

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 03.09 - 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 l'enquête 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 13 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
- L'observation de la régie Braun SA du 26 avril 2019

Le 9 juillet 2019, en séance de commission :

- Le projet de convention portant sur les mesures d'accompagnement du PQ Le Rosey
- La convention liée au PPA Carnal Hall

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 du Rosey :

- 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.
- L'institut comprend un parking de 162 places occupées par l'ensemble des collaborateurs internes et leurs familles (résidents) et des collaborateurs externes. Après le départ des externes, on compte une trentaine de places inoccupées le soir, qui peuvent être utilisées pour les manifestations organisées par « Le Rosey ». L'acceptation de ce PQ « Le Rosey » engendrerait environ 26 places de stationnement supplémentaires (+16%). De plus, un parking occasionnel de 400 places le long de l'allée d'accès au château, et entre l'allée et les voies ferrées, est utilisé pour toutes les manifestations qui accueillent du public (8 à 10 fois par année).

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.

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. Cela relève de la compétence de la commune en application de l'art. 104 LATC.

- Le rapport 47 OAT doit être complété sur ce point.

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 qu'à l'institution, il n'est pas nécessaire de les faire apparaître.

- Clarifier le statut des cheminements. Si ces cheminements sont publics, une procédure routière doit être engagée pour assurer la faisabilité foncière des liaisons de mobilité douce et leur réalisation telle que prévue.

Ci-dessous, 2 illustrations (indicatives) du Projet de Centre Sciences & Entreprenariat extraites des rapports 47 OAT qui nous montrent que ce complexe pourrait être réalisé en deux étapes.



Rapport 47 OAT « Examen préalable » de février 2018



Rapport 47 OAT « Enquête publique » de janvier 2019

Aires d'évolution A - B - C - E - F - H - I :

La Commission n'a pas remarques particulières concernant ces aires d'évolution. Elle a pris note que la direction de l'institution est ouverte au dialogue quant à la mise à disposition des sociétés locales des infrastructures sportives couvertes pendant la période hivernale.

Aires d'évolution G :

La Commission souhaiterait être consultée lors de la mise à l'enquête de l'agrandissement de la salle à manger attenante au château « Le Rosey », lequel est inscrit à l'inventaire architectural cantonal avec une note 2.

6. Divers et recommandations

La Commission encourage la Municipalité à mettre en œuvre rapidement les travaux des collecteurs EC/EU à la route des Quatre-Communes (secteur voies CFF - Promenade des Grandes-Buttes) afin de pouvoir profiter de la participation financière du Rosey de CHF 265'000.—.

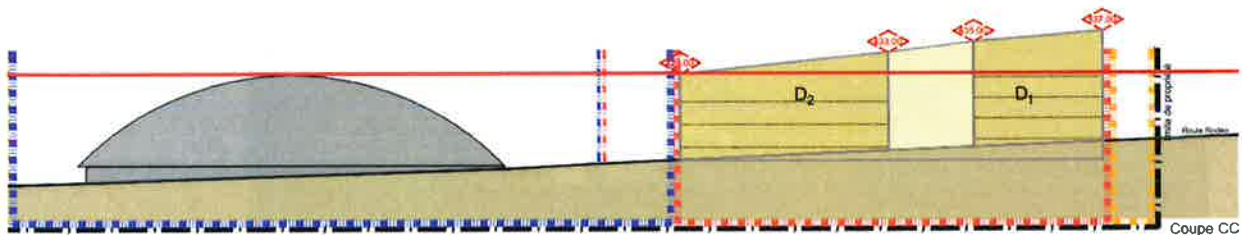
4. Aspects financiers

Le Rosey s'engage, via deux conventions (PPA Carnall Hall + PQ Le Rosey), à participer à hauteur d'environ CHF 640'000.— pour les mesures d'aménagement du réseau de mobilité (secteurs « Rosey », « Ermitage » et « Jura »). Les émoluments pour plan de quartier (à charge de l'institut également) s'élèveront eux à CHF 74'000.—. 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. En cas de réalisation du nouveau collecteur d'eaux claires (EC) à la route des Quatre-Communes (secteur voies CFF - Promenade des Grandes-Buttes) avant la demande de permis de construire de la première nouvelle construction, Le Rosey s'engage à participer à hauteur de CHF 265'000.— aux dits travaux, en compensation de la non réalisation des ouvrages de rétention sur la parcelle n° 356, propriété du Rosey (voir art. 31 du RPQ).

5. Points de vues de la commission

Aire d'évolution D :

Un membre de la Commission regrette la hauteur du gabarit de l'aire D (voir coupe ci-dessous), il trouve que le dôme du Carnall Hall aurait dû rester l'élément dominant. Au lieu de cela le Centre Sciences & Entreprenariat va lui « voler la vedette » avec un point sommital à 8 m au-dessus du dôme (alt. 437.00 => alt. 429.00).



A noter, qu'entre le PPA « Carnall Hall » de 2011 et le PQ « Le Rosey » qui nous occupe ici, la SPd de l'aire d'évolution D a été augmentée de 11'400 m² (+ 190%).



PPA 2011 : SPd : 6'000 m²



PQ 2019 : SPd : 17'400 m²

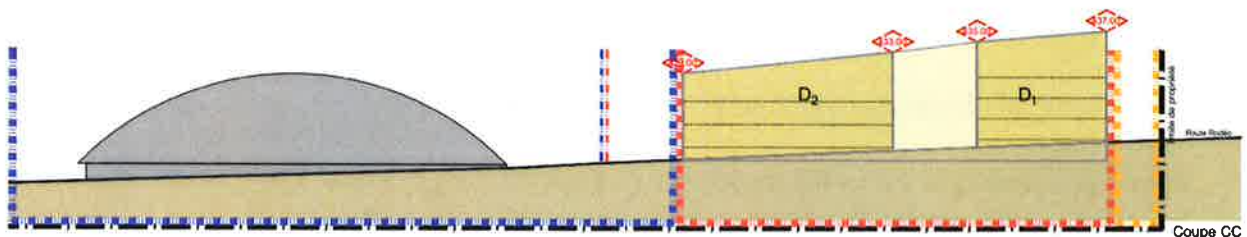
TAXE SUR LA PLUS-VALUE

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).

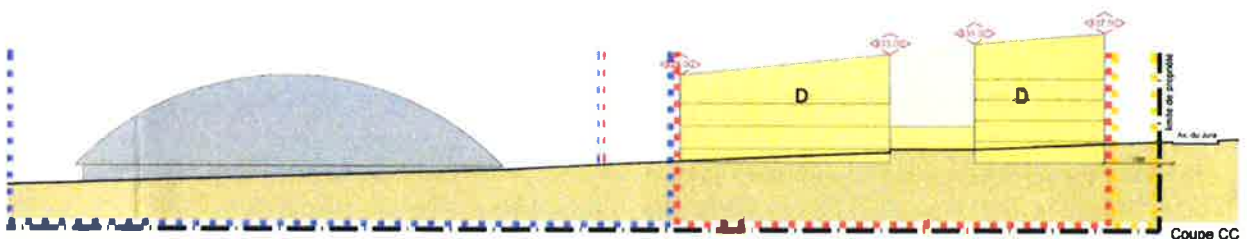
Ainsi, l'augmentation sensible de la valeur des biens-fonds suite à la modification de l'affectation est soumise à une taxe sur la plus-value. Dès que le plan de quartier sera mis en vigueur, le département rendra une décision de taxation motivée. Dans cette perspective, nous vous demandons :

- de compléter le rapport 47 OAT dans ce sens et d'indiquer que la parcelle n° 356 est concernée.

Enfin, la Commission constate une augmentation de la surface de plancher déterminante (SPd) dans l'aire d'évolution D de +1'000m² (17'400 m² au lieu de 16'400 m²) entre le stade de l'examen préalable et celui de l'enquête publique, ceci s'explique par le fait que le projet soumis à l'enquête publique permettra de relier les 2 zones de l'aire D en y réalisant une construction sur un niveau (rez de chaussée), voir coupes ci-dessous.



Examen préalable



Enquête publique

3. Oppositions

La mise à l'enquête n'a suscité aucune opposition. Seule une observation de la régie qui gère les intérêts de la société propriétaire des immeubles « avenue du jura 40-48 » est parvenue dans les délais. Celle-ci vise à se prémunir en cas de désagréments (bruit, poussière, trafic, etc.) lors de la construction des bâtiments affectés aux activités sportives dans l'aire d'évolution F le long de l'avenue du Jura. La Municipalité en a pris note sans autre forme de commentaire.

PROTECTION DU MILIEU NATUREL

E 11 - Patrimoine naturel

Le service cantonal concerné relève que la pérennité des allées d'arbres présentes sur le site risque d'être compromise par certains aménagements prévus.

- L'aire de stationnement temporaire doit être déplacée et le périmètre de l'aire d'implantation F1 doit être adapté.

E 13 - Dangers naturels

La carte de danger d'inondation est en cours de validation.

Le périmètre de la planification est très partiellement exposé à un danger d'inondation de degré imprévisible (rare). Néanmoins, s'agissant d'une école, ce degré de danger doit être pris en compte.

Une étude locale de risque doit être réalisée au stade de la planification par un spécialiste en dangers naturels, notamment un spécialiste en dangers d'inondation.

- Les mesures et/ou recommandations résultant de l'étude devront être intégrées dans le plan, le règlement et le rapport 47 OAT.

F 44 - Protection des eaux souterraines

La parcelle concernée est située en secteur A₀ 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 règlement doit être complété selon le préavis du service cantonal compétent.

CRÉATION ET MAINTIEN DU MILIEU BÂTI

Un schéma directeur avait été élaboré lors de l'établissement de la planification précédente de 2007 pour le plan partiel d'affectation (PPA) Le Rosey-Carnal Hall.

Cet outil n'est pas contraignant et n'a pas de force légale. Néanmoins, il proposait une vue d'ensemble et des lignes directrices pour la réalisation des installations futures.

Le Service du développement territorial (SDT) constate que ce schéma ne figure pas dans le rapport 47 OAT et regrette que les lignes directrices n'aient pas été suivies. Elles favorisent une compacité des infrastructures dans un secteur constructible en dégageant des surfaces libres pour les sports en plein air et les aménagements extérieurs. L'implantation des infrastructures prévues par la présente planification démantèle le dégagement préservé actuellement en zone de verdure sur le PGA.

Par ailleurs, il est fait mention de dégagements visuels à préserver qui n'ont pas été pris en compte.

CONCLUSIONS

En conclusion, la Commission, par 5 oui et 1 abstention, 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° 40 de la Municipalité du 13 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 « Le Rosey » 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



