

CONSEIL COMMUNAL DE ROLLE

COMMISSION PERMANENTE D'URBANISME

Rapport de la commission chargée d'étudier le Préavis Municipal n°66

Plan de quartier Les Eaux II

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Conseillers

La commission composée de:

Messieurs	Jean-Noël	GOEL	Président / rapporteur
	Pierre	MAEDER	
	Louis-Claude	MASSET	
	Pierre	BECK	
	Patrick	BRECHON	
	Konstantin	TURNAU	
	André	MEYLAN	Absent

s'est réunie les 7, 21, 28 avril et 12, 19 et 26 mai 2009

Madame Françoise TECON et Madame Montanet étaient présentes lors de notre 1^{ère} séance.
Nous les remercions pour les précieuses informations qu'elles nous ont données.

Le 19 mai, nous avons reçu Monsieur Schaefer, directeur Migros Vaud et Messieurs Fehlmann, architectes, en présence de Madame Françoise Tecon, Municipale et Madame Montanet, urbaniste.

DOCUMENTS REÇUS

- | | |
|--|-----------------------------|
| ➤ <i>Préavis municipal</i> | <i>26 février 2009</i> |
| ➤ <i>Règlement du plan de quartier</i> | <i>(octobre 2008)</i> |
| ➤ <i>Lettres oppositions</i> | <i>21 oppositions</i> |
| ➤ <i>Enquête complémentaire</i> | <i>14 oppositions</i> |
| ➤ <i>Plan d'enquête publique</i> | <i>avril – octobre 2008</i> |
| ➤ <i>Plan de synthèse</i> | <i>octobre 2008</i> |
| ➤ <i>Notice d'impact sur l'environnement</i> | <i>Ecscan / Transitec</i> |
| ➤ <i>Rapport justificatif selon 47 OAT</i> | <i>octobre 2008</i> |

1. Préambule

La Société Coopérative Migros Vaud qui est l'initiateur principal du développement du PQ "Les Eaux II" a mandaté le bureau GEA, urbanistes à Lausanne, pour l'établissement du plan de quartier, le bureau Fehlmann, architectes à Morges, pour la conception du bâtiment, et le bureau Schopfer & Niggli SA pour étudier l'aménagement de l'Avenue de la Gare qui fait l'objet du Préavis municipal n° 65 soumis, en parallèle, à l'examen de la CPU et du Conseil.

2. Plan de quartier

2.1 Description du projet

Le plan de quartier comprend une surface de terrain d'un peu plus de 9'600 m². Les commerces s'organisent de plain-pied sur l'avenue de la Gare.

Un vaste espace, dit "Mail", relie la surface Migros (1'800 m² de surface de vente) et les petits commerces. La Poste sera intégrée dans l'ensemble.

Les surfaces de plancher déterminantes pour l'ensemble du périmètre du PQ "les Eaux II" est de 11'700 m² réparties de la manière suivante :

Aire d'évolution A (Migros)	Activités commerciales	: 4'200 m ²
	Logements, act. tertiaires	: 5'500 m ²
Aire d'évolution B (Caprez)	Activités commerciales	: 0-500 m ²
	Logements, act. tertiaires	: 1'500 – 2'000 m ²

Le nombre de logements potentiels est de 65 au total (50 + 15).

Le coefficient d'utilisation du sol est de 1.2 pour l'ensemble du quartier.



Périmètre A Migros	A + 1a	Niv. 391.50 et 392.50		Alt. max. constructible
	A2 et A3	Niv. 400.00		
	C	Niv. 386.50		
Perimètre B Propriété Caprez	B	Niv. 401.00		
	B1	Niv. 392.50		

2.2 Circulation

L'aménagement de l'avenue de la Gare fait l'objet du préavis municipal n° 65. Il prévoit le réaménagement des carrefours par la création de 2 giratoires.

L'étude d'impact sur l'environnement démontre que le projet générera un trafic supplémentaire de 5% se répartissant entre le Nord et le Sud de l'Avenue de la Gare.

Le développement futur de Rodéo absorbera une partie de cette augmentation de trafic.

3. Procédure

Le PQ "Les Eaux II" a été soumis à l'enquête publique du 6 mai au 5 juin 2008, conformément à l'article 57 de la Loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC), puis à une enquête publique complémentaire du 7 novembre au 8 décembre 2008. Le dossier de plan de quartier était accompagné d'un rapport justificatif d'aménagement (selon l'art. 47 OAT), ainsi que de la notice d'impact sur l'environnement.

3.1 Traitement des oppositions

Au terme de la première enquête 21 oppositions ont été enregistrées.

Malgré une réduction de hauteur du projet lors de la 2^{ème} enquête, 17 opposants estiment que le projet est encore trop haut et trop grand.

Les oppositions peuvent être résumées selon les points suivants :

- Le plan de quartier n'est pas conforme au PGA ou au plan de quartier en vigueur.
- Le centre commercial doit être implanté ailleurs
- Le volume et la hauteur des bâtiments sont trop importants
- La liaison piétonne n'est pas convaincante
- Le nombre de places de stationnement n'est pas prévu en suffisance.
- Les surfaces vertes ne sont pas prévues en suffisance
- Les infrastructures routières ne sont pas adaptées.
- Il faut tenir compte des nuisances sonores
- Il est souhaitable de réaliser 10% des logements à loyer modéré.

La commission a examiné les oppositions et les propositions de réponses de la Municipalité.

- La commission soutient le maintien et le développement de commerce de proximité Migros et la construction de nouveaux logements dans le secteur "les Eaux."
- La hauteur des constructions a été réduite et la longueur des façades est interrompue par des césures constructives. Le volume reste important
- La liaison piétonne est respectée.
- Les infrastructures routières seront réaménagées par la création de 2 giratoires
- La coopérative Migros s'engage à réaliser des logements à loyer modéré.

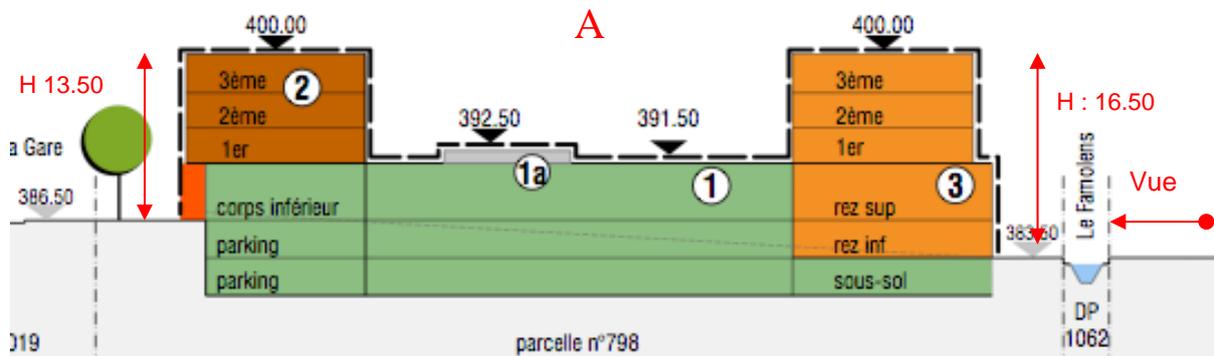
La commission accepte les propositions de réponses de la Municipalité aux opposants.

2 Plans et Règlement

Suite à l'étude de tous les documents et de la visite sur place, la commission souhaite que l'un des buts du plan de quartier, mentionné à l'art.1 du règlement, "*permettre un développement architectural de qualité à l'entrée de la ville*", soit un objectif prioritaire à atteindre.

La commission est consciente de l'importance du volume construit et de l'impact sur l'environnement.

La commission demande que la façade côté ruisseau “Le Famolens“, ne soit pas un mur borgne au rez supérieur et inférieur et que la hauteur totale, de 16,50 m soit réduite dans la mesure du possible.



Coupe B-B

Lors de la séance du 19 mai, en présence du directeur de Migros Vaud et des architectes, la commission a reçu les assurances sur les points suivants.

La société coopérative Migros à la volonté de développer un commerce de qualité et de proximité.

La réduction de hauteur du projet lors de la 2^{ème} enquête va dans le sens d'une meilleure intégration.

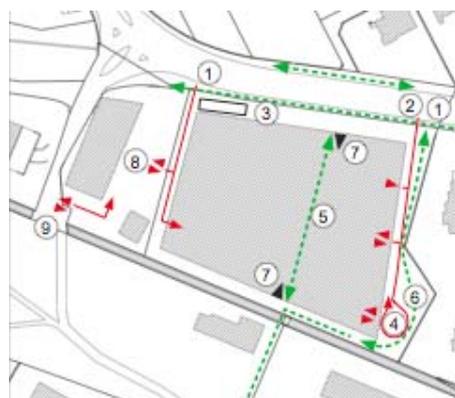
La remarque de la commission concernant la façade côté ruisseau sera prise en compte lors du développement du projet. La hauteur du gabarit du sous périmètre A3 ne sera pas utilisé dans son maximum et des logements seront intégrés au rez supérieur.

Logements à loyer modéré : Le directeur de la société Migros rappelle que les buts de la coopérative Migros est de construire des logements, fonctionnels, de qualité et à loyer modéré. (230 à 240 fr/m2)

La commission tient à souligner la bonne volonté de la direction Migros et des architectes dans la perspective de réaliser un projet de qualité.

La commission a examiné le plan de quartier et le règlement, article par article. Elle approuve l'ensemble des articles et formule une remarque :

Article 20 Circulation :



La commission souhaite que l'accès au parking souterrain de la propriété Caprez se fasse prioritairement depuis l'accès Migros (pos.8).

L'alternative d'accès (pos.9) est trop éloignée du futuraire, et source de conflit avec le trafic piétonnier du chemin des Grandes Buttes.

Vœu de la commission :

Au vu de l'importance du projet, la commission demande à être consultée préalablement à la mise à l'enquête de l'avant-projet.

CONCLUSIONS

En conclusion, la commission à l'unanimité des membres présents, 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 No 66 de la Municipalité du 23 février 2009.

Entendu le rapport amendé de la commission chargée d'étudier cet objet.

Considérant qu'il a été porté à l'ordre du jour,

Décide :

1. D'adopter les propositions de réponses aux oppositions et observations.
2. D'adopter le plan de quartier Les Eaux II et son règlement tels qu'il figurent dans le présent préavis
3. De prendre acte de la convention pour la prise en charge des coût des mesures de réaménagement de l'avenue de la Gare.
4. D'autoriser la Municipalité à signer tous les actes notariés nécessaires.

Rolle le 26 mai 2009

Pour la commission :

Le Président / rapporteur: Jean-Noël GOEL