

VD_OMNI AC.2017.0314 vom 19. Juli 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-07-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2017.0314

FR: VD_OMNI AC.2017.0314 du 19 juillet 2018

IT: VD_OMNI AC.2017.0314 del 19 luglio 2018

Regeste

A. _____, B. _____/Service du développement territorial, Conseil communal de Rolle, C. _____, D. _____, E. _____, F. _____, G. _____, Entreprise générale Bernard Nicod SA | Projet de plan de quartier à Rolle, à proximité du lac, à environ 1 km de la gare de Rolle et moins d'1km du centre-ville. Affectation mixte avec, selon le rapport 47 OAT, entre 228 et 268 nouveaux habitants et environ 77 nouveaux emplois. Pas de création d'une nouvelle zone d'activité nécessitant une coordination et une planification au niveau communal et régional (consid. 8) Recours au TF rejeté (1C_455/2018 du 18 novembre 2019).

Erwägungen

E. 1

L'art. 33 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) impose aux cantons d'instituer une protection juridique en matière de plans d'affectation et de prévoir "qu'une autorité de recours au moins ait un libre examen" (art. 33 al. 3 let. b LAT). Ce libre examen ne se réduit pas à un contrôle complet de la constatation des faits et de l'appréciation du droit; il comporte aussi un contrôle de l'opportunité. L'autorité doit vérifier que la planification contestée devant elle est juste et adéquate. Dans ce cadre, l'autorité cantonale de recours doit toutefois préserver la liberté d'appréciation dont les communes ont besoin dans l'accomplissement de leurs tâches, conformément à ce que prescrit l'art. 2 al. 3 LAT. Cette liberté d'appréciation implique qu'une mesure d'aménagement appropriée doit être confirmée; l'autorité de recours n'est pas habilitée à lui substituer une autre solution qui serait également appropriée. Le contrôle de l'opportunité s'exerce donc avec retenue sur des points concernant principalement des intérêts locaux, tandis que, au contraire, la prise en considération adéquate d'intérêts d'ordre supérieur, dont la sauvegarde incombe au canton, doit être imposée par un contrôle strict (cf. TF 1C_424/2014, 1C_425/2014 du 26 mai 2015 consid. 4.1.1 et les arrêts cités). Sur le plan matériel, lors de l'adoption d'un plan de quartier, l'autorité communale bénéficie d'une liberté d'appréciation particulière que l'autorité de recours contrôle avec retenue. En dépit de son pouvoir d'examen complet, la seconde ne peut intervenir et, cas échéant, substituer sa propre appréciation à celle des autorités communales que si celle-ci n'est objectivement pas soutenable ou contrevient au droit supérieur (TF 1C_424/2014, 1C_425/2014 du 26 mai 2015 consid. 4.1.1 et les arrêts cités). Ainsi, agit par exemple en violation de l'art. 2 al. 3 LAT l'autorité de recours qui, fondée sur son pouvoir d'appréciation en opportunité, annule un plan de quartier qui ne consacre pourtant aucune violation évidente des principes de l'aménagement du territoire (TF 1C_82/2008 du 28 mai 2008 consid. 6). Cela étant, la liberté d'appréciation des autorités en charge de l'aménagement du territoire n'est pas totale. L'autorité de planification doit en effet se conformer aux buts et aux principes

d'aménagement du territoire tels qu'ils résultent de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) (art. 75 Cst.) et de la loi (art. 1 et 3 LAT); elle doit également prendre en considération les exigences découlant de la législation fédérale sur la protection de l'environnement. Une appréciation correcte de ces principes implique une pesée globale de tous les intérêts en présence (art. 3 OAT) (cf. TF 1C_352/2014 du 10 octobre 2014 consid. 3.1).

E. 1.1

p. 963). Ainsi, le nouvel art. 15 LAT a essentiellement codifié la jurisprudence et la pratique, mais la modification de la LAT apporte certaines innovations telles que l'exigence de plans directeurs contenant les stratégies de répartition des zones à bâtir et le calcul supposé plus précis des surfaces en fonction des besoins (ATF 141 II 393 consid. 2; Alexandre Flückiger, *La création et le dimensionnement des zones à bâtir: enjeux et méthodes*, Révision 2014 de la LAT - Faire du neuf avec du vieux?, 2015, p. 81). bb) Le fait que, lors d'un classement en zone à bâtir, les réserves d'utilisation à l'intérieur du milieu bâti doivent auparavant avoir été prises en considération découle déjà des buts et principes de planification selon l'art. 1 LAT. La let. b de l'art. 15 al. 4 LAT le précise encore une fois sans équivoque. Ces réserves peuvent être des surfaces non bâties à l'intérieur de la zone à bâtir, des friches industrielles (construites ou non construites) ou encore des parties du territoire où, selon les plans d'affectation en vigueur, une meilleure utilisation, plus dense et de meilleure qualité, serait envisageable. L'exercice de densification qui se concrétise dans une meilleure utilisation des réserves doit prendre notamment égard à préserver des surfaces non construites (terrains libres de toutes constructions, surfaces vertes) et à augmenter la qualité de l'urbanisation afin d'exploiter de manière cohérente ce potentiel d'utilisation (cf. Aemisegger/ Kissling, *Commentaire pratique LAT: Planifier l'affectation*, n° 98 ad art. 15 LAT). Comme le relèvent Aemisegger et Kissling, dans la pratique, il sera difficile de rendre effectivement disponibles toutes les réserves d'utilisation jusqu'à l'horizon de quinze ans valable pour les plans d'affectation. L'interprétation des textes de loi dans les trois langues amène à dire que toutes les réserves d'utilisation n'ont pas à être mobilisées; par contre, il est important qu'elles soient mobilisées "de manière conséquente". Selon le Conseil fédéral, une mobilisation conséquente peut être admise "lorsqu'un tiers à la moitié des réserves auront été utilisées pendant ces quinze ans". Les directives techniques sur les zones à bâtir (directives élaborées en application de l'art. 15 al. 4 LAT) précisent pour leur part que, dans un premier temps, un tiers des réserves à l'intérieur du milieu bâti doivent être prises en compte (cf. Aemisegger/Kissling, *op. cit.* n° 100 ad art. 15 LAT). c) aa) On l'a vu, une version révisée du PDCn adaptée aux art. 8 et 8a LAT a été approuvée par le Conseil fédéral le 31 janvier 2018. Le PDCn s'attache notamment à combattre le phénomène d'étalement urbain par un développement judicieux des centres, soit des quartiers disposant d'équipements, services et transports publics (cf. TF 1C_630/2015 du 15 septembre 2016 consid. 7.1). La ligne d'action A1 prescrit ainsi de localiser l'urbanisation dans les centres. Le canton, les communes et, le cas échéant, les régions doivent orienter leurs politiques pour offrir un cadre de vie de qualité à environ 940'000 habitants en 2030 et 1'040'000 habitants en 2040 en renforçant le poids démographique dans les centres. Cette ligne d'action prévoit également une priorité pour le développement à l'intérieur du tissu urbanisé, c'est-à-dire le tissu urbain déjà largement bâti (comme c'est le cas en l'espèce) avant la création de nouvelles zones à bâtir. Le potentiel inutilisé doit être valorisé et une densification adaptée au contexte doit être recherchée. La mixité et la flexibilité des usages sont encouragés, ce qui est également le cas du plan de quartier litigieux. La ligne d'action

B1 du PDCn confirme pour sa part que, pour jouer son rôle de moteur économique et assurer à une grande part de la population des services et équipements de proximité, le réseau des centres doit se renforcer en accueillant une partie importante du développement cantonal. On peut encore relever qu'il résulte de la mesure R15 du PDCn relative à l'Agglomération franco-valdo-genevoise et Région de Nyon que les centres de Coppet et de Rolle représentent des lieux concentrant les services et offrent une desserte par les transports publics structurante. Selon cette mesure, ils doivent donc aussi recevoir une forte part de la croissance démographique. bb) Le calcul des besoins en zones à bâtir et les règles de dimensionnement sont définis dans la mesure A11 du PDCn pour les zones d'habitation et mixtes. Pour les agglomérations, le nombre maximal d'habitants a été estimé sur la base d'une estimation détaillée des besoins répertoriés dans le cadre des projets de ces périmètres. Conformément à l'objectif de renforcer les centres, la croissance est attribuée pour trois quarts aux périmètres compacts des agglomérations et du centre cantonal de Payerne, dans lesquels vivent actuellement 60% des habitants du canton (cf. Exposé des motifs et projet de décret portant adoption de la quatrième adaptation du Plan directeur cantonal p. 25). Il résulte de la mesure B11 du PDCn que les agglomérations doivent définir leur périmètre compact et que, à l'intérieur de celui-ci, elles doivent répartir la croissance démographique attendue et identifier leurs centralités de niveau local et les sites stratégiques d'agglomération. Ces principes sont confirmés par la fiche d'application du SDT intitulée "Dimensionnement des zones à bâtir d'habitation et mixtes", juillet 2017, ch. 1 qui prévoit que le dimensionnement des zones à bâtir des communes comprises dans un périmètre compact d'agglomération se règle à l'échelle du projet d'agglomération, ce qui a été fait en l'espèce. Le périmètre du plan de quartier litigieux est entièrement compris dans le périmètre compact de l'agglomération du Grand Genève, agglomération composée du Canton de Genève, du district de Nyon et du pôle métropolitain du Genevois français. Pour les quatre périmètres compacts du district de Nyon (dont celui de Rolle), la mesure A11 du PDCn prévoit une croissance maximale totale de 17'220 habitants de 2015 à 2030 et une croissance annuelle maximale de 720 habitants dès 2031. Le SDT, en collaboration avec l'agglomération du Grand Genève et le conseil régional du district de Nyon (dont fait partie la Commune de Rolle) a établi le 1er décembre 2016 un document intitulé "projet d'agglomération du Grand Genève, Bilan du potentiel d'accueil dans les 4 périmètres compacts d'agglomération du district de Nyon" (cf. pièce 46 de la Commune de Rolle). Ce document a pour objet d'établir le potentiel d'accueil des périmètres compacts d'agglomération du district de Nyon et de vérifier l'adéquation entre la capacité d'accueil totale en habitants et la croissance démographique attribuée à l'horizon 2030 par le PDCn. Pour ce qui est du potentiel d'accueil, sont pris en compte le potentiel de densification sur la base des règlements en vigueur, les réserves en zone à bâtir établies sur la base du bilan des réserves et les mesures d'urbanisation des périmètres compacts d'agglomération du district de Nyon. Il résulte de la vérification effectuée que le potentiel de densification et les réserves en zone à bâtir des périmètres compacts du district de Nyon ne suffiront pas pour accueillir la croissance de la population prévue par le PDCn pour la période 2015 à 2030 et que des mesures dites "d'urbanisation" (plans d'affectation en cours ou planifiés) devront être réalisées. Parmi ces mesures d'urbanisation figure le plan de quartier "Sous Bellefontaine". Dans la décision attaquée, le DTE a ainsi confirmé que, par anticipation, la planification litigieuse avait été intégrée dans le bilan de l'agglomération du Grand Genève et qu'elle était conforme à la croissance démographique accordée par la 4ème adaptation du PDCn. A cela s'ajoute que le périmètre du plan de quartier est déjà bâti et qu'il s'inscrit dans

une partie de la Commune de Rolle qui est également largement bâtie, avec des constructions dans les environs immédiats, en partie sur le territoire de Mont-sur-Rolle, au Nord, à l'Ouest et à l'Est. d) Vu ce qui précède, il y a de constater que le projet litigieux respecte les exigences des art. 8a LAT et 15 LAT relatives au dimensionnement des zones à bâtir, notamment celles figurant à l'art. 15 al.

E. 2

Les recourants soutiennent que le plan de quartier implique une augmentation de la surface des zones à bâtir. Selon eux, cette augmentation de la zone à bâtir ne respecte pas l'art. 38a LAT. a) L'art. 38a LAT est une disposition transitoire de la modification de la LAT du 15 juin 2012, entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014 (RO 2014 p. 899 ss). Selon l'al. 1, les cantons doivent adapter leurs plans directeurs aux art. 8 et 8a LAT dans les 5 ans à compter de l'entrée en vigueur de la modification du 15 juin 2012. Selon l'al. 2, jusqu'à l'approbation de cette adaptation du plan directeur par le Conseil fédéral, la surface totale des zones à bâtir ne doit pas augmenter dans le canton concerné. b) Pour ce qui est du Canton de Vaud, l'adaptation du plan directeur cantonal (PDCn) aux art. 8 et 8a LAT a été approuvée par le Conseil fédéral le 31 janvier 2018. Partant, l'art. 38a al. 2 LAT ne trouve plus application et il n'y a par conséquent pas lieu d'examiner plus avant le grief des recourants y relatif.

E. 2.4

publié in ZBL 107/2006 p. 601) et d'autoriser un bâtiment qui, par ses dimensions, ne s'intégrait pas aux maisons traditionnelles appenzelloises (TF 1A.147/1988 du 14 mars 1990 consid 5b publié in ZBL 93/1991 p. 601). b) Lors de la vision locale, il a pu être constaté que le périmètre du plan de quartier se situe dans un environnement largement bâti, avec plus particulièrement à l'Est et au Nord des bâtiments présentant des volumes importants. C'est notamment le cas des bâtiments locatifs sis dans le secteur en contrebas de l'hôpital. Dans ces circonstances, les constructions autorisées (deux niveaux sur rez-de-chaussée plus attique) ne poseront pas de problème particulier d'intégration dans l'environnement bâti. Le fait que le secteur sis immédiatement à l'Ouest se caractérise par des constructions moins volumineuses ne saurait remettre en cause ce constat. Il convient également de relever que, compte tenu notamment du caractère hétérogène de l'environnement bâti (bâtiments locatifs, halles artisanales, STEP, camping) le plan de quartier ne s'inscrit pas dans un paysage d'une valeur particulière, auquel les constructions autorisées seraient susceptibles de porter atteinte. On peut encore noter sur ce point que, lors de l'examen préalable du projet de plan de quartier (cf. rapport d'examen préalable du 4 février 2013), le SDT avait mis en cause le fait que les bâtiments prévus se présentaient sous la forme de deux longues barres de 110 m chacune. Il relevait que les césures étaient insuffisantes et ne permettaient pas de donner un effet de discontinuité et d'ouverture. Le projet définitif tient compte de ces remarques puisque des césures sont prévues, ceci sur toute la hauteur des constructions. Ces césures ont une largeur minimale de 10 m dans l'aire d'implantation des constructions B1 et de 9 m dans l'aire D (cf. art. 14 RPQ). Ceci permet d'éviter l'effet de "barre" mis en cause par le SDT dans son examen préalable initial. On peut également noter que, dans la convention conclue le 16 octobre 2014, l'entreprise générale PROP 1 et la Commune de Rolle se sont engagées à mettre en œuvre une démarche qualitative, avec la mise en place d'un concours d'architecture. c) Vu ce qui précède, les griefs des recourants relatifs à l'intégration des futures constructions dans le paysage et par rapport à l'environnement bâti doivent également être écartés. 8. Lors de l'audience, puis dans leurs déterminations du 25 avril 2018, les recourants ont évoqué la

nécessité de planifier les zones d'activité au niveau communal et régional. Ils se réfèrent à la fiche D12 du PDCn et à l'art. 8 al. 1 let. b LAT. En l'occurrence, le plan de quartier prévoit uniquement la possibilité d'avoir des activités artisanales dans l'aire d'implantation des constructions A (cf. art.

E. 3

Les recourants soutiennent que les exigences de l'art. 15 LAT relatives à la définition des zones à bâtir ne sont pas respectées. Ils invoquent essentiellement le non-respect de l'exigence de l'art. 15 al. 4 let. b LAT selon laquelle de nouveaux terrains ne peuvent être classés en zone à bâtir que s'ils seront probablement nécessaires à la construction dans les quinze prochaines années même si toutes les possibilités d'utilisation des zones à bâtir réservées ont été épuisées. Ils font valoir que la prévision du besoin pour les quinze prochaines années à l'échelle communale n'est pas encore déterminée et que les réserves d'utilisation à l'intérieur du milieu bâti n'ont pas été identifiées et n'ont pas été prises en considération lors de l'élaboration du plan de quartier. Selon eux, la démonstration que les possibilités d'utilisation des zones à bâtir existantes sont épuisées n'est pas faite, contrairement à ce que prescrit l'art. 15 al. 4 let. b LAT. a) Le conseil communal et PROP 1 soutiennent que la question de la conformité à l'art. 15 LAT de la création d'une nouvelle zone à bâtir ne se pose pas dès lors que le secteur serait déjà en zone à bâtir. Comme le périmètre du plan de quartier est inclus dans la "partie de l'agglomération qui est déjà largement bâtie" au sens de l'art. 36 al. 3 LAT, on peut effectivement se demander s'il n'est pas d'ores et déjà en zone à bâtir, ce que tendrait à confirmer le fait que le secteur est colloqué dans une zone à occuper par plan de quartier et non pas dans la zone intermédiaire prévue par le PGA (cf. TF 1C_863/2013 du 10 juillet 2014 consid. 2.3). Comme on verra ci-après, l'affectation à la zone à bâtir du secteur litigieux est de toute manière conforme aux exigences de la LAT et du PDCn. Partant, la question de savoir si ce secteur est déjà colloqué en zone à bâtir souffre de demeurer indécise. b) aa) La novelle du 15 juin 2012 révisant la LAT a en particulier introduit une disposition relative au contenu du plan directeur dans le domaine de l'urbanisation (art. 8a LAT) et modifié l'art. 15 LAT. L'art. 8a LAT prévoit que, dans le domaine de l'urbanisation, le plan directeur définit notamment: la dimension totale des surfaces affectées à l'urbanisation, leur répartition dans le canton et la manière de coordonner leur expansion à l'échelle régionale (let.a); la manière de coordonner l'urbanisation et les transports et de garantir un équipement rationnel qui permet d'économiser le terrain (let. b); la manière de concentrer le développement d'une urbanisation de qualité à l'intérieur du milieu bâti (let. c); la manière d'assurer la conformité des zones à bâtir aux conditions de l'art. 15 (let. d) et la manière de renforcer la requalification urbaine (let. e). L'art. 15 LAT prévoit pour sa part que les zones à bâtir sont définies pour les quinze années à venir à la lumière des besoins prévisibles (al. 1), que les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites (art. 15 al. 2 LAT) et que des nouveaux terrains peuvent être classés en zone à bâtir si une série de conditions sont réunies (al. 4), notamment s'ils seront probablement nécessaires à la construction dans les quinze prochaines années même si toutes les possibilités d'utilisation des zones à bâtir réservées ont été épuisées et qu'ils seront équipés et construits à cette échéance (let. b) et s'ils permettent de mettre en oeuvre le plan directeur (let. e). Avec ces modifications, le législateur a voulu se concentrer sur les problèmes les plus aigus de l'aménagement du territoire, à savoir la dispersion des constructions et la perte de terres cultivables. Le nouvel art. 15 LAT précise les conditions permettant de classer des nouveaux terrains en zone à bâtir, conditions qui résultaient déjà de la jurisprudence fédérale (ATF 141 II 393 consid. 2;

TF 1C_113/2014 du 3 septembre 2014 consid. 3.1; Message du Conseil fédéral du 20 janvier 2010 relatif à une révision partielle de la loi sur l'aménagement du territoire publié in FF 2010 959, ch.

E. 4

Les recourants invoquent une violation de l'art. 66 LATC. Ils relèvent que le plan de quartier s'écarte substantiellement du PGA puisque ce dernier prévoit que la zone est réservée aux activités secondaires et tertiaires (cf. art. 38 al. 4 RPGA). Ils soutiennent que la nouvelle affectation du secteur à un ensemble essentiellement résidentiel n'est pas fondée sur les objectifs d'aménagement de la commune. Ils font valoir à cet égard que le plan directeur communal de 1998 ne prévoit pas un développement résidentiel du secteur mais prône le maintien de son caractère artisanal et industriel. Ils font également valoir que les planifications communales sont en cours de révision, que les objectifs d'aménagement ne sont pas encore définis à l'échelle communale et qu'il n'y a pas de vision d'ensemble du développement territorial à l'échelle communale. Ils relèvent par conséquent que le plan de quartier s'écarte du PGA sans pour autant s'inscrire dans les lignes directrices et objectifs d'aménagements communaux, en violation de l'art. 66 al. 1 LATC. Ils contestent que l'on puisse se fonder sur le schéma directeur "Sous-Bellefontaine", dès lors qu'il s'agirait seulement de la vision de l'exécutif communal et d'un instrument sans valeur légale. Les recourants soutiennent que la planification devrait être faite sur un périmètre plus important. Ils soulignent que la portion du territoire communal entre la route de Lausanne au Nord et le lac au Sud qui s'étend de part et d'autre de la STEP, du parc des sports à l'Ouest jusqu'au ruisseau du Rupalet à l'Est, constitue une aire industrielle et artisanale en partie bâtie et en partie en friche qui est vouée à se transformer dans son intégralité au cours des années à venir en un quartier urbain mixte de moyenne ou forte densité. Selon eux, ceci va poser des problèmes d'aménagements conséquents et communs à l'ensemble du secteur, qui devraient être traités de façon globale. Ils mentionnent à cet égard les problèmes posés par la desserte de la plage publique et la problématique des nuisances engendrées par la STEP sise au cœur du périmètre. Ils soutiennent qu'une réflexion d'ensemble sur les objectifs et principes d'aménagement applicables à tout le périmètre est nécessaire et préconisent l'élaboration d'un plan directeur localisé au sens de l'art. 38a LATC. Ils soutiennent encore que la seconde condition de l'art. 66 al. 1 LATC n'est pas remplie. Ils font valoir à cet égard que le plan de quartier ne respecte pas les principes applicables à l'extension des zones à bâtir puisque la démonstration que les possibilités d'utilisation des zones à bâtir existantes sont épuisées ne serait pas faite, contrairement à ce que prescrit l'art. 15 al. 4 let. b LAT. a) Selon l'art. 44 LATC, l'affectation et la mesure de l'utilisation du sol peuvent être définies par un plan général d'affectation portant sur l'ensemble du territoire d'une ou de plusieurs communes, par un plan partiel d'affectation limité à une partie du territoire d'une ou de plusieurs communes, par un plan de quartier dans la mesure où il n'est pas de compétence municipale ou par un plan d'affectation cantonal. A teneur de l'art. 64 al. 1 LATC, le plan de quartier est un plan d'affectation communal ou intercommunal limité à une portion déterminée du territoire et fixant des conditions détaillées d'urbanisme, d'implantation et de construction dans ce périmètre. Selon l'art. 65 LATC, le périmètre d'un plan de quartier est délimité autant que possible par des voies publiques ou privées existantes ou projetées, par des éléments construits importants ou par des obstacles naturels tels que forêts ou cours d'eau (al. 1). Il peut comprendre des terrains bâtis ou non (al. 2). Le plan de quartier peut s'écarter des normes du plan d'affectation, à condition de respecter les objectifs d'aménagement de la (ou des) commune(s) et les principes applicables à l'extension des

zones à bâtir; il abroge dans le périmètre les règles générales du plan d'affectation qui lui sont contraires (art. 66 al. 1 LATC). Dans la mesure où les règles relatives à l'enquête, à l'adoption, à l'approbation et à la révision du plan de quartier sont les mêmes que celles relatives aux plans d'affectation communaux (art. 67 al. 3 LATC), le plan de quartier vaudois équivaut au plan général d'affectation d'un point de vue formel. Sous l'angle matériel, ces plans occupent en principe le même rang hiérarchique dès lors que l'art. 66 LATC permet au plan de quartier de déroger au plan d'affectation (cf. TF 1C_424/2014, 1C_425/2014 du 26 mai 2015, consid. 4.1.2.; arrêt AC.2016.0140, 2016.0142 du 17 mai 2017 consid. 4a; Marc-Olivier Besse, *Le régime des plans d'affectation*, thèse, Genève/Bâle/Zurich 2010, p. 51 et 345 ss). Le législateur vaudois admet ainsi que le plan de quartier fasse l'objet d'une pesée des intérêts propres, pouvant parvenir à un résultat différent de celui ayant présidé à l'adoption du plan général. Cela peut notamment s'expliquer par un changement de circonstances, mais aussi par la spécificité du plan de quartier (cf. TF 1C_279/2017 du 27 mars 2018 consid. 4.1.1 et réf. citée). Certes, il peut être reconnu une prééminence fonctionnelle au plan d'affectation dans la mesure où c'est bien cet instrument qui sert en premier lieu à mettre en œuvre les orientations décidées dans les plans directeurs sur l'ensemble du territoire communal (cf. TF 1C_279/2017 précité consid. 4.1.1; TF 1C_424/2014 du 26 mai 2015 consid. 4.1.2). En l'absence en droit vaudois d'une hiérarchie formelle entre ces deux instruments, il importe toutefois surtout de s'assurer que la commune fait une pesée des intérêts à une échelle pertinente, dans le respect du plan directeur. Une large part d'autonomie doit être reconnue aux communes dans le choix de l'instrument de planification, en particulier lorsque celle-ci apparaît conforme aux planifications supérieures récentes. Le Tribunal cantonal ne saurait à cet égard substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité communale (cf. TF 1C_424/2014 précité consid. 4.3, admettant le recours dirigé contre l'arrêt de la CDAP AC.2013.0177 du 29 juillet 2014 qui avait annulé un plan de quartier au motif qu'une planification globale était préférable à titre général; arrêt AC.2016.0140, 2016.0142 précité consid. 4a). b) En l'espèce, dès lors que le plan directeur communal date de 1998, il ne s'agit pas d'une planification supérieure récente et le plan de quartier ne saurait par conséquent être mis en cause au motif qu'il s'en écarte. Pour le surplus, on a vu ci-dessus que le périmètre du plan de quartier est entièrement compris dans le périmètre compact de l'agglomération du Grand Genève et dans le périmètre du Centre de la ville de Rolle, dans un secteur déjà largement voué à l'habitation, ce qui justifie une affectation principale à l'habitation avec un IUS relativement important. Il convient dès lors de constater que le plan de quartier litigieux est conforme à la planification directrice cantonale et notamment à la 4^{ème} révision du PDCn, récemment approuvée par le Conseil fédéral. On l'a vu, il répond également aux exigences des nouvelles dispositions de la LAT, entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014, qui demandent d'orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti et de créer un milieu bâti compact. Enfin, il est conforme à des réflexions directrices communales plus récentes, soit le Schéma Directeur Sous-Bellefontaine-Vernes de novembre 2010 et l'Etude de développement stratégique de Rolle de juin 2011. Compte tenu de l'ancienneté du Plan directeur communal, ces réflexions directrices récentes de la municipalité peuvent être prises en compte pour déterminer quels sont les "objectifs d'aménagement de la Commune" au sens de l'art. 66 al. 1 LATC, quand bien même elles n'ont pas été adoptées par le Conseil communal et ne sont pas formellement prévues comme instrument d'aménagement du territoire par la LATC. Il est vrai qu'un plan de quartier régissant l'entier du secteur mentionné par les recourants aurait pu être envisagé. Dans sa réponse au recours, l'autorité

communale explique sur ce point qu'une planification plus étendue ne peut pas être envisagée tant que la problématique liée à la STEP n'est pas résolue. On comprend que la résolution de ce problème risque de prendre du temps dès lors qu'une réflexion est en cours au niveau intercommunal (déplacement de la STEP dans la commune d'Aubonne). L'élaboration d'une planification sur le périmètre souhaité par les recourants aurait par conséquent été un processus plus complexe, long et incertain, de sorte que, sous l'angle de l'opportunité, elle ne s'imposait pas comme une solution impérative. Il y a lieu au surplus de constater que, comme le relèvent les recourants eux-mêmes, tout le secteur est appelé à se transformer en un quartier urbain mixte de moyenne ou forte densité. On ne voit pas dès lors en quoi le plan de quartier, qui amorce ce processus de transformation, est susceptible de poser problème en ce qui concerne l'éventuelle poursuite de la démarche, notamment lorsque la question de la STEP aura été réglée. Enfin, on ne saurait reprocher à la municipalité de ne pas avoir utilisé l'instrument du "plan directeur localisé" (art. 38a LAT), étant précisé que le projet de modification de la LATC destiné à mettre en œuvre les nouvelles dispositions de la LAT abandonne cet instrument. c) Vu ce qui précède, il y a lieu de constater que la planification résulte d'une pesée d'intérêts faite à une échelle pertinente, dans le respect du plan directeur, plus particulièrement de la 4^{ème} révision du PDCn récemment entrée en vigueur. Partant, on ne saurait considérer que le plan de quartier ne respecte pas les objectifs d'aménagement de la commune ou les principes applicables à l'extension des zones à bâtir (cf. sur ce dernier point consid. 3 ci-dessus). Le grief relatif à l'art. 66 LATC doit dès lors également être écarté.

E. 5

Les recourants mettent en cause le "nouveau carrefour" formé par l'accès/sortie du plan de quartier et la RC 1a. Ils relèvent que le futur quartier induira un trafic estimé à 700 mouvements de véhicules/jour et se traduira par de fortes charges de trafic aux heures de pointe du matin et du soir, ces pointes coïncidant avec celles de la RC 1a dont la charge journalière était de 8'700 véhicules/jour en 2011. Ils font valoir qu'aucun aménagement n'est prévu pour assurer le bon fonctionnement du débouché sur la route cantonale (pas de présélection, par exemple, pour le "tourner à gauche" en venant d'Aubonne en direction du nouveau quartier). Ils soutiennent que l'étude Transitec ne démontre pas que le nouveau carrefour créé par l'accès/sortie du quartier fonctionnera. Selon eux, la sortie du parking sera quasiment saturée et il sera très difficile de s'insérer sur la route cantonale, surtout pour tourner à gauche en direction du centre de Rolle et de la jonction autoroutière. La longue file d'attente en sortie de quartier compliquera l'accès et il y aura une autre "file d'attente" refluant du parking sur la route cantonale (véhicules voulant entrer au parking souterrain et bloqués par ceux qui veulent en sortir). Les recourants soutiennent en outre que l'accès sur la RC 1a est mal placé compte tenu de sa proximité d'avec le débouché du chemin de la Plage (chemin qui écoule en moyenne 200 véhicules par jour) et que cette problématique, qui est notamment aiguë à la belle saison, n'a pas été prise en compte dans l'étude Transitec. Selon les recourants, l'accès devrait être réalisé au "Nord-Est" du plan de quartier (raccordement au carrefour RC1/Mont Blanc). Se référant au rapport Transitec, ils contestent l'argument selon lequel cette option ne peut pas être choisie en raison d'une incompatibilité avec les étapes de réalisation du projet. Se fondant sur ce qui précède, les recourants invoquent une insuffisance de l'équipement routier du plan de quartier contraire aux art. 19 LAT et 104 LATC. a) aa) En principe, la question de l'équipement routier doit être examinée au stade de l'autorisation de construire. L'art. 22 al. 2 let. b LAT dispose en effet que l'autorisation de construire n'est délivrée que si le terrain est équipé. L'art. 104 al. 3

LATC a la même teneur. Au stade de la planification, l'aménagement des accès n'a pas à être étudié dans le détail (arrêts AC.2016.0335 du 22 juin 2017 consid. 7a; AC.2011.0193 du 24 mai 2012 consid. 3a; AC.2008.0138 du 31 juillet 2009 consid. 1c/bb). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, ce n'est que lorsqu'un plan partiel d'affectation est à ce point précis qu'il permet d'appréhender les problèmes de trafic que la question de l'équipement en accès doit être résolue au stade de l'adoption du plan et non au stade ultérieur du permis de construire (TF 1C_298/2007 du 7 mars 2008 consid. 8.1; 1P.166/1999 et 1A.56/1999 du 31 mars 2000 consid. 5, résumé dans la RDAF 2000 I 427; ATF 120 Ib 436 consid. 2d/bb et 118 Ib 66 consid. 2a s'agissant du respect des prescriptions en matière d'environnement). Dans l'arrêt 1P.166/1999 et 1A.56/1999 précité, le Tribunal fédéral a jugé que tel était le cas de deux plans partiels d'affectation dont le périmètre d'implantation comprenait à chaque fois une seule parcelle. Les plans partiels d'affectation en cause définissaient de manière détaillée l'implantation, la volumétrie et la destination des constructions, ainsi que la position des terrasses extérieures et l'emplacement des places de stationnement. Dans ce cas, le Tribunal fédéral a jugé qu'il était conforme au principe de coordination que la question de l'équipement routier soit résolue au stade du plan partiel d'affectation et non au stade de l'autorisation de construire. En l'espèce, le plan de quartier est suffisamment précis pour que le tribunal de céans examine la question de l'équipement routier. bb) Aux termes de l'art. 19 al. 1 LAT, un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées. L'art. 19 LAT exige l'aménagement des voies d'accès adaptées à l'utilisation prévue. Un bien-fonds ne peut être considéré comme équipé si, une fois construit conformément aux règles du plan d'affectation, son utilisation entraîne un accroissement du trafic qui ne peut pas être absorbé par le réseau routier ou s'il provoque des atteintes nuisibles ou incommodes pour le voisinage (ATF 129 II 238 consid. 2). La loi n'impose pas des voies d'accès idéales; il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs (cf. TF 1C_897/2013 du 23 juin 2014 consid. 3.1). b) Il n'est guère contestable que les mouvements de sortie sur la RC 1a depuis le garage souterrain (surtout pour tourner à gauche en direction du centre de Rolle et de la jonction autoroutière) et d'accès au garage depuis cette route seront difficiles aux heures de pointe, entraînant de temps d'attente au sortir du garage et des ralentissements ponctuels sur la route cantonale. Cela étant, en termes de volumes de trafic, on ne saurait considérer que la réalisation du plan de quartier entraînera un accroissement du trafic qui ne peut pas être absorbé par le réseau routier. La RC 1a est en effet en mesure d'accueillir les 700 mouvements supplémentaires induits par le plan de quartier, ceci quand bien même des files d'attente pourraient se former à certains moments. A cet égard, le tribunal de céans n'a pas de raison de mettre en cause les constatations figurant dans le rapport Transitec selon lesquelles, compte tenu de la génération de trafic maximale du plan de quartier, le "carrefour" de raccordement sur la RC 1a et les autres carrefours de l'axe présentent une réserve de capacité suffisante pour supporter l'accroissement de trafic et selon lesquelles le trafic supplémentaire attendu n'est pas déterminant du point de vue du réseau routier principal (cf. rapport Transitec p. 19 et 21). Il est au demeurant notable qu'il existe de nombreuses routes principales ailleurs dans le canton ou en Suisse avec un trafic comparable ou supérieur dotés d'accès latéraux dans une configuration comparable à celle

qui est ici litigieuse, sans que cela ne présente de difficultés insurmontables. L'insertion des véhicules dans le flux prioritaire la RC 1a sera ainsi gérable, étant précisé que, si nécessaire, les automobilistes, plutôt que de tourner immédiatement à gauche en direction du centre de Rolle, pourront s'engager en direction de l'Est et rejoindre un giratoire se trouvant à environ 400 m. En outre, on ne trouve pas dans une situation dans laquelle l'accroissement du trafic induite par le plan de quartier soulève un problème de sécurité ou de conformité à la législation sur la protection de l'environnement. Sur ce dernier point, il résulte notamment de la notice environnementale annexée au rapport 47 OAT que l'art. 9 de l'ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (OPB; RS 814.41) relatif à l'utilisation accrue des voies de communication sera respecté. Pour ce qui est des risques de conflit avec le chemin de la Plage, ceux-ci doivent être fortement relativisés. On relève en effet que ce chemin est essentiellement utilisé à la belle saison durant les week-ends pour accéder au camping et à la plage et non pas aux heures de pointe de la semaine durant lesquelles les mouvements d'entrée et de sortie du garage souterrain seront les plus nombreux. On relève en outre que la légalisation du plan de quartier n'hypothèque pas la réflexion relative à une modification de l'accès à la plage et au stationnement qui y est lié, de même qu'elle n'hypothèque pas la réflexion au sujet de l'aménagement de l'entrée de ville Est. Ces réflexions pourront ainsi se poursuivre à l'avenir. Dans ces circonstances, il n'est pas nécessaire d'examiner si l'accès au parking souterrain aurait dû être prévu au "Nord-Est" du plan de quartier comme le préconisent les recourants. Sur ce point, il convient de rappeler que la liberté d'appréciation des communes dans l'aménagement de leur territoire implique qu'une mesure d'aménagement appropriée doit être confirmée et que l'autorité de recours n'est pas habilitée à lui substituer une autre solution qui serait également appropriée. On peut encore relever que, selon une convention du 16 octobre 2014 figurant au dossier communal (pièce 15), l'entreprise générale PROP 1 s'est engagée à céder gratuitement à la Commune de Rolle une surface de 391 m², à détacher de la parcelle n° 584 afin de permettre un aménagement de la rue de Lausanne au droit du plan de quartier, selon un profil type figurant dans la convention. L'aménagement envisagé (p. 4 de la convention) prévoit la création de pistes (bandes) cyclables de part et d'autre de la chaussée, séparées des trottoirs par des bandes arborisées, ainsi qu'une "bande polyvalente centrale", dont la réalisation devrait faciliter les manœuvres pour s'insérer dans le trafic direction Ouest depuis le garage souterrain et pour obliquer vers le garage en venant de l'Est. La lecture des plans montre que cet aménagement, en particulier la bande polyvalente, devrait pouvoir être réalisé sans difficulté particulière, dans la mesure où sa plus grande partie est située sur le domaine public et sur la partie de terrain cédée par convention. Il semblerait dans ce sens opportun que cet aménagement soit réalisé avant la délivrance des permis de construire, sans que ceci puisse toutefois être imposé comme une condition impérative au stade de la légalisation du plan de quartier.

E. 6

Les recourants relèvent que le plan de quartier prévoit dans l'aire d'implantation des constructions A des équipements parapublics, sans définition précise du type de construction visé. Selon eux, ceci permet une palette d'usage beaucoup trop large et le plan devrait être plus clair et plus précis s'agissant des intentions des autorités dans ce secteur. Il devrait également y avoir une réflexion en ce qui concerne les nuisances sonores. Les recourants semblent ainsi reprocher à la réglementation du plan de quartier un manque de densité normative. Ils s'inquiètent également du nombre insuffisant de places de parc. a) La LATC fixe quatre catégories de plans d'affectation fixant le mode d'utilisation du sol au

sens de l'art. 14 LAT. On l'a vu, l'art. 44 LATC mentionne le plan général d'affectation (let. a), le plan partiel d'affectation (let. b), le plan de quartier (let. c) et le plan d'affectation cantonal (let. d). Le contenu du plan général d'affectation ou du plan partiel d'affectation est défini par l'art. 47 LATC. Cette disposition prévoit, d'une part, que les plans et règlements d'affectation fixent les prescriptions relatives à l'affectation des zones et au degré de sensibilité au bruit ainsi que la mesure de l'utilisation du sol (al. 1) et précise, d'autre part, qu'ils peuvent contenir des dispositions relatives notamment aux conditions de construction (ch. 1), aux paysages, sites, rives de lacs et de cours d'eau, ainsi qu'aux localités, aux ensembles ou aux bâtiments méritant protection (ch. 2), à la création et à la préservation d'espaces verts (ch. 4), à la création d'emplacements de délasserement (ch. 5) et à la création de garages et de places de stationnement (ch. 6). Ces règles s'appliquent au contenu du plan général d'affectation et du plan partiel d'affectation au sens de l'art. 44 let. a et b LATC. Le seul contenu contraignant est défini par les règles mentionnées à l'art. 47 al. 1 LATC relatives à l'affectation des zones, aux degrés de sensibilité au bruit, ainsi qu'à la mesure de l'utilisation du sol. Les autres dispositions de l'art. 47 al. 2 LATC n'ont pas un caractère contraignant ou impératif. Ces règles forment les bases légales formelles qui permettent de prévoir dans les plans d'affectation les restrictions qui en résultent pour le propriétaire (ATF 106 Ia 364 consid. 2a p. 366-367). Le plan de quartier fixe pour sa part « des conditions détaillées d'urbanisme, d'implantation et de construction dans le périmètre qu'il délimite » (art. 64 al. 1 LATC). Le contenu du plan de quartier peut comprendre toutes les règles qui sont mentionnées à l'art. 47 LATC, et l'art. 69 LATC permet un contenu encore plus détaillé, comportant notamment les dimensions minimales et maximales et la destination des constructions ainsi que de leurs prolongements extérieurs (let. b), l'indication des bâtiments existants, à conserver ou à démolir (let. c), le cas échéant, les surfaces brutes de plancher, les cotes d'altitude et le nombre de niveaux (let. d) les aires de circulation des piétons et des véhicules, les garages et places de stationnement ainsi que leur accès (let. e) et les autres équipements, en particulier les collecteurs et les conduites d'énergie, existants ou à créer, y compris le raccordement (let. f). En outre, selon l'art. 69 al. 2 LATC, le plan de quartier peut imposer notamment des emplacements collectifs de jeux et de loisirs, des espaces de verdure et des plantations d'arbres, ainsi que des dispositions concernant les étapes et les conditions de réalisation. L'art. 69 LATC ne fixe toutefois pas un contenu minimum contraignant du plan de quartier en précisant que: " En règle générale, le plan comprend les éléments suivants ". En définitive, ce sont les dispositions nécessaires pour définir les conditions détaillées d'urbanisme, d'implantation et de construction au sens de l'art. 64 LATC qui font partie du contenu contraignant du plan de quartier (cf. arrêt AC.2009.0246 du 28 février 2011 consid. 2c). b) En l'espèce, le plan de quartier fixe des prescriptions détaillées d'urbanisme, d'implantation et de construction. Il respecte par conséquent les exigences fixées à l'art. 64 al. 1 LATC. Au surplus, le plan comprend l'essentiel des éléments mentionnés à l'art. 69 LATC en définissant notamment de manière relativement précise la destination des différents bâtiments (habitation, activités artisanales, activités compatibles avec l'habitation [telles que commerces de proximité, bureaux, cabinets médicaux, ateliers d'artiste], installations (para-)publiques). On ne saurait par conséquent considérer que le plan de quartier et son règlement souffrent d'une insuffisance de densité normative. Pour ce qui est de l'aire d'implantation A, l'art. 10 RPQ précise que la zone de centre de localité, qui comprend l'aire d'implantation des constructions A, est destinée à l'habitation, aux activités artisanales moyennement gênantes compatibles avec l'habitation et aux installations (para-)publiques. L'affectation des

bâtiments dans cette aire d'implantation résulte ainsi clairement du RPQ. On ne saurait au surplus exiger, au stade d'un plan d'affectation, que l'on définisse précisément quelles installations (para-) publiques sont susceptibles d'être admises. Pour ce qui est des places de parc, l'adéquation entre le type d'affectation et le nombre de places de parc devra être vérifiée dans le cadre de la procédure de permis de construire, étant précisé qu'il résulte de l'art. 41 RPQ que le nombre de places devra être conforme aux normes VSS en vigueur. Il n'y a par conséquent pas lieu de craindre une insuffisance des places de parc. c) aa) C'est également dans le cadre de la procédure de permis de construire que devra être vérifié le respect des normes en matière de protection de l'environnement, notamment les normes en matière de protection contre le bruit. On rappelle sur ce point que, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, en vertu du principe de la coordination des procédures (art. 25a LAT), l'autorité de planification doit prendre en compte dans le cadre de l'adoption d'un plan partiel d'affectation ou d'un plan de quartier, tous les éléments déterminants du point de vue de la protection de l'environnement et de l'aménagement du territoire qui sont objectivement en relation les uns avec les autres, notamment ceux qui se trouvent dans une relation si étroite qu'ils ne peuvent être appliqués de manière indépendante (ATF 123 II 8, TF 1C_582/2014 du 25 février 2016 consid. 3.1). L'étendue de cet examen varie toutefois selon le degré de précision du plan. Ainsi, lorsque la modification de la planification a lieu en vue d'un projet précis et détaillé qui doit être mis à l'enquête ultérieurement, l'autorité doit contrôler à ce stade si celui-ci peut être réalisé de manière conforme aux exigences de la législation fédérale sur la protection de l'environnement; dans les autres cas, elle doit être convaincue qu'un développement de la zone peut se faire de manière conforme à ces exigences moyennant, le cas échéant, des aménagements à définir dans la procédure d'autorisation de construire (cf. TF 1C_582/2014 précité consid. 3.1 et les références). bb) En l'occurrence, on ne se trouve pas en présence d'une planification effectuée en vue d'un projet précis et détaillé. En outre, il n'y a pas lieu de penser que le développement de la zone ne pourra pas se faire de manière conforme aux exigences de la législation fédérale sur la protection de l'environnement. A cet égard, on peut prendre acte du fait que, dans la réponse communale au recours, il a été précisé que les autorités communales chercheront à limiter l'utilisation de l'aire de construction en question à des activités ou utilisations respectueuses du voisinage et qu'il n'a jamais été question d'y permettre des activités potentiellement incommodes. Il convient en outre de relever que le plan de quartier a fait l'objet d'une étude acoustique par un bureau spécialisé, étude qui a permis de conclure qu'il n'y aurait pas d'augmentation supérieure à 0,4 Db le long de la route de Lausanne ou sur les autres axes routiers concernés par le projet et que l'art.

E. 9

OPB relatif à l'usage accru des voies de communication sera par conséquent respecté. 7. Les recourants expliquent qu'ils sont propriétaires de trois parcelles à proximité immédiate du périmètre du plan de quartier, de l'autre côté du chemin de la plage, parcelles supportant une entreprise et un bâtiment d'habitation. Se référant à la hauteur du bâtiment dont ils sont propriétaires, ils relèvent qu'il existe une différence d'altitude considérable avec les constructions permises par le plan de quartier. Ils font valoir qu'il n'existe aucune gradation, aucune transition entre les constructions situées à l'Ouest et celles prévues dans le plan de quartier. Se référant par ailleurs à la forte densité permise par le plan de quartier, ils soutiennent qu'il n'y a aucune cohérence architecturale avec ce qui existe à l'Ouest et qu'il n'y a pas eu de réflexion par rapport au bâti alentour, y compris celui existant au Nord de la route de Lausanne. Ils soutiennent par conséquent que le plan de quartier permet des

constructions trop importantes, non intégrées dans un endroit sensible et dégagé, proche du lac, à l'entrée de Rolle, en direction de la vieille ville. a) Dans l'accomplissement de leurs tâches, les autorités chargées de l'aménagement du territoire doivent notamment tenir compte de la nécessité de préserver le paysage et veiller à ce que les constructions prises isolément ou dans leur ensemble ainsi que les installations s'intègrent dans le paysage (art. 3 al. 2 let. b LAT). La portée de cette disposition dépend avant tout du degré de protection que requiert le paysage en question. S'il s'agit d'un site, porté à l'inventaire ou présentant des caractéristiques particulières, une exigence plus élevée d'intégration peut se justifier qu'en présence d'un paysage de moindre intérêt (Bebhard Waldmann/ Peter Hänni, Raumplanungsgesetz, Berne 2006, n. 27 ad art. 3 LAT, p. 85). Une construction ou une installation s'intègre dans le paysage lorsque son implantation et ses dimensions n'affectent ni les caractéristiques ni l'équilibre du site et si, par sa forme et les matériaux utilisés, elle en respecte l'originalité (DFJP/ OFAT, Etude relative à la LAT, Berne 1981, n. 28 ad art. 3 LAT). Pour qu'un projet puisse être condamné sur la base de l'art. 3 al. 2 let. b LAT, il doit porter une atteinte grave à un paysage d'une valeur particulière, qui serait inacceptable dans le cadre d'une appréciation soigneuse des différents intérêts en présence (ATF 134 II 117 consid. 6.3 et réf.). Le Tribunal fédéral a ainsi confirmé un refus fondé sur cette disposition d'admettre un bâtiment au toit à forte pente dans un paysage sensible (arrêt 1A.93/2005 du 23 août 2005 consid

E. 10

RPQ). Comme l'indique le rapport 47 OAT, il s'agit de permettre le maintien d'une activité artisanale soit dans le bâtiment de l'ancienne usine Tesa, soit dans une nouvelle construction au même endroit. Dès lors que des activités ont existé historiquement à cet endroit (usine Tesa) et que le secteur accueille actuellement des activités artisanales, on ne saurait considérer que l'on va créer une nouvelle zone d'activité nécessitant une coordination et une planification au niveau communal et régional. Partant, ce grief doit également être écarté. 9. Il résulte des considérants que le recours doit être rejeté et les décisions du Département du territoire et de l'environnement du 9 août 2017 et du Conseil communal de Rolle des 15 décembre 2015 et 25 avril 2017 être confirmées. Vu le sort du recours, les frais de la cause sont mis à la charge des recourants. Ces derniers verseront en outre des dépens à la Commune de Rolle et à entreprise générale PROP 1, qui ont procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.