

**PRÉAVIS AU CONSEIL COMMUNAL
N° 02-2024**

SÉANCE DU 6 MARS

Adoption du plan d'affectation « La Roseraie II » et de son règlement

Responsabilité(s) du dossier :

- Direction de l'urbanisme et de l'environnement
M. L. Girardet, Conseiller municipal

TABLE DES MATIÈRES

1. Objet du préavis	3
2. Préambule	3
2.1. Contexte.....	3
2.2. Le site	3
2.3. Les enjeux.....	5
3. Le plan d'affectation	5
3.1. Objectifs d'aménagement.....	5
3.2. Caractéristiques du projet	6
3.2.1. Démarche	6
3.2.2. Affectation et organisation.....	6
3.2.3. Densité et programme	6
3.2.4. Morphologie urbaine	7
3.2.5. Concept et traitement paysager	9
3.2.6. Mobilité et accès	10
3.3. Conformité aux lois et planifications de rang supérieur.....	11
4. Procédure.....	12
4.1. Examen préalable	12
4.2. Enquête publique	12
4.3. Réponses aux oppositions	12
5. Développement durable.....	20
5.1. Dimension économique.....	20
5.2. Dimension environnementale	20
5.3. Dimension sociale	20
6. Communication	21
7. Programme de législature.....	21
8. Conclusions.....	22

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Objet du préavis

Par ce préavis, la Municipalité soumet à l'adoption du Conseil communal, conformément à l'article 42 de la loi sur l'aménagement du territoire (ci-après LATC), le plan d'affectation (ci-après PA) « La Roseraie II » et son règlement.

2. Préambule

2.1. Contexte

Helvetia Compagnie d'Assurances sur la Vie SA (ci-après Helvetia) est propriétaire de 2 parcelles du territoire communal sur lesquelles se trouvent 5 bâtiments construits à la fin des années 60, dans le cadre d'un plan de quartier.

Ces bâtiments nécessitent une importante rénovation énergétique, ce qui a motivé la propriétaire à réaliser une étude de faisabilité urbanistique et architecturale afin d'évaluer les travaux à entreprendre et l'opportunité de faire évoluer le quartier. L'étude a mis en évidence un potentiel de densification, de requalification des espaces extérieurs et de connexion du site aux lieux de vie de la commune.

En 2016, la Municipalité et Helvetia ont convenu de réviser le plan d'affectation en vigueur, afin de mettre en œuvre l'ensemble de ces éléments.

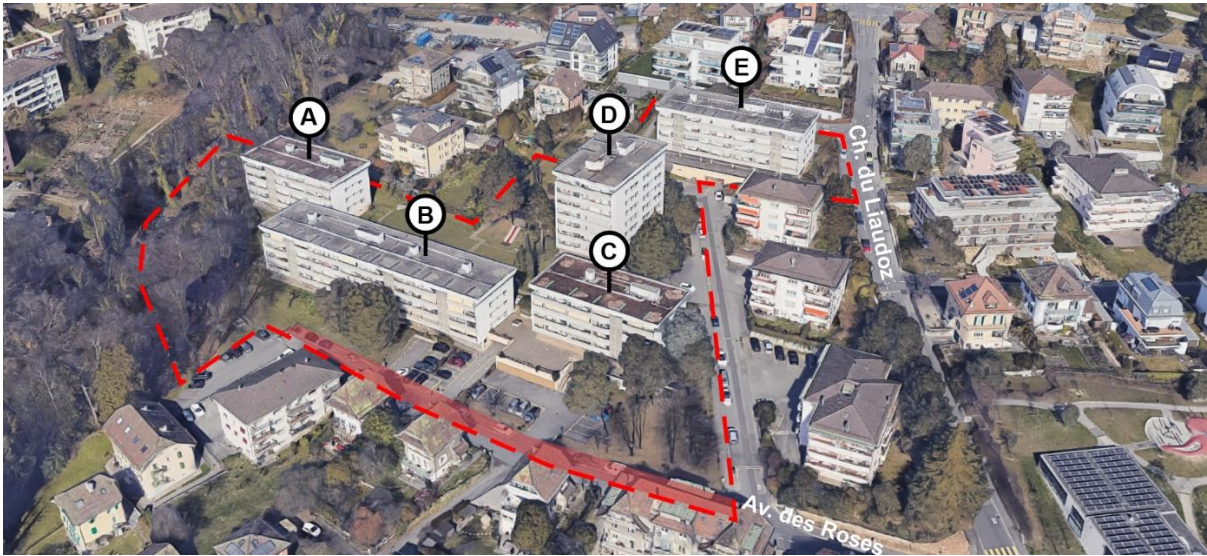
2.2. Le site

Le périmètre du PA s'étend sur une surface de 15'138 m², située au Nord-Ouest du territoire communal, dans le secteur du collège des Alpes, à proximité de la Vuachère.



Situation du PA (en rouge)

Il comprend les biens-fonds N°s 1915 et 1916, propriétés d'Helvetia, ainsi que la parcelle N° 1892, propriété de la Ville. On y trouve 5 bâtiments locatifs, deux parkings souterrains, et divers espaces extérieurs (route, zone de stationnement, jardin, place de jeux, bosquet, forêt). La parcelle communale correspond à une partie de la chaussée de l'avenue des Roses et s'apparente à du domaine public.



Visualisation 3D du périmètre du PA, des bâtiments et de la parcelle communale (en rouge claire). Google Maps



De gauche à droite et de haut en bas : bâtiments D-C-B vus depuis l'Ouest, bâtiment A depuis l'Est, bâtiment C depuis le Sud, bâtiment E depuis le Sud-Ouest.

Représentatifs de leur époque architecturale, les bâtiments ont des formes de petites barres de 5 niveaux et un bâtiment emblématique de 8 niveaux ponctue le quartier en son centre. Leur implantation a été pensée de manière à tirer parti de la topographie marquée du cordon boisé de la Vuachère (pentes, terrasses) pour garantir leur intégration paysagère. Ils sont construits sur socle et/ou sur pilotis, ce qui offre d'importants espaces en rez-de-chaussée. Les 4 bâtiments du centre du site sont reliés en sous-sol par un parking souterrain au-dessus duquel se trouve un grand espace vert aménagé en pelouse.

Au Sud du périmètre, le long de l'avenue des Roses, le site est occupé par un accès au parking souterrain et à des garages-box, ainsi que des places de stationnement extérieures. A côté, un talus planté d'arbres rappelle la proximité du site à la forêt et au vallon de la Vuachère. Cette partie du site est caractérisée par une forte présence de la voiture, ce qui donne un caractère très routier à l'avenue des Roses, qui n'est finalement qu'une impasse de quartier. Globalement, malgré la générosité des espaces ouverts, ceux-ci ne présentent pas une grande qualité, ce qui les rend peu appropriables pour les habitants.

2.3. Les enjeux

Le quartier de la Roseraie s'est développé à la fin des années soixante selon un principe urbanistique et architectural qui propose de concilier le caractère urbain du bâti et les qualités paysagères du site.

Le développement important de la commune entre les années 50 et 70 soulève aujourd'hui la question de l'entretien et de l'assainissement du bâti, en particulier au regard de la consommation énergétique et du confort des habitants. Les cinq bâtiments de la Roseraie, construits il y a plus de 50 ans, nécessitent d'importants travaux de rénovation.

L'ampleur de ces travaux constitue une opportunité pour Helvetia de créer de nouveaux logements en réaffectant les rez-de-chaussée et en surélevant certains bâtiments. Cette approche concrétise le principe de densification dit de « développement de la ville sur la ville » appliqué dans les agglomérations suisses. Il permet notamment d'éviter l'extension du bâti sur le sol et de préserver les espaces verts.

La Municipalité a estimé que le développement qualitatif du quartier de la Roseraie, idéalement situé par rapport aux transports publics et aux principaux lieux de vie de la commune, dans un secteur plus large en cours de mutation, méritait d'être soutenu.

3. Le plan d'affectation

3.1. Objectifs d'aménagement

Le PA « La Roseraie II » s'appuie sur 4 principes :

- rénover et densifier le bâti existant ;
- intégrer une part de logements d'utilité publique (ci-après LUP) conformément aux objectifs communaux ;
- redéfinir la vocation des espaces extérieurs, orienter leurs usages et favoriser la biodiversité ;
- créer des équipements collectifs destinés aux habitants du quartier et des quartiers voisins.

Ces principes ont pour but de mettre en valeur les caractéristiques préexistantes du quartier et d'en apporter de nouvelles, complémentaires à celles-ci.

3.2. Caractéristiques du projet

3.2.1. Démarche

Préalablement à son élaboration, une étude de faisabilité architecturale a permis de déterminer les contraintes et les enjeux à prendre en compte et de fixer les principales orientations du projet.

Lors de l'élaboration du projet, la Municipalité a demandé des contreparties d'intérêt public telles que des cessions de terrain, une servitude de passage public, la réalisation d'un écopoint public, le maintien d'une part de LUP, ainsi que la réalisation d'un équipement collectif pour y mettre en place une unité d'accueil pour écoliers (UAPE). Ces exigences témoignent de la volonté de la Municipalité à développer les quartiers en collaboration avec les propriétaires fonciers en contribuant à la qualité du projet et en assurant l'intérêt public.

Ces éléments ont été formalisés dans des conventions au cours du développement du PA. La Municipalité a choisi de ne pas remettre en question ces accords après le dépôt de la motion du 22 mars 2023 de M. Jean-Denis Briod et consorts concernant la mise en place d'une taxe sur les équipements communautaires, principalement parce que la démarche conventionnelle permettra de réaliser le pavillon qui accueillera l'UAPE, ce qui ne serait pas possible par le biais de la taxe. Par conséquent, en coordination avec le préavis N° 01-2024, les parcelles du PA bénéficieront de la clause transitoire de l'article 12 du règlement de la taxe sur les équipements communautaires.

3.2.2. Affectation et organisation

La révision du PA conserve l'affectation existante du site.

Celui-ci est affecté en 3 zones distinctes :

- une zone d'habitation de forte densité pour la partie principale du quartier. Elle est destinée à la réalisation d'habitations collectives, ainsi qu'à des activités compatibles avec l'habitation (locaux de services, équipements collectifs, etc.) ;
- une zone de desserte pour l'avenue des Roses. Elle est destinée aux routes ouvertes au public ainsi qu'aux constructions et aménagements liés. Un remaniement parcellaire a été effectué pour que les parcelles affectées en zone de desserte soient de propriété communale (domaine public ou privé communal), garantissant ainsi leur fonction publique ;
- une aire forestière pour le talus forestier menant à la Vuachère. L'aire forestière est régie par le droit fédéral et cantonal.

3.2.3. Densité et programme

L'établissement du PA vise principalement une rénovation et une légère densification du quartier de la Roseraie. L'intention d'Helvetia est de rénover énergétiquement tous les bâtiments, avec notamment la pose d'une isolation périphérique en façade, ainsi que le remplacement du système de chauffage. Ceci permettra d'améliorer significativement les performances énergétiques des bâtiments (actuellement dans la plus mauvaise catégorie de l'étiquette-énergie) et ainsi participer, à son échelle, à l'objectif communal de renforcement de l'efficacité énergétique. Certains appartements bénéficieront également d'une augmentation de la surface intérieure grâce à l'intégration des balcons existants dans les surfaces habitables, ce qui permettra de mieux répondre aux aspirations actuelles des habitants (taille des pièces, équipements, ouvertures, etc.).

La constructibilité définie par le plan est de 17'155 m² de surfaces de plancher déterminantes (ci-après SPd). Cela représente une augmentation de 5'917 m², répartie dans les différents périmètres d'implantation des constructions et un indice d'utilisation du sol (ci-après IUS) de 1,5. En termes de logement, cela représente la création de 35 nouveaux appartements, en plus des 116 existants.

Dans le cadre de sa démarche « Objectif logement », la Municipalité fixe pour chaque nouveau PA des exigences en matière de LUP. Ces exigences varient notamment en fonction de critères géographiques mais également de l'existence ou non dans le périmètre de logements locatifs. Selon cette démarche, les LUP doivent être particulièrement encouragés à proximité des commodités (transports en commun, centre d'activités, écoles etc.). Vu sa bonne accessibilité, au minimum 25% des surfaces dédiées au logement doivent être affectées à du LUP.

Enfin, la Municipalité a convenu avec Helvetia de la réalisation d'une unité d'accueil pour écoliers (ci-après UAPE) au sein du futur quartier.

En effet, il est utile de rappeler qu'en septembre 2009, une votation populaire, plébiscitée par plus de 70% de la population vaudoise, a conduit à l'introduction du nouvel article constitutionnel 63a intitulé « Ecole à journée continue ». Cette nouvelle disposition prévoit que les communes, aidées par l'Etat et les acteurs privés, mettent en place un accueil parascolaire surveillé sous forme de journée continue pour toute la durée de la scolarité obligatoire.

La révision de la loi cantonale sur l'accueil de jour des enfants (LAJE), entrée en vigueur le 1er janvier 2018, intègre notamment la mise en œuvre de cet article constitutionnel 63a. Dans ce contexte, toutes les communes vaudoises ont l'obligation proposer un socle minimal de prestations pour assurer l'accueil parascolaire des élèves entre 4 et 15 ans.

Ainsi, pour répondre à la demande parascolaire globale à Pully, la création de nouvelles structures d'accueil de l'enfance de type restaurant scolaire, UAPE ou accueil pour enfants en milieu scolaire (APEMS) est nécessaire.

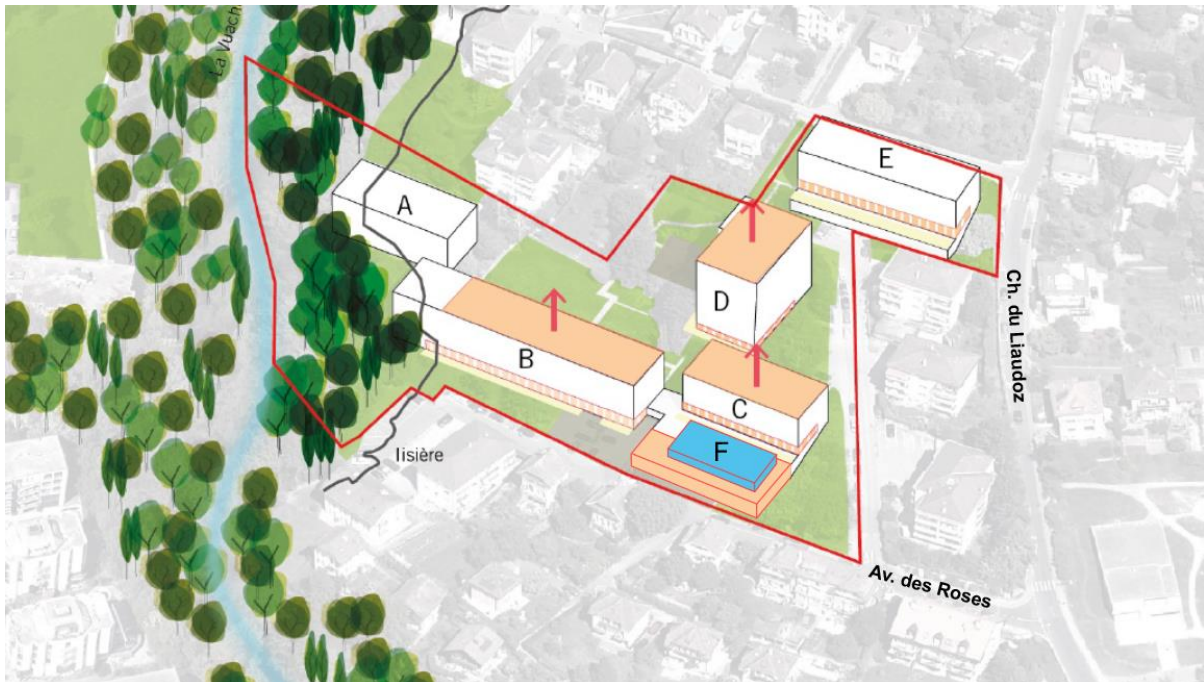
L'équipement de 300 m² prévu dans le PA s'inscrit dans ce cadre. Il sera construit par la propriétaire et loué à la Fondation de l'enfance et de la jeunesse de Pully à un tarif préférentiel qui devra encore être déterminé dès que le coût de construction total sera connu. Il devrait néanmoins être d'approximativement CHF 280.00/m²/an, charges accessoires comprises, aménagements compris, soit un prix nettement inférieur à celui du marché. La durée initiale de location de cette future structure d'accueil sera de 20 ans au minimum. Elle devrait permettre l'accueil d'au maximum 72 enfants et ainsi contribuer à réduire le besoin important d'accueil parascolaire.

En effet, les structures existantes sur la commune sont saturées. C'est spécifiquement le cas des UAPE et des APEMS du collège des Alpes, où il n'est plus possible de construire de nouveaux locaux. La situation de la structure prévue dans le PA, à proximité du collège est intéressante pour que les élèves puissent rallier l'école sans difficulté.

3.2.4. Morphologie urbaine

La densification du quartier est prévue en cohérence avec les enjeux environnementaux afin d'éviter une urbanisation consommatrice de sol. Le PA propose une surélévation des bâtiments B, C et D (voir figure ci-dessous) ainsi qu'une réaffectation des rez-de-chaussée inutilisés des bâtiments (excepté le A) pour y intégrer du logement, des locaux de services ou

des équipements collectifs subsidiaires (stationnement deux-roues, local concierge, salle commune, etc.).



Représentation schématique des principes de densification, de l'extension du parking existant et de l'UAPE (en bleu)

La réaffectation des rez-de-chaussée est proposée dans une logique de développement urbain rationnel et qualitatif. En effet, ces derniers sont aujourd'hui inutilisés et représentent des surfaces importantes à l'intérieur du périmètre du PA. Aucune mesure de densification n'est proposée sur le bâtiment A, car ce dernier est situé trop près de la lisière forestière. Ce bâtiment sera tout de même rénové.

La surélévation des bâtiments est proposée uniquement sur le cœur de l'ensemble bâti dans le but de minimiser les impacts sur la lisière forestière (bâtiments A et B) et sur le voisinage (bâtiment E). Le bâtiment D sera pérennisé dans son rôle emblématique au sein du quartier, avec la possibilité de réaliser 2 niveaux supplémentaires.

Pour assurer un nombre de places suffisant pour les habitants et diminuer l'emprise du stationnement sur l'avenue des Roses, le projet de PA prévoit la mise en souterrain des places de stationnement privées en surface grâce à l'agrandissement du parking souterrain existant, situé actuellement sous les bâtiments A, B, C et D. Cette nouvelle construction, semi-enterrée, prendra place au Sud du bâtiment C et sa toiture prolongera la surface plane située devant le bâtiment. Ce nouvel espace accueillera un équipement collectif de type parascolaire (bâtiment F).

Des plans d'intention et une visualisation 3D ont été réalisés par les architectes d'Helvetia en vue de la séance d'information publique du PA pour illustrer les possibilités de construire. Il s'agit d'esquisses basées sur une étude de faisabilité et non d'un projet de construction abouti, raison pour laquelle on ne voit pas la matérialisation des façades, par exemple. Conformément aux procédures légales en vigueur, celui-ci fera l'objet d'une procédure d'autorisation de construire une fois le PA en vigueur.



Illustration des possibilités de construire (au centre : bâtiment D)



Illustration des possibilités de construire (bâtiment C, parking et pavillon de l'UAPE)

3.2.5. Concept et traitement paysager

Le projet de PA est l'occasion de revoir la vocation des espaces ouverts au sein du quartier. Ceux-ci seront réaménagés en cohérence avec les extensions et restructurations des bâtiments, le futur équipement collectif et l'extension du parking existant.

Le règlement fixe des dispositions relatives à la plantation de nouvelles espèces végétales au sein du périmètre du PA, ainsi que pour la compensation des arbres protégés qui devront être supprimés dans le cadre du projet architectural.

Dans le cadre du projet, 14 arbres devront être abattus. La moitié correspond à des arbres situés dans le bosquet à l'angle de l'avenue des Roses. L'autre moitié comprend des arbres localisés trop près des façades et qui ne pourront pas être maintenus lors des travaux.

Le règlement impose la plantation d'au moins 9 nouveaux arbres à moyen ou grand développement (hauteur de plus de 12 m à l'âge adulte) dans les sites identifiés sur le plan de détail, ainsi que la plantation de spécimens complémentaires tels que des buissons, épineux, fleurs, plantes grimpantes, petits arbres, etc.

Les principes de compensation proposés au sein du périmètre du PA vise à compenser quantitativement et qualitativement les arbres supprimés ainsi qu'à renforcer l'adaptabilité du site au changement climatique et les liaisons biologiques entre le périmètre du PA et l'aire forestière.

Le règlement du PA fixe des mesures en faveur de la circulation de la petite faune (principe d'interruption des clôtures), de l'appropriation des structures bâties par la faune urbaine (chauves-souris, hirondelles, martinets, etc.) et sur la pollution lumineuse.



Plan de principe des aménagements extérieurs

3.2.6. Mobilité et accès

Pour garantir la qualité d'un quartier favorisant la mobilité douce, les accès au PA pour les voitures sont concentrés sur la partie Est de l'avenue des Roses.

En bordure de la rue, la suppression du stationnement de surface permet un meilleur partage entre les différents usagers. En cœur d'îlot, un cheminement public est mis en place dans le but de favoriser les liaisons piétonnes. Il aura une vocation de promenade publique et de délasserment.

Le PA prévoit une réorganisation et une légère diminution du nombre de places de stationnement privées, correspondant à un ratio d'environ 0,7 place par habitant. Les places pour les visiteurs et usagers de l'UAPE seront situées sur la partie montante de l'avenue des Roses. Des places équipées de bornes de recharge électrique et des places d'autopartage sont exigées par le règlement du PA.

Un nombre important de places de stationnement pour les vélos devra être prévu en conformité avec les normes. Ces places devront être sécurisées et construites à proximité des entrées des bâtiments. L'offre importante de places pour les vélos, y compris les vélos électriques, contribue à encourager le report modal du quartier et justifie un nombre réduit de places de stationnement pour les véhicules motorisés.

La génération de trafic liée au quartier représente aujourd'hui un trafic journalier moyen d'environ 280 véhicules par jour. Bien que le nombre de places de stationnement soit moins important, le PA induira une légère augmentation du trafic due à l'UAPE. Cela représente environ 220 véhicules supplémentaires par jour par rapport au trafic actuel, soit un total de 720 véhicules sur l'avenue des Roses. Ce nombre reste cependant faible et l'impact est limité tant au niveau d'exploitation du réseau routier (carrefour avec le chemin du Liaudoz) qu'en termes de nuisances (bruit, pollution de l'air, etc.).

3.3. Conformité aux lois et planifications de rang supérieur

Le PA est conforme aux lois et planifications de rang supérieur, notamment le plan directeur cantonal (ci-après PDCn), le projet d'agglomération Lausanne-Morges (ci-après PALM), le Schéma directeur de l'Est lausannois (ci-après SDEL), ainsi que le plan directeur communal (ci-après PDCom).

Le PA concrétise le principe de densification vers l'intérieur, inscrit dans la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, qui veut que l'urbanisation se fasse dans les zones déjà bâties, afin d'éviter l'extension des surfaces urbanisées en périphérie et le mitage du territoire.

Il répond de plus à l'objectif du PALM et du SDEL de renforcer l'attractivité et la vitalité de la centralité principale de Pully. Le projet de PA est conforme à l'objectif de développement de la vie sociale et de décentralisation puisqu'il permet l'implantation d'un équipement collectif en lien avec l'affectation à destination des habitants du quartier et des quartiers adjacents.

Profitant de la proximité immédiate de l'arrêt de bus « Perraudettaz » (ligne tl N° 9) et de la gare de Pully-Nord, le PA est conforme à la volonté d'encourager l'usage des transports publics et la mobilité active. L'offre en stationnement vélos sera augmentée pour répondre aux besoins du site.

Enfin, le PA prévoit le regroupement de l'ensemble du stationnement des véhicules motorisés en sous-sol ainsi que l'aménagement de nouvelles liaisons piétonnes à travers le périmètre, mesures qui augmenteront sensiblement la qualité des espaces extérieurs et la perméabilité piétonne du site.

4. Procédure

4.1. Examen préalable

Le projet de PA a été soumis à un examen préalable en 2020 auprès de la Direction générale du territoire et du logement (ci-après DGTL).

Plusieurs demandes de modifications et de compléments ont été formulées par les services cantonaux. L'ensemble de ces demandes ont été intégrées au dossier.

4.2. Enquête publique

Le PA a été soumis à l'enquête publique entre le 23 novembre et le 22 décembre 2022. Une séance publique d'information a été organisée préalablement. Pendant la durée de l'enquête, le dossier a suscité 14 oppositions et 1 observation.

Comme le prévoit l'art. 40 LATC, des séances de conciliation ont été organisées avec les opposants intéressés et retranscrites dans des procès-verbaux. La Direction de l'urbanisme et de l'environnement (ci-après DUE) a rencontré une majorité d'opposants lors des 6 séances de conciliations organisées. Seuls 2 opposants n'ont pas répondu à l'invitation.

A l'issue des séances de conciliation, la Municipalité a décidé de ne pas apporter d'adaptations au PA. Aucune opposition n'a été retirée suite à la conciliation.

4.3. Réponses aux oppositions

Conformément à l'art. 42 LATC, le Conseil communal statue sur les réponses motivées aux oppositions en même temps qu'il se prononce sur l'adoption du PA et de son règlement.

Le chapitre qui suit présente une synthèse des motifs des oppositions maintenues, ainsi que les propositions de réponses de la Municipalité. Les oppositions dans leur intégralité figurent à titre indicatif en annexe du préavis.

Les oppositions abordent de manière récurrente les mêmes thèmes. La Municipalité propose une réponse générale au chapitre 4.3.1 ci-dessous. Elle est complétée aux chapitres 4.3.2 et suivants, pour les points particuliers soulevés de manière individuelle.

4.3.1. Réponse de la Municipalité aux griefs récurrents des opposants

4.3.1.1. Absence de révision des outils de planification communaux, inégalité de traitement et non-conformité aux planifications supérieures

Le principe d'affectation par zone, propre à l'aménagement du territoire, est de définir une réglementation spécifique d'une zone à une autre en fonction de leurs caractéristiques. Le quartier de la Roseraie se démarque par une morphologie propre, conférée par un plan de quartier datant de 1966, et nécessite un traitement réglementaire particulier qui ne peut être assuré que par la révision du plan existant.

Ainsi, le principe d'égalité de traitement entre propriétaires ne doit être interprété de manière absolue en urbanisme, du fait des nombreuses spécificités du territoire, qui impliquent forcément un traitement différencié.

Selon la jurisprudence, la révision ou l'établissement de nouvelles planifications de détail ne sont pas conditionnés à la révision du plan directeur (ci-après PDCom) ou de son plan

d'aménagement communal (ci-après PACom). Le contraire reviendrait, en effet, à mettre sous cloche l'ensemble du territoire communal le temps de leur révision périodique, qui prend de nombreuses années.

Le projet de PA s'inscrit d'ailleurs dans un contexte de mutation urbaine plus large. Plusieurs biens voisins ont fait l'objet de transformations et de développement issus d'initiatives privées ces dernières années. Cette mutation témoigne du potentiel de développement important du secteur. Une réflexion sur la zone de moyenne densité dans le quartier des Alpes se fera dans le cadre de la révision générale du PDCom et du PACom, qui a été initiée en 2023, bien après le démarrage du projet de PA « La Roseraie II ».

Enfin, la révision de la planification en vigueur a été validée par le service cantonal compétent. Il se trouve dans le périmètre compact du Plan d'Agglomération Lausanne-Morges (ci-après PALM) à proximité des transports publics et respecte les principes de planifications supérieures en aménagement du territoire. La densification du territoire communal s'inscrit directement en continuité de la politique fédérale en matière d'aménagement du territoire qui a pour objectif de réduire le mitage du territoire.

4.3.1.2. Densification excessive et rupture de l'harmonie du tissu bâti, obstruction des vues

La Municipalité a estimé lors de sa pesée des intérêts qu'il y avait un intérêt collectif à densifier le quartier en rénovant l'existant tout en préservant le sol. Le développement du PA a suivi un raisonnement qualitatif en cherchant comment la densification pourrait prendre forme dans le bâti existant et non dans le simple but d'augmenter quantitativement la densité.

Le principe de surélévation des bâtiments (d'environ 2 niveaux) est proposé uniquement sur le cœur de l'ensemble bâti (bâtiments B, C, D). L'implantation des bâtiments et la topographie permettent d'intégrer intelligemment les nouveaux volumes. Le bâtiment D conservera son rôle de bâtiment emblématique au sein du quartier. Sa façade Nord n'étant pas très longue, l'impact sur le paysage et le voisinage restera peu important. A l'inverse, le bâtiment B ne peut être surélevé que d'un niveau plein et d'un deuxième niveau partiel, ce qui permettra de préserver certains dégagements visuels. Le bâtiment A peut uniquement être rénové car il se trouve trop près de la lisière forestière et de la zone de dangers naturels. Le bâtiment E ne sera pas surélevé car sa position dominante dans le terrain et sa proximité avec les constructions voisines aurait un impact trop important.

Le périmètre du PA se différencie déjà du contexte bâti environnant par sa densité, la longueur et la hauteur de certains bâtiments, mais aussi par la générosité de ses espaces extérieurs. Le concept de révision du PA vise à maintenir les qualités du site tout en permettant une densification qui les respecte.

Enfin, d'après la jurisprudence, le droit à la vue n'est pas protégé en droit public. Tout propriétaire qui acquiert un bien-fonds dans une zone à bâtir doit s'attendre à ce que les parcelles voisines puissent être construites selon les mêmes possibilités réglementaires que celles dont il bénéficie, même si ces possibilités sont ultérieurement modifiées pour prévoir une densification.

4.3.1.3. Situation inadaptée et nuisances liées à l'UAPE

Les zones d'habitation de forte densité au sens de la LAT sont compatibles avec certains types d'activités, qui sont par ailleurs importantes dans la recherche de mixité dans les quartiers.

La Commune est confrontée à un besoin important en places d'accueil pré- et parascolaire. L'offre n'étant pas suffisante, la Municipalité cherche à installer ce type de structure partout où cela est possible, en fonction des opportunités qui s'offrent à elle.

Dans le cadre du PA, vu le contexte, le choix de l'équipement s'est porté sur une structure parascolaire. Ce type d'accueil est prévu pour les élèves entre 4 et 12 ans sur trois moments précis de la journée : avant l'école, à midi, après l'école. Les activités sont supervisées par des professionnels, qui s'occupent également des déplacements – à pied – le midi. La majeure partie des activités se font durant les horaires de bureau ; globalement, la demande est faible pour le matin, très forte pour le midi, et moyenne pour l'après-midi. Lorsque la demande est suffisante, les locaux peuvent être exploités pendant les vacances en fonction du nombre d'enfants présents sur chaque site.

Les UAPE sont dispersées sur le territoire communal dans le but de proposer ce service à proximité des écoles et des lieux de vie de la population. Une UAPE a été réalisée à l'avenue C.F. Ramuz récemment et d'autres sont en projet au Collège Principal et sur le site de Chantemerle. Contrairement à ce qu'affirment les opposants, le site du collège des Alpes ne peut pas accueillir une structure de ce type car les droits à bâtir sont épuisés.

4.3.1.4. Inutilité et nuisances liées à l'écopoint

Le point de collecte prévu dans le cadre du PA suit la politique communale de gestion des déchets visant à proposer des lieux de collecte aux habitants à une distance acceptable de leur logement. Le besoin d'équiper le PA d'un point de collecte représentait une opportunité d'en faire un légèrement plus grand pour qu'il soit mis à disposition des riverains de l'avenue des Roses vivant hors du périmètre du PA.

La localisation centralisée, à proximité de la sortie du quartier, permet aux habitants de déposer facilement leurs ordures en quittant le quartier et aux services communaux de les récolter sans difficulté.

Contrairement à ce qu'affirment certains opposants, il ne s'agit pas d'une déchetterie car les éléments récoltés seront uniquement les ordures ménagères, le papier et les végétaux. Sa localisation dans le parking souterrain n'est pas possible pour des raisons techniques liées à la vidange des conteneurs dans des camions de ramassage.

4.3.1.5. Localisation des emplacements de stationnement pour les vélos

La réaffectation des surfaces en rez-de-chaussée en logements n'implique pas de fait qu'il n'y aura pas de locaux pour les vélos à l'intérieur des bâtiments. Le PA renvoie aux normes VSS pour la réalisation des espaces pour les vélos. Celles-ci prévoient des aménagements différents en fonction des usages. Les emplacements prévus doivent être sécurisés, qu'ils se situent en intérieur ou en extérieur.

4.3.1.6. Inscription d'une servitude de passage public au cœur du quartier

L'inscription d'une servitude de passage public au sein du PA correspond à un usage existant. Elle permet de légaliser ce cheminement pour le passage du public et de régler la question de la responsabilité liée à l'entretien de ce chemin.

La simple inscription de la servitude ne devrait avoir aucun impact sur le nombre de personnes extérieures au quartier qui utilisent ce chemin. De plus, les piétons empruntent généralement

le chemin le plus rapide dans une logique de rationalisation des déplacements. Il est ainsi probable que la partie ascendante de l'avenue des Roses soit le cheminement privilégié pour les déplacements entre le Nord et le Sud de ce quartier, plutôt que le passage entre les bâtiments.

Suivant la même logique, la servitude ne devrait pas avoir d'influence sur l'usage des espaces extérieurs du quartier par des personnes habitant hors du périmètre. L'assiette de la servitude représente un chemin de 2,5 mètres et n'a pas la vocation de rendre les espaces extérieurs du quartier publics. L'intention de la propriétaire de réaménager ces espaces est prévu dans le but d'améliorer la qualité de ces derniers pour ses locataires et doit encore être concrétisée dans un projet de détail, qui suivra la procédure de demande de permis de construire.

4.3.1.7. Mobilité et nombre de places de stationnement

Un diagnostic complet sur l'accessibilité au site a été effectué par un bureau spécialisé en mobilité. Il est disponible en annexe du rapport 47 OAT et ses conclusions ont été vérifiées par le service cantonal compétent. La Municipalité ne voit pas de raison de mettre en doute les résultats de cette étude.

L'offre en stationnement actuelle est trop élevée par rapport aux normes et un certain nombre de places sont utilisées par des personnes n'habitant pas le quartier. Le projet de PA permet de mettre à jour l'offre en stationnement et de la regrouper pour libérer les espaces extérieurs à destination des habitants.

Le but du PA est d'encourager le report modal en réduisant le stationnement pour les véhicules individuels motorisés, favorisant l'autopartage et prévoyant du stationnement pour les vélos. Le site jouit également d'une très bonne desserte en transports publics. La ligne 9 et la ligne 48 desservent le quartier tout comme la voie de chemin de fer, avec l'arrêt Pully-Nord, qui se situe à 3 minutes à pied.

Le volume de trafic motorisé circulant sur l'avenue des Roses n'augmentera ainsi pas de manière significative. Par conséquent, le carrefour entre l'avenue des Roses et le chemin du Liaudoz ne subiront pas de problème de capacité.

Certains opposants relèvent la congestion du chemin du Liaudoz aux heures de pointe et la fréquentation importante de la ligne de bus 48. Ces éléments ont déjà été identifiés par la Commune. Ils seront traités indépendamment du PA.

4.3.2. Opposition de l'association des locataires de la Roseraie

Les griefs exposés dans l'opposition sont résumés comme suit :

- l'UAPE engendrera des nuisances sonores et de circulation et serait mieux au collège des Alpes ;
- les places de stationnement pour les vélos ne devraient pas se trouver uniquement en extérieur ;
- l'inscription d'une servitude de passage public à pied au cœur du quartier n'est pas souhaitée car elle entraînera des nuisances importantes dues à une augmentation des passages et l'utilisation des espaces extérieurs par des personnes n'habitant pas le quartier.

La Municipalité propose de lever cette opposition pour les motifs présentés au point 4.3.1.

4.3.3. Opposition de Madame Borel

Les griefs exposés dans l'opposition sont résumés comme suit :

- la densification excessive supprimera la tranquillité du quartier ;
- l'UAPE n'a pas sa place dans ce quartier et engendrera des nuisances sonores ;
- l'écopoint est inutile et mal localisé.

La Municipalité propose de lever cette opposition pour les motifs présentés au point 4.3.1.

4.3.4. Opposition de Madame et Monsieur Landis

Les griefs exposés dans l'opposition sont résumés comme suit :

- l'UAPE engendrera des nuisances sonores et de circulation et serait mieux au collège des Alpes ;
- les places de stationnement pour les vélos ne devraient pas se trouver uniquement en extérieur ;
- l'inscription d'une servitude de passage public à pied au cœur du quartier n'est pas souhaitée car elle entraînera des nuisances importantes dues à une augmentation des passages et l'utilisation des espaces extérieurs par des personnes n'habitant pas le quartier.

La Municipalité propose de lever cette opposition pour les motifs présentés au point 4.3.1.

4.3.5. Opposition de Madame Cuennet

Les griefs exposés dans l'opposition sont résumés comme suit :

- l'UAPE engendrera des nuisances sonores et de circulation et serait mieux au collège des Alpes ;
- les places de stationnement pour les vélos et poussettes dans les rez-de-chaussée ne devraient pas être supprimées ;
- l'inscription d'une servitude de passage public à pied au cœur du quartier n'est pas souhaitée car elle entraînera des nuisances importantes dues à une augmentation des passages et l'utilisation des espaces extérieurs par des personnes n'habitant pas le quartier.

La Municipalité propose de lever cette opposition pour les motifs présentés au point 4.3.1.

4.3.6. Opposition de Madame Grosjean

Les griefs exposés dans l'opposition sont résumés comme suit :

- les aménagements extérieurs décrits dans le plan d'intention accompagnant le dossier d'enquête ne sont pas adéquats ;
- la création d'appartements en rez-de-chaussée créera des nuisances en raison de la trop grande proximité avec les balcons des habitants du premier étage ;
- la création d'un écopoint sera source de nuisances ;
- les places de stationnement devant le bâtiment B sont souvent utilisées par le corps enseignant du collège des Alpes ;

- la circulation des bus sur le chemin du Liaudoz est problématique.

La Municipalité propose de lever cette opposition pour les motifs présentés au point 4.3.1.

4.3.7. Opposition de Madame et Monsieur Cobo

Les griefs exposés dans l'opposition sont résumés comme suit :

- l'UAPE engendrera des nuisances sonores et de circulation et serait mieux au collège des Alpes ;
- les places de stationnement pour les vélos ne devraient pas se trouver uniquement en extérieur ;
- l'inscription d'une servitude de passage public à pied au cœur du quartier n'est pas souhaitée car elle entraînera des nuisances importantes dues à une augmentation des passages et l'utilisation des espaces extérieurs par des personnes n'habitant pas le quartier.

La Municipalité propose de lever cette opposition pour les motifs présentés au point 4.3.1.

4.3.8. Opposition de Madame et Monsieur Gallo

Les griefs exposés dans l'opposition sont résumés comme suit :

- l'UAPE engendrera des nuisances sonores et de circulation et serait mieux au collège des Alpes ;
- le réaménagement des espaces extérieurs créera des nuisances supplémentaires ;
- la densification prévue est excessive.

La Municipalité propose de lever cette opposition pour les motifs présentés au point 4.3.1.

4.3.9. Opposition de Mme Chevalier et M. Oro, ainsi que leurs cosignataires

Les griefs exposés dans l'opposition sont résumés comme suit :

- le PA prévoit une densification démesurée et engendrera une augmentation des loyers ;
- l'augmentation des gabarits des bâtiments détériore la qualité architecturale et rompt avec l'harmonie du tissu bâti environnant ;
- il n'y a aucune mesure prévue pour compenser la longueur des travaux envisagés et les désagréments induits ;
- la transformation des rez-de-chaussée dénature le concept architectural du quartier et a pour conséquence la suppression des locaux communs (vélos, buanderies, etc.) ;
- le nombre de places pour les visiteurs n'est pas suffisant ;
- la surélévation des bâtiments réduira l'ensoleillement de certains appartements ;
- l'augmentation de la mobilité du quartier induira des nuisances (circulation), particulièrement alimentée par la réalisation de l'UAPE ;
- le bâtiment F, destiné à l'UAPE, sera soumis au rayonnement d'une antenne située de l'autre côté des voies CFF ;
- l'augmentation de la surface de certains appartements n'est pas cohérente avec les objectifs de développement durable.

La Municipalité propose de lever cette opposition pour les motifs présentés au point 4.3.1. Au surplus, la Municipalité tient à préciser qu'elle ne peut pas se prononcer sur les travaux et les loyers. Au stade du PA, il est difficile de répondre précisément aux interrogations des locataires. Dans tous les cas, les rénovations et les transformations sont encadrées par la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (ci-après LPPPL). Helvetia a communiqué certains détails à ses locataires lors des séances publiques.

Concernant les places de stationnement pour les visiteurs, leur nombre a été dimensionné sur la base des normes vigueurs. Il en va de même au sujet de l'antenne de téléphonie, qui se situe à une distance suffisamment importante pour que cela n'engendre pas de limitation du type d'affectation. Dans tous les cas, les valeurs limites prévues par la loi et ses ordonnances devront être respectées dans le cadre de la demande de permis de construire.

Enfin, l'augmentation de la surface des appartements est également dépendante du projet de détail encore à venir. Le PA permet d'augmenter légèrement le gabarit des constructions pour l'isolation des bâtiments. La configuration des logements et la répartition des surfaces peuvent évoluer. Le PA ne permet toutefois pas d'importants agrandissements. La Municipalité estime que cela ne contrevient pas au principe de développement durable.

4.3.10. Opposition de Mmes I. et F. Wyss

Les griefs exposés dans l'opposition sont résumés comme suit :

- la surélévation péjore la vue et contribue à l'enlaidissement du territoire ;
- le bosquet au Sud du bâtiment C doit être maintenu parce qu'il constitue un espace vert refuge pour la biodiversité et générateur de fraîcheur en période estivale. Il fait également un paravent sonore et visuel entre la route et les habitations ;
- la localisation de l'équipement dans le périmètre F n'est pas compatible avec le quartier et générera des nuisances, notamment sur le réseau routier ;
- l'écopoint prévu dans le PA sera également source de nuisances et devrait être prévu à l'intérieur des constructions ;
- le nombre de places de stationnement extérieures pour les voitures ne devrait pas être réduit.

La Municipalité propose de lever cette opposition pour les motifs présentés au point 4.3.1. Au surplus, concernant le bosquet, seule une partie de ces arbres devra être supprimée et ils seront compensés par de nouvelles plantations, afin d'augmenter la valeur paysagère et biologique du quartier.

En effet, une évaluation biologique a montré que la valeur de refuge de ces arbres pour la biodiversité est moindre à cause de la proximité de la forêt, qui est plus attractive pour les espèces. Le PA prévoit des mesures assurant la qualité des aménagements futurs, notamment dans la partie où se trouve le bosquet, qui permettront de compenser à terme la perte des arbres existants.

4.3.11. Opposition de Me Bovay au nom de Mme Marie-Pierre Huguenin

Les griefs exposés dans l'opposition sont résumés comme suit :

- la surélévation ne devrait pas être autorisée car elle crée une disproportion par rapport aux constructions voisines ;
- le but du PA est d'augmenter la rentabilité commerciale des bâtiments au détriment du voisinage ;

- la densification entraînerait une pression sur les voies publiques et la forêt ;
- le PA devrait se limiter à densifier dans l'enveloppe des bâtiments existants tout en soignant l'aspect des toitures (superstructures et matériaux de couvertures) ;
- le PA ne garantit pas le maintien de la hauteur actuelle du bâtiment E.

La Municipalité propose de lever cette opposition pour les motifs présentés au point 4.3.1. Au surplus, concernant l'absence de garantie de la surélévation du bâtiment E, la Municipalité précise qu'au contraire, le PA limite la hauteur constructible de ce bâtiment. Seule une nouvelle révision du PA permettrait de changer cette règle.

Concernant les toitures, le PA prévoit des mesures spécifiques à leur aménagement.

4.3.12. Opposition de Me Bovay au nom de la PPE « Tamaris », ch. du Liseron 4

Les griefs exposés dans l'opposition sont résumés comme suit :

- la surélévation ne devrait pas être autorisée car elle crée une disproportion par rapport aux constructions voisines ;
- le but du PA est d'augmenter la rentabilité commerciale des bâtiments au détriment du voisinage ;
- la densification entraînerait une pression sur les voies publiques et la forêt ;
- la surélévation des bâtiments, en particulier le D, porte préjudice aux opposants.

La Municipalité propose de lever cette opposition pour les motifs présentés au point 4.3.1.

4.3.13. Opposition de Me Keller au nom de Mme Bersier, M. Trittibach, Mme Trittibach, Mme et M. Debély, Mme et M. Zysset, Mme Wardell, M. Gaudot, Mme Kim, Mme et M. Schlaepfer, Mme et M. Bruder et de M. Deval

Les griefs exposés dans l'opposition sont résumés comme suit :

- les opposants constatent que le projet de PA a été initié sans réflexion à large échelle et sans révision du plan directeur communal et du plan d'affectation communal ;
- ils jugent disproportionnées l'augmentation de la densité et la hauteur maximale des constructions par rapport au voisinage.

La Municipalité propose de lever cette opposition pour les motifs présentés au point 4.3.1.

4.3.14. Opposition de Me Bolomey au nom de Mme Kornfeld Gicot, M. Gicot, Mme Pilet, Mme Soumet, M. Huber et Mme et M. Vergnol

Les griefs exposés dans l'opposition sont résumés comme suit :

- les opposants constatent que le projet de PA a été initié sans réflexion à large échelle et sans révision du plan directeur communal et du plan d'affectation communal ;
- ils jugent disproportionnées l'augmentation de la densité et la hauteur maximale des constructions par rapport au voisinage et au vu de la situation excentrée du quartier ;
- ils estiment que leurs intérêts, notamment le droit d'avoir une vue dégagée, n'ont pas été pris en compte par la Municipalité dans sa pesée des intérêts ;

- les opposants considèrent que l'obligation de réaliser aux moins 25% de LUP est présentée de manière trompeuse et que l'objectif du PA serait avant tout la recherche d'un rendement maximal ;
- ils estiment que l'accessibilité du quartier pour tous les modes de transport n'est pas aussi bonne que ce qui est présenté dans les documents du PA et que la densification empirera la situation ;
- l'UAPE engendrera des nuisances sonores et de circulation ;
- enfin, les opposants regrettent qu'aucune convention ou document précisant le futur programme du bâtiment F et les éventuelles nuisances qu'il pourrait générer n'ait accompagné le dossier d'enquête publique. Ils estiment que son utilité n'est pas démontrée.

La Municipalité propose de lever cette opposition pour les motifs présentés au point 4.3.1. Au surplus, concernant les LUP, la Municipalité tient à préciser que l'objectif qu'elle poursuit à travers l'exigence de 25% de LUP dans le PA est le maintien à long terme de logements à loyer abordable. En effet, les appartements désignés en LUP auront un loyer contrôlé sur une durée plus longue que dans le cas d'une opération standard soumise à la LPPPL. Par contre, le choix des appartements désignés en LUP et le type de LUP est laissé au propriétaire. Rien dans les documents du PA n'indique ou ne laisse penser le contraire.

A propos des conventions réglant l'utilisation du bâtiment F, s'agissant de droit privé, elles n'ont pas été jointes au dossier d'enquête publique. En revanche, la destination de cette construction a été présentée dans le dossier et communiquée lors des séances publiques.

5. Développement durable

5.1. Dimension économique

La rénovation des bâtiments permettra de réduire la consommation énergétique. La rénovation des logements pour répondre aux aspirations actuelles des habitants améliorera l'attractivité du quartier. La création d'un écopoint de quartier permettra de rationaliser la collecte des déchets pour le secteur situé entre le chemin du Liaudoz et la Vuachère.

5.2. Dimension environnementale

Le PA permet une densification d'un secteur de la Ville proche du centre-ville, bien desservi par les transports publics. Il vise une utilisation rationnelle du sol en octroyant des surfaces supplémentaires destinées à la surélévation des constructions et concrétise ainsi le principe d'aménagement du territoire cherchant à concentrer l'habitat dans les zones urbanisées pour éviter le mitage du territoire.

Il rend possible une rénovation importante des bâtiments existants, qui sont actuellement fortement énergivores et contient de nombreuses mesures favorisant la qualité des aménagements extérieurs.

Le principe du PA en termes de mobilité est d'encourager le report modal en réduisant le stationnement pour les véhicules individuels motorisés, favorisant l'autopartage et prévoyant du stationnement pour les vélos.

5.3. Dimension sociale

Le développement urbain concentré à l'intérieur de l'agglomération est déterminant pour garantir de manière durable la qualité de vie des habitants.

L'accroissement de l'offre en logements, en LUP, ainsi qu'en équipements de proximité favorisera la mixité et les rencontres entre les habitants du quartier dans un cadre urbain agréable.

L'introduction d'un quota de LUP dans le règlement du PA vise à maintenir des loyers contrôlés sur le long terme pour un quart des appartements du quartier.

La propriétaire a annoncé la mise en place de dispositifs pour les locataires afin de, dans la mesure du possible, réduire les nuisances et trouver des solutions de relogement durant la durée des travaux.

6. Communication

Le PA a fait l'objet d'une séance de présentation publique ainsi qu'une séance de présentation spécifique aux locataires avant sa mise à l'enquête.

7. Programme de législature

Le projet s'inscrit dans le cadre du programme de législature 2021-2026 de la Municipalité. Il répond aux objectifs suivants :

- convivialité et qualité de vie ;
- environnement et climat ;
- développement territorial et activités économiques ;
- transport et mobilité.

8. Conclusions

Vu ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Pully,

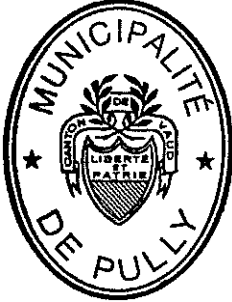


vu le préavis municipal N° 02-2024 du 17 janvier 2024,
vu le rapport de la Commission permanente d'urbanisme,

décide

1. d'adopter le projet de plan d'affectation « La Roseraie II » et son règlement ;
2. de faire siennes les déterminations de la Municipalité relatives aux oppositions au plan d'affectation « La Roseraie II » et son règlement.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 17 janvier 2024.

Au nom de la Municipalité

Le syndic		Le secrétaire
		
G. Reichen		Ph. Steiner

Annexes :

- Annexes A : plan réduit (A1) et règlement (A2)
- Annexes B : oppositions (B1 à B14)
- Annexes C : procès-verbaux des séances de conciliation (C1 à C6)
- Annexes D : préavis cantonaux