanne (diminution des nuisances sonores provenant de ladite route) ; • garantir, pour les véhicules, un accès rationnel au site, ainsi qu'une offre en stationnement adéquate ; • permettre l'assainissement du site.	Article 2 Buts Le plan de quartier "Sous Bellefontaine" a pour but de : • accroître l'offre en habitat dans un site, bénéficiant de la proximité du lac, de la gare et du centre-ville ; • réaliser des nouvelles infrastructures d'utilité (para-) publique ; • permettre l'implantation d'activités compatibles avec l'habitation, notamment de l'artisanat ; • créer des espaces publics (cours, rue, etc.) propices à l'animation de la vie dans le quartier ; • maintenir la relation au grand paysage depuis la route de Lausanne, en garantissant des percées visuelles et des vues sur le lac ; • participer au réaménagement de l'entrée Est de Rolle et du front donnant sur la route de Lausanne (diminution des nuisances sonores provenant de ladite route) ; • garantir, pour les véhicules, un accès rationnel au site, ainsi qu'une offre en stationnement adéquate ; • permettre l'assainissement du site.

CHAPITRE I ZONE D'INSTALLATIONS (PARA-) PUBLIQUES	CHAPITRE I ZONE DE CENTRE DE LOCALITÉ
Article 10 Destination et composition ¹ La présente zone est destinée à la réalisation d'installations (para-) publiques. ² Elle se compose : - de l'aire d'implantation des constructions A, - du périmètre des constructions souterraines, - de l'aire des aménagements extérieurs, - de l'aire d'aménagement de la route de Lausanne, - de l'aire d'accès et de circulation.	Article 10 Destination et composition ¹ La zone de centre de localité est destinée : - à l'habitation ; - aux activités artisanales moyennement gênantes compatibles avec l'habitation ; - aux installations (para-) publiques. ² Elle se compose : - de l'aire d'implantation des constructions A, - du périmètre des constructions souterraines, - de l'aire des aménagements extérieurs, - de l'aire d'aménagement de la route de Lausanne, - de l'aire d'accès et de circulation.
	CHAPITRE III ZONE DE VERDURE Article 18 Destination ¹ La zone de verdure est destinée à la création d'un espace végétalisé au moyen d'essences indigènes variées et en station. ² Elle est inconstructible. Font exception, sous réserve d'une intégration soignée, les chemins piétonniers et le mobilier urbain (bancs et luminaires).
	Article 22 Architecture des bâtiments L'architecture doit être organisée par groupes de bâtiments appartenant à la même entité urbanistique. Pour atteindre cet objectif, la Municipalité peut imposer toutes les mesures propres à assurer l'homogénéité de l'ensemble.
	Article 27 Rez-de-chaussée Les rez-de-chaussée des aires d'implantation A, B1 et B2 qui donnent sur la route de Lausanne sont obligatoirement affectés aux activités suivantes : ▪ A : activités artisanales et (para-)publiques au sens de l'article 10 alinéa 1 ; ▪ B1 et B2 : activités moyennement gênantes au sens de l'article 12 alinéa 1.

Article 26 Attiques ¹ Le dernier niveau des bâtiments doit être traité sous forme d'attique. ² L'emprise de l'attique ne peut excéder le 80% du niveau inférieur. ³ Un retrait de 1,50 mètre minimum par rapport au nu de façade du niveau inférieur doit être respecté, excepté pour les façades Nord.	Article 29 Attiques ¹ Le dernier niveau des bâtiments peut être traité sous forme d'attique. ² En cas d'attique, celui-ci ne peut excéder le 80% du niveau inférieur. ³ En cas d'attique, un retrait de 1,50 mètre minimum par rapport au nu de façade du niveau inférieur doit être respecté, excepté pour les façades Nord.
Article 29 Superstructures ¹ Les superstructures (cheminées, ascenseurs, panneaux solaires, antennes, etc.) sont autorisées. ² Elles doivent être limitées au minimum techniquement indispensable et regroupées dans des volumes compacts. ³ Elles peuvent dépasser la hauteur maximale des constructions (art. 25).	Article 32 Superstructures ¹ Seules les superstructures légères (cheminées, panneaux solaires, antennes, etc.) émergeant des toitures sont autorisées. ² Dans tous les cas, les superstructures doivent être réduites et limitées au minimum techniquement indispensable, tout en devant s'intégrer soigneusement aux bâtiments. ³ Elles peuvent dépasser la hauteur maximale des constructions (art. 27). ⁴ La Municipalité peut fixer des exigences spécifiques concernant les matériaux employés, afin d'assurer la meilleure intégration possible au paysage et au site ou d'éviter toute forme de nuisance.

3. Oppositions, remarques et propositions de réponses

1. Opposition de Mme et M. Nicole et Jean-Pierre WILDI, route de Lausanne 24, 1180 Rolle :

Mme et M. Wildi se sont déjà opposés au plan de quartier lors de la 1^{ère} enquête publique.

Les opposants reviennent sur le projet qui a fait l'objet de l'enquête publique initiale, contre lequel ils s'étaient déjà opposés. Leur opposition, reçue le 30 septembre 2016, porte sur l'impact du front bâti côté lac, la transition entre le cheminement au Sud et le bâti, ainsi que sur la conservation du côté bucolique et agréable de la plage, du camping, du chemin de la Plage, etc. Les autres griefs invoqués par ces opposants ne concernent pas les modifications mises à l'enquête complémentaire.

➤ Proposition de réponse de la Municipalité :

Les motifs de l'opposition de Mme et M. Wildi ne portant pas sur les modifications, objet de l'enquête complémentaire, la Municipalité considère que cette opposition n'est pas recevable et propose au Conseil communal de lever ladite opposition.

2. Opposition de Mme et M. Antoinette et Charles Iselé, Promenade John-Berney 8, propriétaires des parcelles 647, 187 et 1253, représentés par Me Benoit Bovay :

L'opposition porte sur plusieurs points :

- a) La Municipalité prend acte de la représentation des opposants par leur conseil, Me B. Bovay. A noter que ces opposants se sont également opposés à l'enquête publique initiale.
- b) Les opposants estiment qu'il n'y a pas de réduction correspondante de la zone à bâtir, comme l'exige l'article 38a LAT.

Selon l'article 38a LAT (dispositions transitoires de la modification du 15 juin 2012), jusqu'à l'approbation de l'adaptation du plan directeur cantonal (PDCn) par le Conseil fédéral, la surface totale des zones à bâtir légalisées ne doit pas augmenter dans le canton.

Dans le cas du PQ « Sous-Bellefontaine », la compensation de la surface de 270 m² prise sur la zone de non bâtir (PEC) se fait par l'affectation en zone de verdure d'une surface de 315 m², actuellement en zone constructible.

Le principe de cette compensation a été validé par le Département dans son rapport d'examen préalable complémentaire du 11 juillet 2016.

- c) Les opposants ne comprennent pas le sens de la zone de centre.

Le terme de centre ne désigne pas une situation géographique, mais se réfère à la nomenclature utilisée par le Service du développement territorial. La « zone de centre de localité ou de village » permet une mixité d'affectation du type de celle que l'on trouve usuellement dans les centres, acceptant l'habitation et les activités peu dérangeantes, en plus de celles initialement définies pour ce plan de quartier d'installations (para) publiques.

- d) Le dimensionnement de la zone à bâtir est également incriminé.

Conformément à la demande du SDT dans son examen préalable du 11 juillet 2016, et en collaboration avec ce service ainsi qu'avec les communes constituant l'ensemble du périmètre compact de la partie vaudoise de l'Agglomération du Grand Genève, le dimensionnement du PQ « Sous-Bellefontaine » a été examiné et pris en compte dans le bilan du potentiel d'accueil.

La démonstration de l'adéquation entre la croissance accordée par la 4^{ème} adaptation du Plan directeur cantonal (PDCn4), pour ces périmètres compacts d'agglomération et la quantité de zones à bâtir disponibles et planifiées pour accueillir cette croissance, a été faite.

➤ **Proposition de la Municipalité**

Pour les raisons évoquées ci-dessus, la Municipalité considère que les modifications mises à l'enquête publique ne portent pas atteinte aux droits des opposants. Ainsi, elle propose au Conseil communal de lever l'opposition.

* * * * *

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 2016-2021 / N° 13 de la Municipalité du 22 novembre 2016,

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 les modifications du PQ « Sous-Bellefontaine » et de son règlement ;
2. Adopte les réponses aux opposants.

* * * * *

Approuvé par la Municipalité en séance du 29 novembre 2016.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Vice-présidente


Françoise Tecon-Hebeisen



Le Secrétaire


Pascal Petter

1^{ère} séance avec la Commission Permanente d'Urbanisme: selon calendrier

Municipale déléguée : Mme Françoise Tecon-Hebeisen

Annexe : - Procédure connexion extranet, afin de télécharger les :

- réduction du plan et règlement du 8 août 2016
- rapport 47OAT du 8 août 2016