

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

La commission composée de :

Mesdames	Véronique	PERRELET	excusée les 22.11 - 29.11 - 17.01
	Corinne	PETITPIERRE	jusqu'au 31.10.2016
Messieurs	Patrick	BRÉCHON	Rapporteur
	Claudio	CAPRIATI	
	Christian	FLUHR	excusé les 01.11 - 21.12 - 03.01
	Pierre	MAEDER	Président
	Denis	MEZENTIN	dès le 13.12.2016
	Jean-Pierre	ROLAND	excusé les 15.11 - 29.11 - 21.12 - 17.01
	Philippe	ROSSET	excusé le 03.01
	Laurent	THÉODORE	excusé les 29.11 - 10.01

s'est réunie 11 fois, 7 fois en présence de Mmes Françoise Tecon, Municipale et 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 l'abondante documentation reçue, la Commission a pu analyser le présent préavis de manière approfondie et avec tout le soin requis.

DOCUMENTS RECUS:

- Le plan du PQ « Gare Nord - Schenk » de mai 2016
- Le Règlement du PQ « Gare Nord - Schenk » de mai 2016 avec les annexes :
 1. Concept paysager du bureau Verzone Woods Architectes du 25 avril 2016
 2. Concept énergétique du 3 avril 2016
- Le Rapport 47 OAT de mai 2016 avec les annexes :
 3. Coupes illustratives éch. 1/1'000 d'avril 2016
 4. Rapport technique Mobilité d'avril 2016
 5. Masterplan éch. 1/500 d'avril 2016
 6. Consultation des CFF
- Le Rapport d'Impact sur l'Environnement (RIE) de mai 2016 avec annexes
- Le préavis du SDT du 25 mai 2016 sur l'examen préalable complémentaire
- La prise de position des CFF du 30 mai 2016
- La présentation publique du 10 octobre 2016
- La présentation Schenk du 3 octobre 2016
- Les oppositions, numérotées de 1 à 143
- Les fiches de calcul pour la taxe relative au financement de l'équipement communautaire pour les parcelles Schenk, Zeugin et Wertmann
- Les quatre conventions entre Schenk, les CFF, S. Zeugin, M. & M. Wertmann et la Commune
- Le projet de servitude publique pour passage à pied avec le plan du 30 mai 2016

1. Préambule

Ce projet avait fait l'objet de deux rapports préliminaires de la CPU 2011-2016. Le premier dans le cadre de l'examen préalable 2014, le second dans le cadre de l'examen préalable 2016.

Extraits :

Rapport juin 2014 :

Le projet est issu d'un mandat d'étude parallèle (MEP), 3 bureaux ont été retenus pour poursuivre l'étude en vue de l'établissement du PQ, le Master Plan est basé sur le projet du bureau CCHE. Quelques modifications ont été apportées suite aux critiques du jury comme la création d'un cheminement piétonnier Jura-Lac vis-à-vis de l'entrée Schenk ou encore la localisation des 3 entrées de parking depuis la route de Jolimont.

La commission s'est intéressée :

- au régime des routes intérieures au quartier ; la route de Jolimont sera prioritaire sur la route collectrice de quartier. Il n'est pas prévu, pour l'instant de zone 30km/heure à l'intérieur de ce quartier. Le passage sous voies au bas de la route de Jolimont n'est pas prévu d'être élargi pour l'instant ; s'il l'est un jour ce ne sera pas avant 2030, date à laquelle les CFF ont prévu la mise en place des 3^{ème} et 4^{ème} voies. Vu l'étranglement de ce goulet, vu l'augmentation du trafic induit par ce quartier, la commission suggère une mise en sens unique montant. A noter qu'il n'est pas prévu de faire participer le développeur du quartier à cet éventuel élargissement, ni les CFF d'ailleurs.*
- au gabarit de la future halle de stockage Schenk. Renseignements pris auprès de la Municipalité, cet **énorme** gabarit pourrait déjà se construire aujourd'hui avec le règlement de la zone industrielle A en vigueur. Les oppositions éventuelles à son égard pourraient donc, le cas échéant, être facilement levées, ceci pour autant que le développeur puisse acquérir la parcelle Rochat.*
- au pourcentage d'appartements à loyer abordable. Renseignements pris auprès de la Municipalité, il est prévu que 15% des appartements verront leurs loyers contrôlés ou plafonnés. La commission regrette que ce pourcentage ne soit pas plus élevé car les appartements Migros promis à Frs.240.--/m2/an en 2009 seront en définitive loués aux environs de Frs.280.--/m2/an. La commission rappelle qu'il n'est, par exemple, pas prévu d'intégrer ce type de logements dans le PQ sous Bellefontaine.*
- à l'impact qu'auront les constructions depuis le lac et/ou depuis les villages qui dominent Rolle. A ce sujet les photomontages figurant en pages 155 à 160 du RIE ont plutôt rassurés la commission.*
- à l'impact financier pour la Commune de Rolle. Si les utilisateurs vont générer de nouvelles recettes fiscales, la commission rappelle qu'il va falloir poursuivre la mise à jour des infrastructures qu'une ville de 8'000 âmes a le devoir d'offrir à sa population. C'est pourquoi la commission se recommande pour que l'entier des infrastructures liées à ce quartier soit pris en charge par les propriétaires concernés.*

En conclusion, la commission constate qu'en cas d'acceptation de ce PQ, la perspective Rolle/7'000 habitants va passer à Rolle/8'000 habitants. Il est permis de regretter cette course en avant, toutefois l'implantation d'un quartier d'habitation à proximité de la gare doit être encouragée. Il est d'ailleurs probable que les plans de quartier de l'ouest rollois (Les Uttins - Maupas - Baccara) n'auraient peut-être pas été validés si celui de Gare Nord - Schenk eu été avalisé auparavant. L'urbanisme est décidément un art bien aléatoire...

Rapport juin 2016 :

Les principales adaptations portées au projet mis à l'enquête en 2014 concernent :

- *la diminution des surfaces de plancher déterminante (SPd) et ainsi l'abaissement général des gabarits des bâtiments et plus particulièrement des bâtiments inscrits dans la perspective de la route de la Vallée, et la disparition du bâtiment haut*
- *la définition d'une Place de la Gare piétonne plus généreuse*
- *l'introduction de surface dévolue à des activités artisanales en partie nord du secteur d'affectation mixte le long du chemin du Grand-Pré*
- *la diminution du gabarit du bâtiment CFF et de la SPd attribuée*
- *la révision des dispositions concernant les superstructures*
- *l'inscription dans le règlement de la zone Industrielle d'un concept de façade limitant la réflexion du bruit ainsi que la mise en œuvre d'une butte paysagère et filtre végétal pour les questions d'intégration paysagère*

L'indice d'utilisation du sol (IUS) de la zone de Centre est de 1,52. Pour mémoire, il était de 1,77 en 2014. Il a donc diminué d'environ 15%. Le nombre d'habitants prévus se situe à 580 (850 en 2014) et le nombre d'emploi prévu se situe à 154.

Le nouveau nombre de niveaux des constructions s'échelonne de 3 (R+2) à 7 (R+5+A).

La commission note que le front des bâtiments ouest a été décalé se trouvant ainsi moins proche de la route, et que le NSP s'est aussi décalé de 9 mètres à l'ouest, et le bâtiment de l'entrée de l'usine a été réduit. Un bassin de rétention d'eau est prévu au sud de l'entrée du NSP.

La commission relève que le plan de quartier permet la réalisation par les CFF du projet Léman 2030, et ainsi la réalisation de la 3^{ème} et 4^{ème} voie.

Le système de chauffage du quartier se fera par pompe à chaleur avec de l'eau du lac, cela amènera une réduction des émissions de CO2 de l'ordre de 70%.

La commission souhaite que soit prise en considération la possibilité de faire un hôtel moyen de gamme à savoir à prix raisonnable ce qui pourrait satisfaire au besoin économique de la Ville de Rolle.

En cas d'acceptation du plan de quartier, les premiers travaux consisteraient dans le déplacement de la bretelle d'autoroute.

2. Compléments au préavis

En plus des 10 points relevés à la page 4 du préavis, en plus également des opportunités rappelées à la page 10 et des arguments chiffrés de la page 11, la Commission tient à rappeler ici quelques chiffres qui figurent sur la convention Schenk / Commune de Rolle :

1. **Nouveau :** 5% des surfaces réservées à l'habitation seront dévolues à des logements dit « protégés », c'est-à-dire studios, 2 ou 3 pièces construits selon la norme SIA 500 pour personnes fragilisées. $36'250m^2 \times 5\% = 1'812m^2$, soit environ 20 studios de $35m^2$ + 20 2 pièces de $55m^2$.
2. 15% des surfaces réservées à l'habitation seront affectées à des logements à loyer plafonné à Frs.250.--/m²/an. $36'250m^2 \times 15\% = 5'437m^2$, soit environ 70 appartements de $75m^2$ à Frs.1'560.--/mois
3. 1'100m² de la surface des rez de chaussées des aires de construction C3, C4 et C5 seront réservées à des activités artisanales compatibles avec l'habitation, surfaces divisibles au gré du preneur. La hauteur des locaux sera de 400cm. Le loyer sera plafonné à Frs.135.--/m²/an, soit 100m² pour Frs.1'125.--/mois.

Par ailleurs, la Commission a appris que, si une structure hôtelière venait à s'implanter dans ce quartier, ce serait dans le cadre de l'aire de construction B1. Il pourrait s'agir d'un hôtel de 30 à 40 chambres avec restaurant (2'000m² de surface plancher).

3. Oppositions

Sur les 143 oppositions, 100 proviennent d'habitants de Rolle, 36 de Mont-sur-Rolle, le solde provenant de résidents d'autres communes. A noter que sur les 92 opposants à l'enquête 2014, seuls 51 ont confirmé leur opposition, 41 n'ont pas insisté.

La grande majorité des oppositions (139) s'accordent pour dire qu'un projet de développement à cet endroit est une bonne chose, mais préféreraient une densité plus faible, des volumétries plus basses, pour une meilleure intégration du projet. Ils expriment des demandes visant à revoir encore le projet « à la baisse ». De plus, ils demandent le maintien d'une zone artisanale et souhaitent plus de concertation avec la population lors de l'établissement du projet.

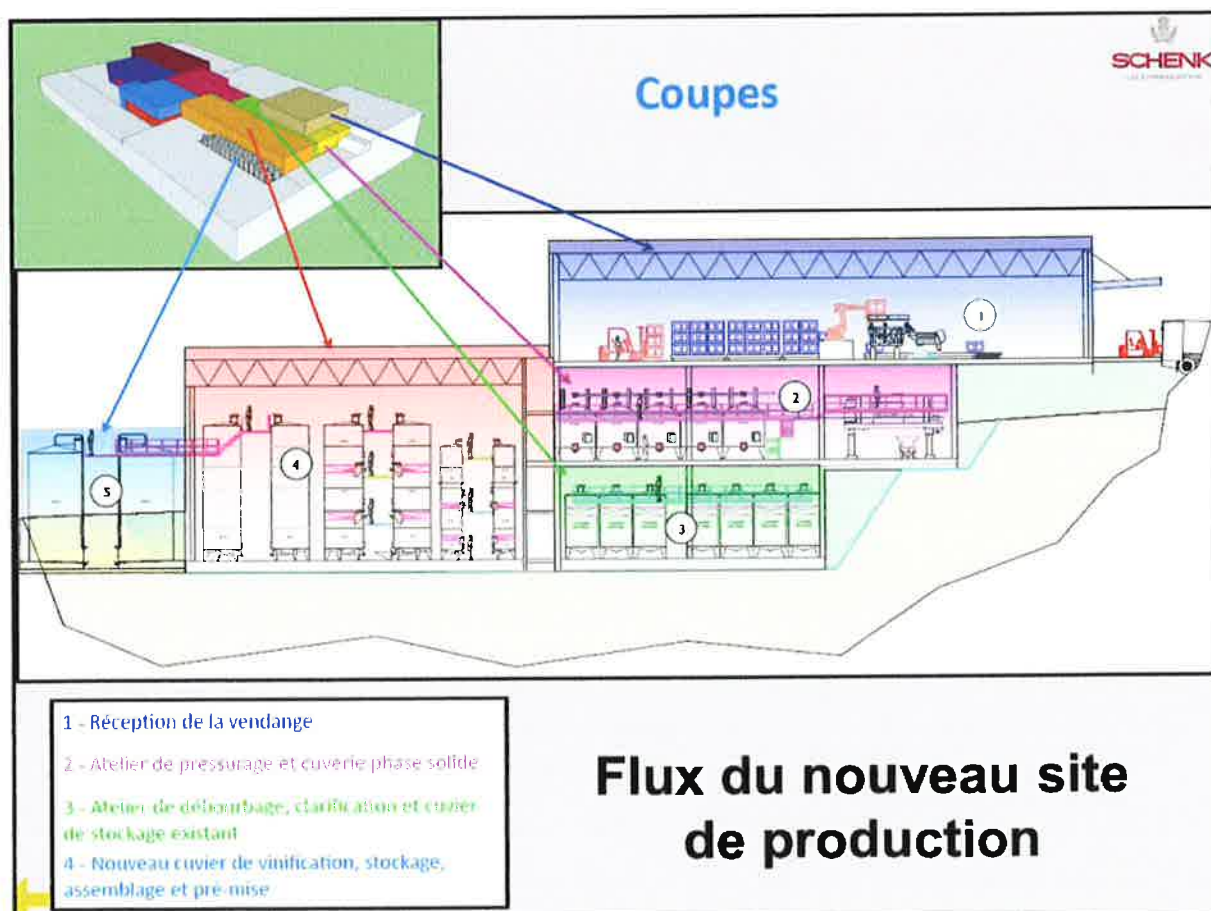
4. Points de vues de la commission

Réponse globale :

La majorité de la Commission constate, comme la Municipalité, que bon nombre d'oppositions abordent de manière récurrente les mêmes thèmes, certaines étant identiques entre elles (copies de lettres signatures). Pour cette raison, elle cautionne la réponse globale apportée par la Municipalité aux opposants. Elle note toutefois que certains d'entre eux recevront une réponse individuelle en fonction des points soulevés.

Abaissement du NSP (Nouveau Site de Production) :

La majorité de la Commission rejoint la Municipalité dans son constat, à savoir : « Longitudinalement, le NSP doit être établi sur un même niveau de part en part, respectivement de la cuverie aux quais d'expédition, ceci pour d'évidentes raisons d'exploitation et de maintenance avec des engins roulants. Abaisser le NSP équivaldrait à abaisser ce plateau, alors qu'il atteint déjà la profondeur maximale admise par la DGE (Direction Générale de l'Environnement). Celle-ci autorise une profondeur de fouille équivalant à deux niveaux de construction (6 à 7m de profondeur) ».



Atteinte au paysage :

La majorité de la Commission rejoint la Municipalité dans son constat, à savoir : « *L'analyse des photomontages permet de constater que le « Grand-Paysage » ne sera pas altéré par le projet. Le concept paysager et les mesures d'aménagement fixées par le règlement du plan de quartier permettent d'assurer une intégration du projet sans atteinte au paysage dans lequel il s'inscrit* ».

Localisation / Densité / Programme / Gabarits :

La majorité de la Commission relève qu'une grande partie des opposants (139) s'accorde pour dire qu'un projet de développement à cet endroit est une bonne chose. La Commission considère que ce projet n'est, en aucun cas, un projet « hors-les-murs ». Elle considère qu'il est au centre du périmètre compact tel que défini dans l'étude de développement stratégique de juin 2011 (en rose foncé sur le plan ci-dessous), au contraire des PQ Les Uttins, Maupas et Baccara, aujourd'hui réalisés à l'ouest de Rolle. Elle est persuadée que le développement d'une place de la Gare avec commerces au Nord des voies CFF va permettre une dynamisation Nord-Sud du Bourg via l'Avenue de la Gare jusqu'à la Grand-Rue en « récupérant » au passage le complexe Migros (voir liseré en rouge).



La densité (IUS) de 1.52 proposée pour la zone du centre est légèrement supérieure (+22%) au minimum (1.25) requis par le Canton pour un tel site stratégique. En termes d'habitants, cela représente 15% de plus que le minimum requis (580 au lieu de 500). **L'indice de 1.52 inclut le bonus énergétique de 5%**, autrement dit l'indice IUS réel est de 1.45.

La majorité de la Commission considère que cette densité est tout à fait acceptable. Elle considère également que les affectations prévues, à savoir 80% de logements, 13% d'activités et services de proximité, 2.5% de locaux artisanaux et 4.5% d'équipements publics représentent un bon « mixte ».

La majorité de la Commission considère que les gabarits constructibles pour la zone de centre, à savoir R+2 (Aire F - Gare CFF) à R+5+A (Aires E1, E2 et E3 au Nord de la zone) sont tout à fait acceptables (voir Annexe 1 - Altitudes des toitures et différences de hauteur (en plus) et (en moins) par rapport à la toiture de la halle de stockage existante). Pour mémoire, 3 immeubles du PQ « Sous le Rosey » légalisé en 1963 comporte 8 niveaux habitables, soit R+7. Le Masterplan du projet est issu d'un concours intitulé MEP (mandat d'étude parallèle). Le projet choisi privilégie les espaces extérieurs non construits. Ce parti pris induit des gabarits plus hauts qu'un projet qui aurait privilégié une occupation du sol plus dense. A contrario, il offre aux futurs habitants des vues directes et indirectes plus généreuses et pratiquement aucun vis-à-vis. La majorité des immeubles proposés seront du type à une voire deux cages d'escalier-ascenseur. Cette typologie d'immeuble permettra de développer de manière rationnelle des logements de tous types sur un même « plateau ».

Circulation / Accès / Stationnement / Mobilité douce :

Le PQ « Gare Nord - Schenk » générera un trafic d'environ 2'100 véhicules par jour (y compris P+R) soit 1'800 de plus qu'aujourd'hui, ce qui représente une augmentation de 13%.

La majorité de la Commission considère que cette augmentation sera largement compensée par la réalisation du système routier proposé par l'OFROU, lui-même calqué sur celui réalisé à Allaman. Les accès aux 3 parkings souterrains (2 privés + 1 P+R) situés sur le chemin de Jolimont conviennent à la Commission.

■ Principe recommandé de gestion des circulations multimodales

Figure n°28

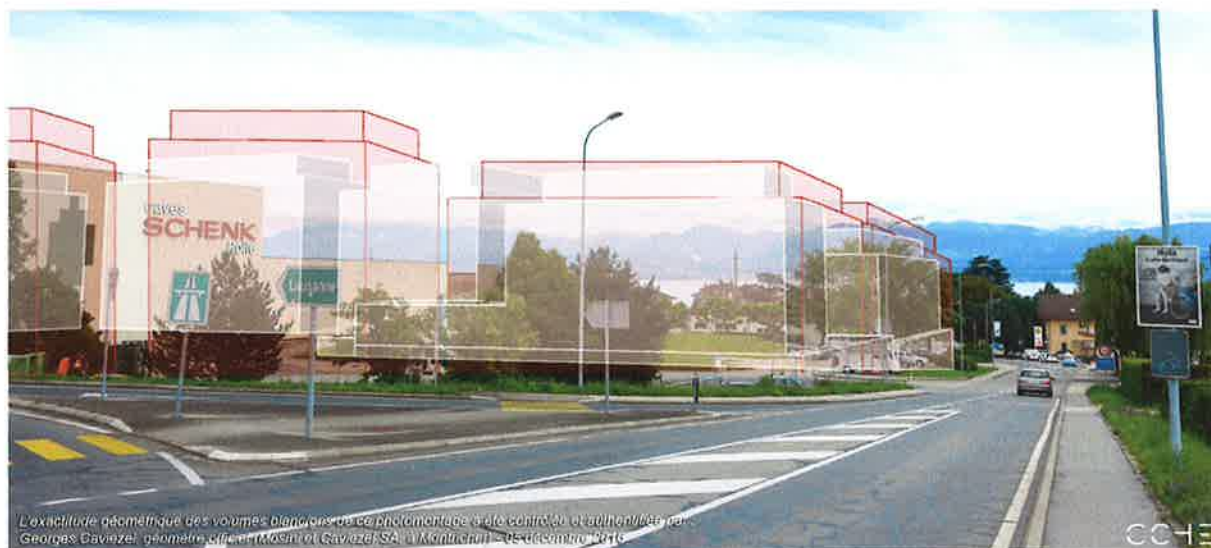


Photomontages :

Les photomontages concernant la zone de Centre produits par le groupe Quel Rolle sur la base des gabarits posés in situ ont interpellés la Commission qui a demandé à la Municipalité de faire faire les mêmes montages par un bureau de géomètre certifié. Ces derniers (avec le liseré blanc ci-dessous) ont confirmé ceux effectués par le bureau d'Architecte.

Vue montante





5. Aspects financiers

La commission s'est intéressée aux conséquences financières directes pour la Commune.

A noter que les CFF ne sont pas assujettis à la taxe communautaire (taxe prélevée uniquement sur les surfaces de logement), et que le taux relatif au calcul de la taxe est mis à jour annuellement. Les estimations ci-dessous sont basées sur une entrée en vigueur du PQ en 2016, le taux étant de 137.-/m² de SPd assujettie, et la rétrocession à l'Etat de Vaud est de 5% de la contribution totale. Les propriétaires inclus dans le périmètre du PQ sont appelés à contribuer également aux frais d'équipements routiers et aménagements d'espaces publics (voir conventions). Il s'agit, selon le préavis municipal 2016-2021 N° 11, de financer les projets routiers (aménagement de la route de la Vallée, route de Jolimont et création du nouveau chemin du Grand-Pré).

Dans les rentrées

Il faut compter sur une taxe dite de contribution aux équipements communautaires de :

- Frs.3'816'479.— pour la nouvelle parcelle 427 propriété de Schenk SA
- Frs.185'316.— pour les nouvelles parcelles 429 et 431 propriété de S. Zeugin
- Frs.38'884.— pour la nouvelle parcelle 432 propriété de M. & M. Wertmann

+ - Frs.700'000.— pour les taxes de raccordement EU/EC

Soit un total d'environ **Frs.4'700'000.—**

Dans les dépenses directement liées au PQ

Il faut compter sur les participations communales suivantes :

- Jonction autoroutière : Frs.466'840.—
- Projets routiers directement liés au PQ (PM N° 11) soit Route de la Vallée, Chemin du Grand-Pré et Route de Jolimont : Frs.842'000.—
- Collecteurs EU/EC : Frs.800'000.—
- Aménagement des locaux publics (estimation) : 2'100m² à Frs.850.—/m² = Frs.1'785'000.—

Soit un total d'environ **Frs.3'900'000.—**

A noter qu'actuellement rien n'est arrêté concernant l'aménagement des locaux publics. Différentes pistes sont envisageables, comme la gestion par des tiers, l'achat ou la location qui peut être estimée à Frs.600'000.—/an (2'100m² à Frs.285.-/m²/an).

Dans les dépenses non directement liées au PQ

Il faut compter sur les participations communales suivantes * :

- Réalisation de la gare routière et de la place de la Gare estimée à Frs.1'570'000.—
- Réalisation du P+R estimée à Frs.750'000.— (Régionyon participera également à hauteur de Frs.750'000.—)
- Réaménagement de l'Avenue de la Gare et de la Route de Jolimont au Sud des voies CFF estimé à Frs.1'550'000.—

Soit un total d'environ **Frs.3'800'000.—**

*Projets à réaliser même sans le PQ

6. Amendements sur le règlement

6.1 Article 46 : Destination de l'aire de l'espace urbain

¹ L'aire d'espace urbain est dévolue aux cheminements et accès piétons aux constructions, aux prolongements extérieurs communs des bâtiments (cour, petite place, espace de détente et de jeux, ...), ainsi qu'à l'accès des véhicules d'urgence, de service et de livraison.

Proposition de la Municipalité :

L'aire d'espace urbain est dévolue aux cheminements et accès piétons, aux constructions, aux prolongements extérieurs communs des bâtiments (cour, petite place, espace de détente et de jeux, ...), ainsi qu'à l'accès des véhicules d'urgence, de service et de livraison. **L'accès est également autorisé aux véhicules liés à l'activité viticole sise dans l'aire de construction « A » tant que celle-ci est maintenue, et ceci dès que le profil de la route de la Vallée sera abaissé pour la réalisation du projet des 3^{ième} et 4^{ième} voies CFF ».**

6.2 Article 39 : Toiture et superstructures zone de Centre

² Les toitures peuvent être accessibles et aménagées.

Proposition de la Commission :

Les toitures **attenantes aux appartements en attique** peuvent être accessibles et aménagées. **Toutes les autres toitures sont accessibles seulement pour l'entretien.**

6.3 Article 39 : Toiture et superstructures zone de Centre

³ Les superstructures sont autorisées. Elles peuvent émerger de la cote d'altitude maximale dans la mesure où elles sont en retrait de la façade. La distance du retrait est au moins égale à la hauteur de la superstructure. Les superstructures sont toutefois limitées au minimum techniquement indispensable, au maximum 1.50m de hauteur sur le niveau fini de la toiture.

Proposition de la Commission (complément au texte ci-dessus) :

Sont considérés comme superstructures : les panneaux solaires, les sorties de ventilation, les conduits de fumée et les accès (coupoles, trappes) pour l'entretien.

6.4 Article 54 (nouveau) - Architecture des bâtiments des secteurs A, B, C, D et E.

Une charte graphique sera proposée à la Municipalité en même temps que la mise à l'enquête publique du premier immeuble ou groupe d'immeubles. Celle-ci portera sur les types et teintes des matériaux proposés pour les façades. Le but étant d'assurer une homogénéité de l'ensemble du quartier d'habitation.

7. Voeux de la Commission

- 7.1 Au vu de l'importance du projet, la Commission demande à être consultée préalablement aux différentes phases de mise à l'enquête publique.
- 7.2 La Commission souhaite que soit prise en considération la possibilité de faire un hôtel moyen de gamme dans l'aire de construction B1.
- 7.3 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, nombre minimum de personnes par type de logement et que la préférence soit donnée aux familles rolloises.
- 7.4 La Commission souhaite que les appartements protégés soient répartis, dans la mesure du possible, dans tous les immeubles destinés à l'habitation. Ceci dans le but de favoriser la mixité intergénérationnelle.

CONCLUSIONS

En conclusion, la Commission, à l'unanimité des 7 membres présents le 17 janvier, vous demande, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE ROLLE,

vu le préavis 2016-2021 / N° 10 de la Municipalité du 27 septembre 2016,

entendu le rapport de la Commission permanente d'urbanisme chargée d'étudier cet objet,

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

1. Adopte le plan de quartier « Gare Nord - Schenk » et son règlement **amendé**, sous réserve de :
 - a. l'approbation préalable par le Département des Infrastructures et des Ressources Humaines (DIRH) du projet d'aménagement de la route de la Vallée, route de Jolimont et chemin du Grand-Pré, mis à l'enquête du 22 novembre au 21 décembre 2014.
 - b. et de l'approbation définitive du Département fédéral de l'Environnement, des Transports, de l'Energie et de la Communication (DETEC) du projet de modification de la jonction autoroutière, mis à l'enquête publique du 8 décembre 2015 au 25 janvier 2016.
2. Adopte les réponses aux oppositions ;
3. Approuve la constitution de la servitude pour passage à pied ;
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 20 janvier 2017

Au nom de la commission,
le président



Pierre Maeder

le rapporteur



Patrick Bréchon

Annexe 1

Altitudes des toitures et différences de hauteur (en plus) et (en moins) par rapport à la toiture de la halle de stockage existante.

