

Adoption du plan de quartier « Roches-Rochettaz » et renouvellement des infrastructures de l'impasse du ch. des Roches

Crédit demandé CHF 870'000.00 TTC

Responsabilité(s) du dossier :

- Direction de l'urbanisme et de l'environnement,
M. N. Leuba, Conseiller municipal
- Direction des travaux et des services industriels,
M. M. Zolliker, Conseiller municipal

TABLE DES MATIÈRES

1.	Objet du préavis	5
1.1.	Proposition de la Municipalité	5
2.	Préambule	5
2.1.	Situation urbaine	5
2.2.	Genèse du plan de quartier	6
2.3.	Modification du projet	6
2.4.	Origine du projet de l'impasse du ch. des Roches	7
3.	Plan de quartier	7
3.1.	Objectifs généraux	7
3.2.	Caractéristiques du projet	7
3.2.1.	Concept et traitement paysager	7
3.2.2.	Morphologie urbaine	8
3.2.3.	Densité et affectation.....	9
3.2.4.	Protection du patrimoine construit et végétal.....	10
3.2.5.	Mobilité	10
3.2.5.1.	Transports publics.....	10
3.2.5.2.	Transports individuels motorisés	10
3.2.5.3.	Mobilité douce	11
3.3.	Environnement.....	12
3.3.1.	Protection du milieu naturel.....	12
3.3.2.	Protection contre le bruit	12
3.3.3.	Dangers naturels.....	12
3.3.4.	Equipement.....	12
3.4.	Conformité aux planifications de rang supérieur.....	12
3.4.1.	Plan directeur cantonal (ci-après PDCn) et Projet d'agglomération Lausanne-Morges (ci-après PALM)	12
3.4.2.	Schéma directeur de l'Est lausannois (ci-après SDEL).....	13
3.4.3.	Plan directeur communal (ci-après PDcom)	13
3.4.4.	Plan général d'affectation (ci-après PGA).....	13
3.5.	Incidence de la révision partielle de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (ci-après LATC).....	13
3.5.1.	Disponibilité des terrains	13
3.5.2.	Compensation de la plus-value	13
4.	Impasse du ch. des Roches (domaine public n° 54)	14
4.1.	Situation géographique et contexte	14
4.2.	Etat des réseaux et descriptif des travaux.....	14
4.2.1.	Réseau d'évacuation des eaux	14
4.2.1.1.	Estimation du coût des travaux	15

4.2.2.	Réseau d'électricité basse tension	15
4.2.2.1.	Estimation du coût des travaux	15
4.2.3.	Réseau d'éclairage public	15
4.2.3.1.	Estimation du coût des travaux	16
4.2.4.	Réseau des routes	16
4.2.4.1.	Estimation du coût des travaux	18
4.3.	Demande de crédit et de financement	18
4.3.1.	Résumé des coûts	18
4.4.	Planification des travaux	18
5.	Procédures	19
5.1.	Examen préalable	19
5.2.	Enquête publique	19
5.3.	Séances de conciliation.....	19
5.4.	Réponse aux oppositions	20
5.4.1.	Détermination de la Municipalité relative à l'opposition au projet de plan de quartier formée par Mme Marie-Claire FOURNIER et consorts	20
5.4.1.1.	Densification	20
5.4.1.2.	Protection des abords de la maison du Carillet	22
5.4.1.3.	Aménagements paysagers.....	22
5.4.1.4.	Accès	23
5.4.1.5.	Interactions avec la demande de permis de construire concernant la parcelle n° 4026	23
5.4.1.6.	Principe de la bonne foi.....	24
5.4.1.7.	Formulation de l'art. 16 al. 1 RPQ	24
5.4.1.8.	Respect de l'OPB.....	24
5.4.1.9.	Nombre de niveaux en souterrain ; risques liés à la phase des travaux ...	24
5.4.1.10.	Absence de liaisons piétonnes devant obligatoirement être créées.....	24
5.4.2.	Détermination de la Municipalité relative à l'opposition au projet de plan de quartier formée par Pro Natura Vaud	25
5.4.2.1.	Conservation des qualités biologiques, paysagères et patrimoniales du site	25
5.4.2.2.	Protection des oiseaux, pollution lumineuse et étanchéification des sols ..	25
5.4.3.	Détermination de la Municipalité relative à l'opposition au projet de plan de quartier formée par M. Philippe KUHN et consorts, représentés par M ^e Léonard BRUCHEZ, avocat	25
5.4.3.1.	Forme du plan de quartier	25
5.4.3.2.	Etablissement d'un plan de quartier (PQ).....	26
5.4.3.3.	Densification	26
5.4.3.4.	Protection des abords de la maison du Carillet	28
5.4.3.5.	Equipement.....	28

5.4.3.6.	Arborisation.....	29
5.4.4.	Détermination de la Municipalité relative à l'opposition au projet de plan de quartier formée par Mme Marie Sallois Dembreville et M. Jean-Baptiste Dembreville, représentés par M ^e Aurore Estoppey, avocate.....	29
5.4.4.1.	Périmètre choisi	29
5.4.4.2.	Liaisons piétonnes et mobilité douce.....	30
5.4.4.3.	Densification – dérogations au PGA.....	30
5.4.5.	Détermination de la Municipalité relative à l'opposition au projet des aménagements routiers et souterrains de l'impasse du ch. des Roches formée par Mme Marie-Claire FOURNIER et consorts.....	32
5.4.5.1.	Variante offerte par le PQ s'agissant de l'entrée des véhicules dans le quartier (par l'impasse du ch. des Roches ou par le fonds n° 4026).....	32
5.4.5.2.	Configuration et aménagement du chemin	32
5.4.5.3.	Fiabilité de l'étude de trafic.....	33
5.4.5.4.	Respect de l'OPB.....	34
5.4.5.5.	Abattage de 9 arbres (dont certains protégés en raison du diamètre de leur tronc) prévu sur la parcelle n° 114.....	34
5.4.5.6.	Collecteur d'évacuation des eaux.....	34
5.4.5.7.	Emplacement de l'éclairage public	34
5.4.5.8.	Questions liées à l'exécution des travaux.....	35
6.	Développement durable.....	35
6.1.	Dimension économique.....	36
6.2.	Dimension environnementale	36
6.3.	Dimension sociale	36
7.	Communication	36
8.	Programme de législature.....	36
9.	Conclusions.....	37

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

1. Objet du préavis

1.1. Proposition de la Municipalité

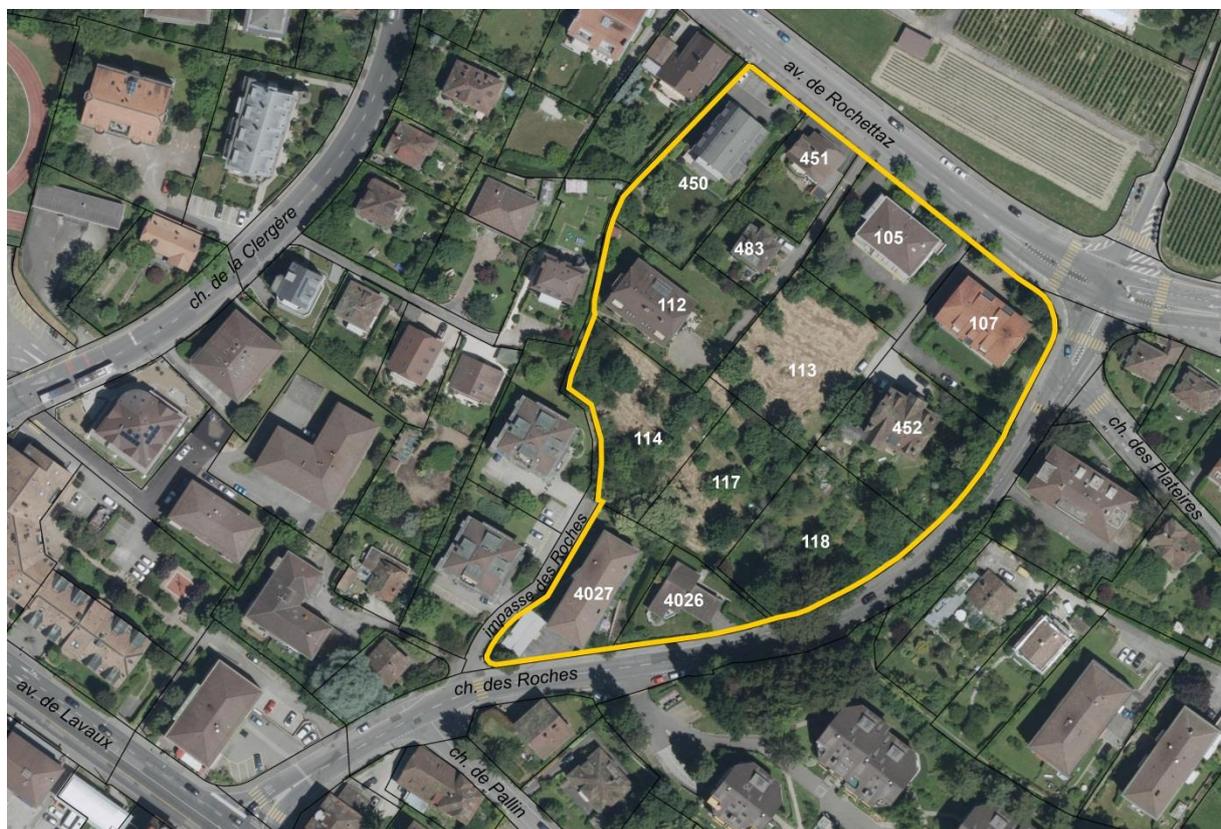
Par ce préavis, la Municipalité propose au Conseil communal d'adopter le plan de quartier « Roches-Rochettaz » (ci-après PQ) et son règlement.

Elle sollicite également un crédit d'un montant de CHF 870'000.00 pour la mise en séparatif, le renouvellement des conduites industrielles, la création d'un trottoir et la réfection de la chaussée de l'impasse du ch. des Roches (domaine public n° 54). La réalisation de ce projet est directement conditionnée à l'entrée en vigueur du PQ. Pour cette raison, la Municipalité a jugé préférable de regrouper ces 2 objets en un seul préavis.

2. Préambule

2.1. Situation urbaine

Le périmètre du PQ, d'une superficie totale de 14'977 m², comprend les terrains situés entre l'av. de Rochettaz, le ch. des Roches et l'impasse du ch. des Roches. Il concerne les parcelles n^{os} 105, 107, 112, 113, 114, 117, 118, 450, 451, 452, 483, 4026 et 4027 du cadastre communal. L'ensemble de ces parcelles est affecté actuellement en zone de moyenne densité selon le plan général d'affectation communal (ci-après PGA).



Plan de situation du périmètre du plan de quartier

Le PQ « Roches-Rochettaz » se situe en limite Est du centre-ville de Pully, à moins de 500 m de la Gare CFF, et à proximité immédiate de l'av. de Lavaux, tracé du futur bus à haut niveau de service (ci-après BHNS). Il bénéficie de ce fait d'une excellente desserte en transports publics et d'un accès facilité aux commerces et aux services.

Le site, partiellement bâti, se compose aujourd'hui de quelques immeubles en PPE et d'une villa de type «*Heimatstil*» sise sur la parcelle n° 452 recensée à l'inventaire architectural cantonal en note *3*.

Dans sa partie médiane, le périmètre du PQ présente plusieurs parcelles non bâties. Au Nord Est, un cordon boisé classé, composé d'essences indigènes, s'étend le long du ch. des Roches sur les parcelles n^{os} 452 et 118.

2.2. Genèse du plan de quartier

Le présent PQ a été établi par la Municipalité à la demande des propriétaires du périmètre.

En 2009, le propriétaire des parcelles n^{os} 113, 114 et 117 déposait à l'enquête publique un projet de construction de 3 immeubles de logements, conformément aux règles de la zone de moyenne densité. Ce projet a suscité 16 oppositions de la part du voisinage.

Dans la cadre des oppositions, plusieurs propriétaires ont fait part de leur souhait d'élaborer un PQ. Après avoir apprécié la situation et évalué la pertinence d'entreprendre une telle démarche, la Municipalité a décidé de consulter l'ensemble des propriétaires du périmètre afin de connaître leur position quant à l'élaboration d'un PQ.

Après consultation, une majorité des propriétaires s'est déclarée en faveur de l'élaboration d'un PQ. Dès lors, selon les anciennes dispositions de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ci-après LATC)¹, la Municipalité s'est trouvée dans l'obligation de donner suite à cette demande et, ce faisant, de refuser au propriétaire des parcelles n^{os} 113, 114 et 117 l'autorisation de construire 3 immeubles de logements sur ses bien-fonds.

2.3. Modification du projet

Le PQ « Roches-Rochettaz » a fait l'objet d'une première enquête publique au printemps 2015. Le projet avait alors suscité 9 oppositions provenant pour l'essentiel de propriétaires inclus dans le périmètre du PQ et de riverains. Soucieuse de répondre aux différentes inquiétudes soulevées lors de l'enquête, la Municipalité a alors préféré interrompre la procédure d'adoption du projet afin de prendre le temps de réévaluer certaines dispositions réglementaires.

Plusieurs modifications importantes ont ainsi été apportées au plan et à son règlement. Elles portent principalement sur 2 points :

- une réduction des densités maximales autorisées ;
- une réduction du nombre de niveaux des futures constructions.

Ces modifications, détaillées au chapitre 3.2 du présent préavis, font partie intégrante du projet de PQ soumis au Conseil communal pour adoption.

¹ Elle [la Municipalité] est tenue d'établir un plan de quartier lorsque la demande en est faite par la moitié au moins des propriétaires du périmètre, dont les immeubles représentent la moitié au moins de l'estimation fiscale totale... » (extrait de l'art 67 al.2 de la LATC avant révision)

2.4. Origine du projet de l'impasse du ch. des Roches

La canalisation située au ch. des Roches, de type unitaire, achemine les eaux du bassin versant de l'ancien cours d'eau du Carillet. Cette canalisation est une conduite principale du réseau de Pully qui est très ancienne (environ 100 ans). Elle présente des fissures locales et surtout un risque de mauvaise étanchéité.

La Municipalité propose au Conseil communal de saisir l'opportunité que représente l'élaboration du PQ pour remplacer cette conduite unitaire par des canalisations de type séparatif, avant la construction des futurs bâtiments dont certains accès se feront par l'impasse du ch. des Roches.

Après consultation des services communaux, la Direction des travaux et des services industriels (ci-après DTSI) propose également la pose de nouveaux candélabres et de tubes pour le réseau d'électricité de basse tension.

L'infrastructure routière devant être renouvelée à la suite des travaux des réseaux, une rénovation complète de la chaussée est proposée avec l'aménagement d'un trottoir franchissable, ce qui fournira au PQ une dévestiture adéquate.

A noter que ces travaux d'infrastructures sont dépendants de l'acceptation du PQ.

3. Plan de quartier

3.1. Objectifs généraux

Le PQ « Roches-Rochettaz » se trouve dans le périmètre compact du Projet d'agglomération Lausanne-Morges (ci-après PALM) et fait partie intégrante des mesures d'urbanisation du PALM validées par la Confédération en 2012. Il s'inscrit dans une réflexion globale sur le centre de Pully et ses abords.

Le PQ a pour objectif principal de restructurer un ensemble périurbain de petite échelle par sa densification et sa valorisation. Il vise en particulier à :

- permettre une densification mesurée d'un secteur résidentiel localisé en bordure de centre-ville, très bien desservi par les transports publics ;
- trouver une réponse urbanistique et architecturale plus adaptée au contexte que l'application des règles actuelles de la zone de moyenne densité ;
- assurer la protection du patrimoine bâti et paysager d'intérêt, présent sur le site, en particulier la villa recensée en note *3* et le cordon boisé en limite Est ;
- régler la problématique des accès et du stationnement sur l'ensemble du site.

3.2. Caractéristiques du projet

3.2.1. Concept et traitement paysager

Le projet de PQ se base sur une analyse fine des caractéristiques topographiques, paysagères et bâties du périmètre. Il s'appuie notamment sur 2 constats principaux :

- les qualités paysagères présentes sur le site ;
- l'hétérogénéité des constructions existantes dans le périmètre.

Le parti ainsi adopté est de renforcer la cohérence et le caractère du site à travers la mise en place d'un concept paysager d'ensemble. Le projet prévoit la réalisation de nouveaux

bâtiments s'inscrivant au plus près de la déclivité naturelle du terrain et entrecoupés de coulisses végétales faisant écho au cordon boisé présent à l'Est du périmètre.

Le rapport selon l'art. 47 OAT et ses annexes décrivent dans le détail les principes d'aménagement de ces coulisses. Leur végétation s'exprimera à différentes échelles :

- des arbres de haute futaie répondent à l'échelle du construit, à l'image des espèces déjà présentes sur le site (tilleuls, érables, frênes, châtaigniers) ;
- des fruitiers de variétés anciennes ponctuent avec parcimonie l'ensemble du site dans l'esprit de l'ancien verger ;
- une strate arbustive composée d'essences indigènes (viornes, cornouillers sanguins, buis communs, fusains d'Europe) offre une échelle intermédiaire entre le pré et les arbres ;
- au sol, une couverture de lierre ou de pervenches ponctuée de quelques vivaces à fleurs s'inspire du langage des anciens jardins ;
- les surfaces enherbées sont traitées de manière différenciée entre gazon fleuri et pré-haut.

Différentes dispositions réglementaires assureront la mise en œuvre du concept paysager. Les aménagements extérieurs aux bâtiments devront être réalisés sur la base d'un projet détaillé établi par un architecte paysagiste. Deux nouvelles coulisses végétales, au minimum, doivent être aménagées dans le périmètre du plan et se composer d'arbres de moyen à grand développement ainsi que d'une strate arbustive. Le choix des espèces est déterminé en concertation avec la Commune et se portera de préférence sur des espèces indigènes adaptées en station et déjà présentes sur le site. Enfin, la Municipalité peut exiger la plantation d'arbres et arbustes supplémentaires afin d'assurer la mise en œuvre des coulisses.

Sur les dalles de parking, une épaisseur de substrats minimale de 80 cm garantira la plantation et la croissance de l'arborisation. Cette dernière disposition évitera l'effet d'aménagement artificiel des dalles de parking et assurera la continuité des coulisses végétales.

Les toitures des bâtiments seront plates et végétalisées de façon extensive, de manière à favoriser l'intégration paysagère des bâtiments, la rétention de l'eau, le rafraîchissement urbain et la biodiversité.

Finalement, les murs anciens présentant un intérêt historique ou paysager devront être conservés dans le cadre des futurs aménagements.

3.2.2. Morphologie urbaine

Le PQ prévoit des périmètres d'évolution qui font office de limite des constructions. La volumétrie proposée est celle d'immeubles compacts, d'orientation Est-Ouest et reprenant la surface moyenne des bâtiments existants dans le périmètre. Initialement fixé à 6 dans la version du PQ déposée à l'enquête publique en 2015, le nombre de niveaux a finalement été limité à 5, soit un rez de chaussée et 4 étages. Le dernier niveau peut être traité en attique.

Les périmètres d'évolution et les hauteurs maximales des constructions ont été délimités de manière à garantir la mise en œuvre du concept urbanistique et paysager, tout en offrant une certaine souplesse à même d'assurer une insertion fine des futures constructions dans le site, qui présente une topographie complexe. En tenant compte des droits à bâtir octroyés par le nouveau PQ, les futures constructions pourront ainsi présenter des hauteurs variant entre 3 et 5 niveaux en fonction de leur emprise au sol.



Illustrations de différentes formes urbaines autorisées par le plan de quartier

Les périmètres constructibles sont implantés de manière à respecter le découpage foncier et permettent à chaque propriétaire de développer un projet de manière indépendante.

Les bâtiments existants, exception faite du bâtiment recensé en note *3* (voir ch. 3.2.4) qui doit être conservé, pourront quant à eux être surélevés d'un niveau.

3.2.3. Densité et affectation

Profitant de la situation particulièrement favorable du périmètre, à proximité du centre-ville et des transports publics, le projet vise une légère densification du périmètre.

D'abord fixé à 1.2 dans la version initiale du PQ de 2015, l'indice d'utilisation du sol (ci-après IUS) a été abaissé à 1 sur l'entier du périmètre dans sa version définitive. A titre de comparaison, cet indice correspond à la densité moyenne autorisée dans la zone d'habitation de forte densité du PGA.

Au total, le PQ permet la réalisation de 13'556 m² de surfaces de plancher déterminantes (ci-après SPd), soit une augmentation d'environ 1'575 m² de SPd par rapport aux droits à bâtir existants.

Le PQ permet la réalisation de logements et d'activités compatibles avec le logement. A noter que le règlement communal sur l'aménagement du territoire et les constructions (ci-après RCATC) offre déjà cette possibilité dans les zones d'habitation (à l'exception de la zone villa), à la satisfaction générale.

3.2.4. Protection du patrimoine construit et végétal

La parcelle n° 452, sise dans le périmètre du PQ, est occupée par une villa « *Heimatstil* » recensée en note *3* à l'inventaire architectural cantonal. Sa construction date de 1906.

Afin de garantir la sauvegarde de cet édifice d'intérêt local, le règlement du PQ prévoit qu'il soit conservé dans son intégralité. Des transformations restent toutefois possibles à condition qu'elles soient compatibles avec la conservation et la mise en valeur du bâtiment.

En bordure du ch. des Roches, le cordon arboré existant, inventorié au plan de classement des arbres de la Commune, est conservé et mis en valeur par des plantations arbustives et arborées complémentaires.

Enfin, comme mentionné précédemment, les murs existants présentant un intérêt paysager ou historique particulier doivent être maintenus.

3.2.5. Mobilité

3.2.5.1. Transports publics

Le périmètre est idéalement desservi par les transports publics : la gare CFF de Pully-centre se trouve à moins de 500 m et de nombreuses lignes de bus urbaines et locales passent à proximité immédiate du site (lignes n^{os} 9, 47, 48 et 49). La nouvelle ligne de BHNS remplacera prochainement la ligne n° 9 actuelle et il est prévu que la fréquence des trains du RER passe au quart d'heure à l'horizon 2020. A moyen terme, la ligne 47 devrait également voir son tracé dévié par l'av. de Rochettaz et le ch. des Roches dans le cadre des travaux du BHNS. Le site offre ainsi des conditions d'accessibilité en transports publics extrêmement favorables pour une densification.

3.2.5.2. Transports individuels motorisés

Une étude de mobilité a été réalisée par un bureau spécialisé afin d'évaluer l'impact du PQ sur le réseau routier existant.

Le trafic global induit par le PQ en cas de réalisation de l'ensemble des nouveaux droits à bâtir est estimé à environ 550 mouvements de véhicules par jour. Par rapport à la situation actuelle, cette augmentation n'affectera que de manière très marginale l'av. de Rochettaz et le ch. des Roches et ne nécessite donc pas la prise de mesures d'aménagement particulières sur ces 2 axes. A souligner que cette version du PQ représente une génération de trafic moins importante que celle du projet soumis à l'enquête publique en 2015.

Le PQ prévoit la création d'un nouvel accès au Sud par l'impasse du ch. des Roches. La capacité de cette dernière à supporter la charge de trafic induite par les futures constructions a donc été vérifiée dans le cadre de l'étude de mobilité. Cette dernière démontre que l'impasse, malgré son gabarit étroit, respecte les critères des normes édictées par l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (ci-après VSS) pour ce type d'accès, si ce n'est qu'elle n'est pas dotée d'un trottoir.

Conformément à la préconisation de la norme, il est donc proposé de réaménager l'impasse en créant un trottoir abaissé sur lequel un véhicule peut empiéter en cas de croisement (pour plus de détails concernant cet aménagement se référer au chapitre 4.2.4 du présent préavis).

Le nombre de places de stationnement pour véhicules motorisés est défini sur la base des normes VSS en vigueur. Elles sont limitées à 158 pour l'ensemble du PQ. L'ensemble de ces nouveaux besoins en stationnement sera regroupé dans des parkings souterrains afin de libérer un maximum d'espace pour les aménagements paysagers en surface.

Le PQ offre différentes possibilités d'organisation et d'accès aux parkings souterrains :

- chacun des propriétaires peut, s'il le souhaite, réaliser son propre parking avec accès indépendant ;
- en cas d'entente, les propriétaires ont cependant la possibilité de réaliser un parking commun avec une entrée depuis le ch. des Roches et une sortie par l'impasse du ch. des Roches.



Variante avec accès indépendants



Variante avec accès commun

Les propriétaires respectifs de la parcelle n° 4026 et des parcelles n°s 113, 114 et 117, qui ont exprimé le souhait de réaliser leurs droits à bâtir dès l'entrée en vigueur du PQ, ont profité de cette dernière possibilité pour conclure un accord de droit privé. Il est ainsi prévu que l'ensemble des véhicules accède aux parkings souterrains des futurs bâtiments par le ch. des Roches (depuis la parcelle n° 4026) et ressort par l'impasse du ch. des Roches. Cette proposition de « boucle », particulièrement intéressante, permettra non seulement de soulager l'impasse du ch. des Roches d'une part non négligeable de son trafic, mais elle limitera également sensiblement les cas de croisement de véhicules. A terme, la parcelle n° 118 pourrait également bénéficier de cette possibilité.

3.2.5.3. Mobilité douce

Initialement, le PQ prévoyait la création d'une nouvelle liaison piétonne Nord-Sud en limite Ouest du périmètre reliant l'impasse du ch. des Roches à l'av. de Rochettaz. Malheureusement, faute d'accord avec les propriétaires concernés, la Municipalité a finalement dû renoncer à son maintien dans le PQ. Des discussions seront toutefois menées au cas par cas dans le cadre des futures demandes de permis de construire afin de négocier des servitudes de passage public.

En ce qui concerne les besoins en places de stationnement pour deux-roues légers, ceux-ci sont évalués en application de la norme VSS. Les places doivent être abritées, sécurisées et aisément accessibles par les usagers.

3.3. Environnement

3.3.1. Protection du milieu naturel

Le PQ a été jugé conforme aux diverses législations portant sur la protection du milieu naturel et faunistique par les services cantonaux compétents lors de l'examen préalable.

3.3.2. Protection contre le bruit

Le PQ confirme le degré de sensibilité au bruit II (DS II) attribué à l'ensemble du périmètre. Le projet a nécessité une étude acoustique sur l'ensemble du périmètre, réalisée conformément aux prescriptions de l'ordonnance sur la protection contre le bruit (ci-après OPB). Des dépassements des valeurs limites d'immission (ci-après VLI), de l'ordre de 1 à 5 décibels de jour et 2 décibels la nuit, sont constatés pour les périmètres constructibles bordant le ch. des Roches dans sa partie Sud. Afin de respecter l'OPB, des mesures constructives devront être prises lors de la construction des futurs bâtiments. Une étude acoustique détaillée démontrant le respect des exigences de l'OPB devra être établie au stade du permis de construire.

3.3.3. Dangers naturels

Selon les cartes de dangers établies par le Canton, le périmètre n'est concerné par aucun phénomène naturel.

3.3.4. Equipement

Afin de répondre aux normes en matière d'accessibilité et aux besoins en matière d'infrastructure, le PQ s'accompagne d'un projet de réaménagement de l'impasse du ch. des Roches, de mise en séparatif et de renouvellement des conduites industrielles. Ce projet, piloté par la DTSI, fait l'objet d'une procédure distincte selon la loi sur les routes (LRou). Il est détaillé au chapitre 4 du présent préavis.

3.4. Conformité aux planifications de rang supérieur

3.4.1. Plan directeur cantonal (ci-après PDCn) et Projet d'agglomération Lausanne-Morges (ci-après PALM)

Le PQ « Roches-Rochettaz » est conforme aux objectifs du PDCn. Il répond en particulier aux lignes d'action et aux mesures y relatives ci-dessous :

- A1 Localiser l'urbanisation dans les centres ;
- B31 Habitat collectif.

Il répond également à la mesure R11 traitant plus spécifiquement de l'agglomération Lausanne-Morges et dont les objectifs sont les suivants :

- développer l'agglomération vers l'intérieur ;
- attribuer à des sites stratégiques le rôle de moteur de développement ;
- favoriser une urbanisation alliant densité et qualité ;
- développer, en lien avec l'urbanisation, une mobilité favorisant les modes de transports durables ;
- aménager un réseau d'espaces verts à l'échelon de l'agglomération.

3.4.2. Schéma directeur de l'Est lausannois (ci-après SDEL)

En favorisant la densification d'un secteur à dominante résidentielle, de moyenne densité, avec une desserte en transports publics forte, le PQ est en adéquation avec les dispositions et recommandations du SDEL.

3.4.3. Plan directeur communal (ci-après PDcom)

Le PDcom ne définit pas de règles particulières pour ce secteur du territoire pullièran. Autrement dit, le PQ n'entre pas en contradiction avec les objectifs du PDcom.

3.4.4. Plan général d'affectation (ci-après PGA)

Le projet se démarquera quelque peu des règles de la zone de moyenne densité dans laquelle se trouve actuellement le périmètre du PQ. Afin de mieux répondre aux objectifs qui le motivent, le PQ définit en effet des prescriptions particulières qui permettent :

- une légère augmentation des densités et de la hauteur maximale autorisée des constructions ;
- l'application d'un IUS et la définition de périmètres d'évolution des constructions au lieu d'un coefficient d'utilisation du sol et de distances minimales aux limites des parcelles ;
- une meilleure protection de la villa recensée en note *3* et de ses abords ;
- la mise en valeur et le renforcement des qualités paysagères du site ;
- la rationalisation du stationnement pour les nouvelles constructions.

3.5. Incidence de la révision partielle de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (ci-après LATC)

Le 1^{er} septembre 2018, la révision partielle de la LATC est entrée en vigueur. Deux nouveautés sont applicables :

3.5.1. Disponibilité des terrains

Les communes ont désormais l'obligation d'assurer la disponibilité des terrains affectés en zone à bâtir en précisant dans les plans d'affectation et leur règlement, les mesures qu'elles entendent mettre en œuvre pour y parvenir. Elles doivent notamment définir le délai imposé aux propriétaires pour construire leur bien-fonds ainsi que les sanctions en cas de non-respect de ce dernier.

Le règlement fixe ainsi un délai de construction de 12 ans (délai maximal) aux propriétaires des parcelles non bâties pour réaliser leurs nouveaux droits, et, en cas d'inexécution, propose d'appliquer une taxe d'incitation dont le montant est fixé par rapport à la valeur fiscale du terrain concerné.

Conformément aux dispositions de l'art. 52 al. 4 et suivants de la LATC, cette taxe est perçue dès la première année à l'échéance du délai de construction. Elle correspond à 1 % de la valeur fiscale la première année, puis est augmentée de 0,5 % les années suivantes jusqu'à un maximum de 5 %. Son prélèvement est effectué par les communes et son produit affecté aux mesures en relation avec l'aménagement du territoire communal.

3.5.2. Compensation de la plus-value

La seconde nouveauté importante concerne l'introduction d'une taxe cantonale de 20 % sur la plus-value en cas d'avantage majeur résultant des mesures d'aménagement du territoire (classement en zone à bâtir ou augmentation des possibilités de bâtir).

Les communes doivent indiquer, à titre d'information, dans les plans d'affectation, les parcelles qui voient leurs droits à bâtir augmenter et seraient donc soumises à la taxe sur la plus-value. La perception de cette taxe ainsi que l'affectation de ses recettes sont de compétence cantonale.

Dans le cas présent, seule la parcelle n° 452 n'est pas concernée par la taxe puisque le PQ prévoit la conservation du bâtiment existant recensé en note *3* à l'inventaire architectural cantonal.

4. Impasse du ch. des Roches (domaine public n° 54)

4.1. Situation géographique et contexte

Le périmètre de projet, schématisé sur le plan ci-dessous, s'étend sur l'ensemble de l'impasse du ch. des Roches ainsi que sur une partie du trottoir du ch. des Roches.



 Périmètre des travaux

4.2. Etat des réseaux et descriptif des travaux

4.2.1. Réseau d'évacuation des eaux

La canalisation située sous l'impasse du ch. des Roches est en système unitaire. Ce collecteur, qui fait partie du réseau principal de Pully, achemine les eaux de l'ancien cours d'eau du Carillet. Cet ouvrage, qui a environ 100 ans, présente des problèmes de fissures locales ainsi qu'un risque de mauvaise étanchéité.

Afin d'anticiper les futures réalisations issues du PQ et la réfection de l'impasse du ch. des Roches, la DTSI propose de réaliser des travaux de mise en séparatif sur ce tronçon

avec la pose d'un collecteur d'eaux claires de Ø 800 et d'un collecteur d'eaux usées de Ø 400 sur une longueur effective de 120 m.

Le projet prévoit l'abattage de 9 arbres afin de permettre ces travaux de pose sur la parcelle n° 114, propriété de Leader Immo SA.

4.2.1.1. Estimation du coût des travaux

Travaux de génie civil	CHF	507'000.00
Mandats d'ingénieurs conseils	CHF	10'000.00
Constats d'immeubles	CHF	5'000.00
Sous-total	CHF	522'000.00
Divers et imprévus sur la totalité des postes (env. 10 %)	CHF	53'000.00
Total HT	CHF	575'000.00
TVA 7.7 %	CHF	45'000.00
Total général réseau d'évacuation des eaux (TTC)	CHF	620'000.00

Le montant des prestations du personnel du bureau technique, pilote du projet, est estimé à CHF 50'000.00 pour ce réseau.

4.2.2. Réseau d'électricité basse tension

Les bâtiments existants sis à l'impasse du ch. des Roches, alimentés par d'anciens câbles datant de 1962, sont en bon état. Leur renouvellement n'est dès lors pas nécessaire.

Des tubes destinés au réseau basse tension seront posés dans la chaussée de cette impasse jusqu'en limite de la parcelle n° 114 afin d'alimenter en électricité les futures constructions du PQ.

4.2.2.1. Estimation du coût des travaux

Travaux de génie civil	CHF	11'000.00
Tubes, matériel et main-d'œuvre	CHF	12'000.00
Sous-total	CHF	23'000.00
Divers et imprévus sur la totalité des postes (env. 10 %)	CHF	3'000.00
Total HT	CHF	26'000.00
TVA 7.7 %	CHF	2'000.00
Total général réseau d'électricité basse tension (TTC)	CHF	28'000.00

Le montant des prestations du personnel du réseau concerné est estimé à CHF 6'000.00, auquel s'ajoutent CHF 2'000.00 pour les prestations du personnel du bureau technique.

4.2.3. Réseau d'éclairage public

La surface du domaine public de l'impasse du ch. des Roches est dépourvue d'éclairage public.

La DTSI procédera à la pose d'un tube PEHD de Ø 60 mm, d'une longueur totale de 80 m, à la construction de 3 socles pour luminaires et à l'installation de 3 mâts d'éclairage.

4.2.3.1. Estimation du coût des travaux

Travaux de génie civil	CHF	12'000.00
Luminaires sur mât, bornes lumineuses	CHF	5'000.00
Sous-total	CHF	17'000.00
Divers et imprévus sur la totalité des postes (env. 10 %)	CHF	2'000.00
Total HT	CHF	19'000.00
TVA 7.7 %	CHF	2'000.00
Total général réseau d'éclairage public (TTC)	CHF	21'000.00

Le montant des prestations du personnel du réseau concerné est estimé à CHF 3'500.00, auquel s'ajoutent CHF 1'200.00 pour les prestations du personnel du bureau technique.

4.2.4. Réseau des routes

Selon l'ingénieur trafic consulté, et en application de la norme VSS SN 640 045 qui traite des routes de desserte, l'impasse du ch. des Roches sera de type « route d'accès » et doit répondre aux exigences d'aménagement suivantes :

- nombre de voies de circulation : 1 ou 2 ;
- trottoir : d'un côté, éventuellement en tant que voie latérale ou voie mixte ;
- marquage : aucun ;
- croisement de 2 véhicules : vitesse très réduite, chaussée de 4.4 m ;
- capacité pratique (trafic horaire déterminant en un point) : 100 mouvements par heure.

L'accès à l'impasse du ch. des Roches est marqué aujourd'hui par une bordure franchissable (+ 2 cm) et par un rang de pavés (cf. photo ci-après). Dans l'impasse, aucune séparation entre les piétons et les véhicules n'est aménagée.



Entrée de l'impasse du ch. des Roches – état existant

La largeur totale projetée de ce tronçon sera de 4.45 m, comme actuellement. Afin de sécuriser le cheminement des piétons, il est proposé de créer un trottoir d'une largeur de 1.45 m.

En cas de croisement entre véhicules, et en l'absence de piétons, il sera possible d'empiéter sur le trottoir.

Finalement, afin de renforcer la sécurité des piétons au débouché de l'impasse sur le ch. des Roches, le projet prévoit la pose de 2 bordures franchissables (+ 4 cm) de part et d'autre du trottoir.



Situation du trottoir projeté, d'une hauteur de 4 cm et d'une largeur de 1.45 m, le long de l'impasse du ch. de Roches sur 60 m ainsi que du trottoir franchissable au débouché de l'impasse

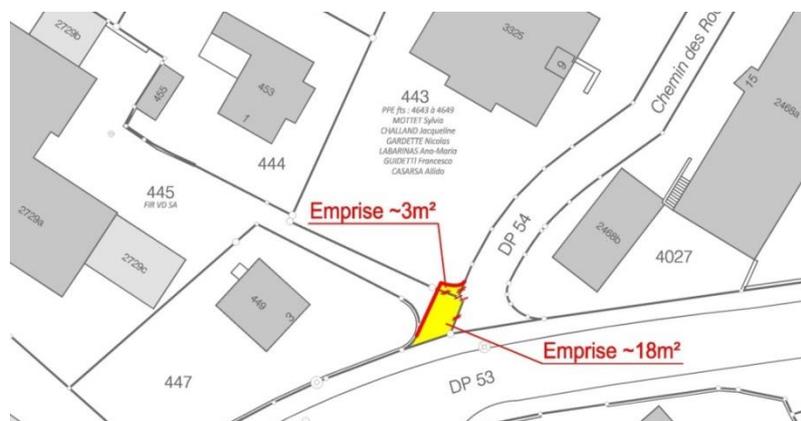
Pendant la durée des travaux, les riverains de l'impasse du ch. des Roches ne pourront pas accéder à leurs places de parc privées (27 au total). De plus, dans le cadre de ses activités, le cabinet médical situé au ch. des Roches 9 devra disposer de places à proximité.

Afin d'atténuer la problématique liée au parcage, la Ville de Pully propose :

- la délivrance de macarons permettant aux habitants du ch. des Roches 9 de stationner au parking de la Clergère et sur les cases le long de l'av. de Rochettaz ;
- la mise à disposition de 4 places de parc pour le cabinet médical le long du ch. des Roches afin de faciliter l'accès aux poussettes et aux personnes à mobilité réduite (chaises roulantes, etc.).

Pour que l'entrée de l'impasse des Roches soit entièrement située sur le domaine public, 2 emprises sur des fonds privés sont souhaitées, soit :

- parcelle n° 443, une emprise d'environ 3 m² ;
- parcelle n° 445, une emprise d'environ 18 m².



Localisation des emprises projetées

La DTSI a obtenu un accord de principe de la part des propriétaires des parcelles n^{os} 443 et 445 pour la création d'une servitude de passage public. La surface de ces 2 emprises étant déjà dévolue au domaine public, le registre foncier sera ainsi conforme à la réalité.

4.2.4.1. Estimation du coût des travaux

Travaux de génie civil	CHF	149'000.00
Constats d'immeubles	CHF	5'000.00
Frais de géomètre et de notaire	CHF	15'000.00
Sous-total	CHF	169'000.00
Divers et imprévus sur la totalité des postes (env. 10 %)	CHF	17'000.00
Total HT	CHF	186'000.00
TVA 7.7 %	CHF	15'000.00
Total général réseau des routes (TTC)	CHF	201'000.00

Les prestations du personnel du bureau technique s'élèvent à un montant de CHF 25'000.00 pour ce réseau.

4.3. Demande de crédit et de financement

Il s'agit d'un crédit total de **CHF 870'000.00 TTC** que la Municipalité sollicite auprès du Conseil communal pour mener à bien ces travaux.

4.3.1. Résumé des coûts

Réseau d'évacuation des eaux	CHF	620'000.00
Réseau d'électricité basse tension	CHF	28'000.00
Réseau d'éclairage public	CHF	21'000.00
Réseau des routes	CHF	201'000.00
Total général TTC	CHF	870'000.00

Pour mémoire, les amortissements et les intérêts liés aux réseaux d'évacuation des eaux et d'électricité seront financés, a posteriori, par leurs taxes respectives.

Prévus au plan des investissements 2018-2022 (PI), ligne 57, les travaux avaient un coût estimé jusqu'ici à CHF 870'000.00 réparti de la façon suivante :

Réseau d'évacuation des eaux	CHF	610'000.00
Réseau d'électricité basse tension	CHF	45'000.00
Réseau d'éclairage public	CHF	15'000.00
Réseau des routes	CHF	200'000.00
Total général TTC	CHF	870'000.00

4.4. Planification des travaux

Le démarrage du chantier est souhaité pour le mois de février 2020. Après analyse des différents plannings intentionnels remis par les entreprises qui ont participé à l'appel d'offres,

la durée des travaux est estimée à environ 12 mois (hors finitions et pose du revêtement final).

Il est à préciser que les travaux seront réalisés sous réserve de :

- l'acceptation du PQ « Roches-Rochettaz » et de son règlement ;
- la levée des oppositions déposées à l'encontre de ce projet ;
- la mise en vigueur du PQ « Roches-Rochettaz » par le département compétent.

Toutes les précautions seront prises afin de minimiser l'impact des travaux sur l'espace public, la circulation et les riverains.

5. Procédures

5.1. Examen préalable

Comme évoqué en préambule, le PQ « Roches-Rochettaz » et son règlement ont fait l'objet d'une première enquête publique entre le 25 mars et le 25 mai 2015, avant que la Municipalité ne décide de suspendre la procédure d'adoption pour modifier certains aspects du projet.

Le projet modifié a dès lors été soumis à un nouvel examen préalable auprès du Service du développement territorial (ci-après SDT). Le préavis complet des services et les échanges qui ont suivi figurent en annexe du préavis. Lors de cet examen, plusieurs demandes de précisions et de modifications ont été formulées par les services cantonaux. L'ensemble de ces demandes ont été intégrées au dossier qui finalement a fait l'objet d'un ultime contrôle de la part du SDT.

Le dossier relatif au projet routier a été transmis pour examen préalable le 15 décembre 2014 au Département des infrastructures et des ressources humaines (ci-après DIRH). En date du 6 mars 2015, la Direction générale de la mobilité et des routes (ci-après DGMR) a donné un préavis favorable à ce projet et formulé quelques remarques qui ont été prises en compte pour le dossier de mise à l'enquête, notamment la mise en place d'un épaulement de la chaussée plus adapté et l'amélioration des conditions de visibilité (la haie sise à l'intérieur de la courbe, au Sud de la parcelle n° 4027, devra être taillée à une hauteur maximale de 60 cm). Les adaptations apportées au PQ n'ayant sur les conditions de circulation et les charges de trafic de l'impasse qu'une influence minime et même favorable, la DGMR a confirmé à la Municipalité que sa décision du 6 mars 2015 demeurerait valable dans le contexte du nouveau PQ, et donc exempté la Commune d'un nouvel examen préalable du projet routier.

5.2. Enquête publique

Le PQ modifié ainsi que le projet routier ont été soumis à l'enquête publique entre le 13 février et le 14 mars 2019. Pendant la durée de l'enquête, et malgré les modifications apportées au projet par la Municipalité, le dossier a suscité 6 oppositions, respectivement 5 oppositions à l'encontre du plan de quartier et 1 opposition à l'encontre du projet routier.

5.3. Séances de conciliation

Comme le prévoit désormais l'art. 40 LATC, des séances de conciliation ont été organisées avec chacun des opposants et leur contenu a été transcrit dans des procès-verbaux figurant en annexe.

La Municipalité a entendu les remarques et les griefs à l'encontre du PQ. Elle a décidé de ne pas apporter de nouvelles modifications au projet, jugeant que les adaptations effectuées à la suite de l'enquête publique de 2015 constituaient déjà une prise en considération suffisante de l'opinion des opposants.

Cela étant, la Municipalité s'est engagée à répondre partiellement à l'opposition au projet de plan de quartier formée par Mme Nicole Ongari, représentante des copropriétaires du bâtiment sis à l'av. de Rochettaz 6, en végétalisant les anciennes fosses d'arbres situées sur l'av. de Rochettaz. Ces travaux de plantation seront effectués à l'automne lorsque les conditions climatiques seront plus favorables. Informés de cette décision, les initiants ont finalement retiré leur opposition.

5.4. Réponse aux oppositions

Au moment de la rédaction du présent préavis, aucune des 5 oppositions restantes n'a été retirée.

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

Les oppositions complètes figurent en annexe du préavis. Pour faciliter leur traitement, les réponses à chacune des oppositions ont été autant que possible regroupées par thématiques.

5.4.1. Détermination de la Municipalité relative à l'opposition au projet de plan de quartier formée par Mme Marie-Claire FOURNIER et consorts

La Municipalité propose de lever cette opposition pour les motifs suivants :

5.4.1.1. Densification

Densification et intégration dans le milieu bâti préexistant ; respect des valeurs paysagères ; prescriptions de nature esthétique

La Municipalité est d'avis que les mesures d'intégration prévues dans le projet de plan de quartier notamment, le maintien du cordon boisé, l'obligation de recréer une arborisation significative (coulisses vertes), le recours à des toitures plates végétalisées, la répartition harmonieuse des périmètres d'implantation des constructions ou encore l'orientation similaire des futures constructions dans le sens de la pente, garantissent une bonne insertion des futures constructions. L'excellente intégration paysagère est d'ailleurs soulignée dans le rapport d'examen préalable cantonal.

La volumétrie des constructions a été étudiée afin de permettre une légère densification sans rupture avec le bâti environnant. L'immeuble sis sur la parcelle n° 450 présente déjà 5 niveaux habitables et l'immeuble construit sur la parcelle n° 452 une hauteur semblable à celle des futures constructions. On relève que tous les fonds inclus dans le périmètre bénéficient de droits à bâtir supplémentaires, si bien que les différences de taille qui pourraient être mises en lumière aujourd'hui sont amenées à s'atténuer au fil du temps. Les quartiers environnants sont également appelés à être progressivement densifiés.

Tout en laissant aux propriétaires une – nécessaire – liberté de conception esthétique, le PQ garantit que les futures constructions présenteront certains traits caractéristiques homogènes, dans un quartier où les bâtiments sont actuellement très hétéroclites

(morphologie, hauteur, implantation, architecture, toitures, etc.). En outre, la Municipalité veillera à la cohérence des futurs projets (art. 5 RPQ) et ceux-ci feront l'objet d'une enquête publique lors de laquelle les voisins pourront s'opposer en soulevant les griefs ayant trait – notamment – à l'esthétique.

Hauteur des futures constructions

S'agissant de la hauteur maximale des constructions, le gabarit a été défini en tenant compte d'une façade d'une hauteur de 16 m au point le plus haut du périmètre d'implantation. En fonction de la forme et du positionnement de chaque bâtiment, cette hauteur ne sera pas nécessairement atteinte.

Aux yeux de la Municipalité, compte tenu des caractéristiques du site, de la limitation du nombre de niveaux et des mesures d'intégration (cf. points 1 et 3), il s'agit d'une hauteur raisonnable.

Ecarts par rapport à la réglementation actuelle (IUS, hauteur des bâtiments, distance aux limites, etc.)

Le PQ, qui est formellement et matériellement équivalent au plan général d'affectation, peut s'écarter de celui-ci à condition de prévoir un aménagement cohérent, ce qui est le cas en l'espèce selon la Municipalité.

En particulier, la densification prévue correspond aux objectifs des planifications supérieures :

- le PQ est conforme aux lignes d'action ainsi qu'aux mesures fixées par le PDCn, qui spécifie que l'urbanisation doit se faire principalement dans les centres et qu'il faut y réaliser, en priorité, des logements en habitat collectif ;
- les parcelles concernées se situent dans le périmètre compact prévu par le PALM, dans lequel les densités humaines minimales à atteindre sont fixées à 125 habitants/emplois par hectare (PALM, volet A, chap. 2.3.4). La Ville de Pully est d'ailleurs considérée comme une des centralités principales de l'agglomération, où il s'agit de développer l'urbanisation vers l'intérieur et de densifier (voir les orientations 1 à 3) ;
- le SDEL prévoit de renforcer la centralité de Pully et de confirmer son rôle comme centre principal d'agglomération. Il encourage une densification des zones à bâtir bien desservies par les transports collectifs (ch. 3.1.2). Les parcelles comprises dans le périmètre du PQ répondent à tous les critères répertoriés pour permettre une densification.

Le gabarit des futures constructions a été déterminé suite à une analyse fine des caractéristiques du périmètre. Diverses considérations ont été déterminantes :

- les fonds régis par le PQ sont très bien desservis par les transports publics. Ils sont notamment situés à moins de 500 m de la gare ;
- d'un point de vue urbanistique, le périmètre est situé à la lisière du centre-ville. Dès lors, les fonds compris dans le PQ peuvent servir à opérer une transition entre la zone de centre et les zones situées au Nord ;
- certaines des constructions actuelles situées dans le périmètre du PQ présentent déjà des volumes importants (cf. point 1) ;
- le centre de Pully et les quartiers qui le prolongent, comme celui de Roches-Rochettaz, sont appelés à être progressivement densifiés. Les parcelles déjà bâties du périmètre du PQ se voient d'ailleurs également octroyer des droits à bâtir supplémentaires, si bien que les différences de gabarits sont appelées à s'atténuer au fil du temps ;

- le gabarit des futures constructions tient compte de la morphologie du terrain, lequel présente une pente relativement importante (dénivellation de 21 m entre le haut et le bas du périmètre) ;
- les principes d'aménagement mis en place par le plan (coulisses vertes, toitures végétalisées, etc.) sont également destinés à minimiser l'impact des nouvelles constructions et à favoriser l'intégration de celles-ci.

Contestation du ratio de 50 m² par habitant, qui conduirait à une trop forte densification

Le ratio de 50 m² par habitant est prescrit par l'Autorité cantonale (cf. fiche « Comment redimensionner les zones à bâtir »).

En toute hypothèse, la Municipalité précise que l'IUS n'est pas dicté par le nombre d'habitants que la commune souhaite pouvoir accueillir dans le périmètre concerné, mais fixé en fonction de divers paramètres (emplacement dans la commune, desserte par les transports publics, exigences des planifications supérieures, topographie, milieu bâti environnant, etc.).

5.4.1.2. Protection des abords de la maison du Carillet

La Municipalité est sensible à la préservation des abords de la maison du Carillet et considère que le projet de PQ y contribue en formalisant dans son règlement la protection - inexistante à ce jour - de cet objet recensé en note 3.

Par ailleurs, les périmètres d'implantation des nouvelles constructions sont situés à plus de 17 m. Les immeubles qui y prendront place présenteront potentiellement une hauteur semblable à celle de la maison du Carillet. En outre, le périmètre situé sur la parcelle n° 118, au Sud, se trouve en contrebas et il est séparé du bâtiment recensé par une végétation abondante. Celui situé sur la parcelle n° 113, à l'Ouest, est également séparé du bâtiment recensé par une coulisse verte à créer. Dès lors, le projet garantit un dégagement propre à assurer l'intégrité du bâtiment historique et de ses abords. Le concept paysager qui devra être développé lorsque les nouvelles constructions seront réalisées (art. 24 RPQ) contribuera à la mise en valeur des abords de ce bâtiment.

5.4.1.3. Aménagements paysagers

Demande que le PQ détermine un nombre minimal d'arbres à planter et impose le recours à des essences indigènes

L'art. 25 RPQ précise que les plantations doivent être continues et permet à la Municipalité d'ordonner des plantations complémentaires. Il permet également à la Municipalité d'imposer des espèces indigènes. La Municipalité est d'avis que cette disposition répond déjà à la préoccupation des opposants.

Suppression des renvois du règlement du plan de quartier (ci-après RPQ) aux art. 42, 43 et 49 du RCATC), ainsi qu'au règlement sur la protection des arbres

Le RPQ prime lorsqu'il contient des dispositions s'écartant de celles contenues dans le RCATC. Il renvoie au RCATC ainsi qu'aux autres règlements applicables s'agissant des questions qu'il ne règle pas (art. 30 RPQ). Selon la Municipalité, il est donc inutile de reproduire dans le RPQ les dispositions d'autres règlements. Au surplus, la suppression de ces renvois répond à une demande de l'Autorité cantonale.

Demande d'imposer une coulisse verte supplémentaire à l'Ouest du périmètre

La Municipalité considère qu'au stade de la planification, il lui appartient certes de veiller à l'intégration des futures constructions, mais en aucun cas de se substituer aux propriétaires dans la détermination de projets concrets, notamment pour ce qui touche à l'aménagement des abords des constructions. Le périmètre compte déjà 3 cordons boisés (un existant et deux à réaliser) ; elle est d'avis que l'intégration des futures constructions n'exige pas d'imposer un quatrième cordon, qui entrerait par ailleurs en conflit avec le projet de mise en conformité des canalisations.

5.4.1.4. Accès

Droit d'accéder à la parcelle n° 118 en empruntant la servitude de passage grevant les fonds n°s 105, 107, 113, 117 et 452

D'après la jurisprudence, le propriétaire d'un fonds servant doit admettre que les besoins du fonds dominant varient au fil du temps, pour autant que la charge n'augmente pas de façon inacceptable. Une pesée des intérêts des propriétaires des fonds servant et dominant doit avoir lieu.

En l'espèce, lorsque la servitude a été constituée, il était possible de construire des immeubles de 3 niveaux habitables dans le périmètre correspondant à celui du PQ. La Municipalité considère que l'augmentation de 2 niveaux habitables n'est pas excessive au vu de la jurisprudence, de sorte que la servitude existante pourra être utilisée sans autre modification pour accéder au fonds n° 118 notamment, malgré l'augmentation des possibilités de construire sur ce fonds.

On relève qu'en proposant un accès par l'impasse du ch. des Roches pour les parcelles n°s 113, 114, 117 et potentiellement 118, le PQ propose une solution qui permettrait de réduire la charge sur cette servitude dont tous les fonds précités sont bénéficiaires.

Variante offerte par le PQ s'agissant de l'entrée des véhicules dans le quartier (par l'impasse du ch. des Roches ou par le fonds n° 4026)

La Municipalité encouragera les propriétaires fonciers à réaliser une entrée commune, par la parcelle n° 4026, au garage souterrain qui desservira les futures constructions. Toutefois, la réalisation d'un tel accès dépendant de la volonté des propriétaires, la Municipalité a jugé nécessaire de maintenir l'alternative d'une entrée par l'impasse du ch. des Roches, après réalisation des travaux de réaménagement qui permettront d'assurer la praticabilité d'un tel accès pour un nombre accru d'immeubles et sa conformité aux dispositions légales.

Autres

Les arguments ayant trait au projet de réaménagement de l'impasse du ch. des Roches sont traités dans le cadre de la réponse dédiée à l'opposition à ce projet.

5.4.1.5. Interactions avec la demande de permis de construire concernant la parcelle n° 4026

La Municipalité considère que les griefs formulés contre le projet de construction sur la parcelle n° 4026 ne sont pas recevables dans le cadre d'une opposition contre le PQ. Cela étant, la Municipalité précise que, si une décision intervient avant l'entrée en force du PQ, le projet en cause ne sera autorisé que s'il est conforme à la fois au RCATC et au PQ. En

particulier, le respect des normes de protection contre le bruit devra être démontré et le garage souterrain devra pouvoir être raccordé au garage commun prévu dans le PQ.

5.4.1.6. Principe de la bonne foi

La Municipalité conteste le fait que des informations erronées aient été communiquées lors des séances d'information.

5.4.1.7. Formulation de l'art. 16 al. 1 RPQ

L'ajout du nombre maximal de places de stationnement dans le règlement du PQ a été demandé par la DGMR (rapport de synthèse de l'examen préalable complémentaire, p. 4). La Municipalité considère qu'au vu du renvoi à la norme VSS pertinente et au vu du rapport d'aménagement, qui est clair sur ce point (p. 20), l'interprétation de cette disposition ne pose pas de difficulté.

5.4.1.8. Respect de l'OPB

L'étude acoustique comporte une faute de frappe à la page 6 : les chiffres pertinents pris en compte, soit ceux des émissions, sont bien les derniers disponibles et non ceux de 2010.

L'étude analyse à la fois l'impact du projet sur les constructions existantes (art. 9 OPB) et sur les périmètres projetés par le plan (art. 31 OPB).

La Municipalité relève enfin que le trafic sur l'impasse du ch. des Roches restera modeste, même après la réalisation des possibilités de construire offertes par le PQ. Les véhicules circulent à très basse vitesse (11 km/h en moyenne, selon les études à disposition), de sorte que les immissions resteront en-deçà des valeurs-limites.

5.4.1.9. Nombre de niveaux en souterrain ; risques liés à la phase des travaux

Le périmètre du PQ n'est exposé à aucun danger naturel connu. Selon la Municipalité, il n'y a dès lors pas lieu de limiter le nombre de niveaux en souterrain.

Cette souplesse accordée par le PQ est conditionnée à la réalité économique que constitue un projet de construction et qui limite d'éventuels projets démesurés.

Les éventuelles mesures à prendre afin de prévenir un dommage aux constructions existantes, respectivement de sauvegarder la preuve d'un tel dommage, ne relèvent pas de la phase de la planification.

5.4.1.10. Absence de liaisons piétonnes devant obligatoirement être créées

Dans un premier temps, la Municipalité avait envisagé de créer un cheminement public entre le haut de l'impasse du ch. des Roches et l'av. de Rochettaz. Il est cependant apparu que la parcelle communale n° 454 n'était pas suffisamment large (largeur moyenne de 50 cm) pour qu'un tel aménagement puisse être réalisé. Les propriétaires de terrains contigus à cette parcelle ont refusé de mettre à disposition une bande de terrain qui aurait permis la réalisation d'une telle liaison.

Depuis le haut du périmètre, les piétons peuvent rejoindre le ch. des Roches ou celui de la Clergère en parcourant, au maximum, une centaine de mètres, si bien que le bénéfice en termes d'intérêt public n'a pas été jugé suffisant pour justifier une expropriation en l'état.

C'est pour cette même raison qu'aucun autre cheminement n'est prévu de façon contraignante à l'intérieur du plan.

La configuration des parcelles est cependant favorable à la réalisation de tels cheminements, dans la mesure où les 3 parcelles centrales, contiguës et disposant, au Sud-Ouest, d'un accès au domaine public, appartiennent au même propriétaire. Ces fonds pourraient être reliés, au Nord, à l'av. de Rochettaz en passant alternativement par les parcelles n^{os} 105, 107 ou 483. Dès lors, une solution pourra très certainement être trouvée à terme. La Municipalité encouragera les propriétaires à réaliser une liaison lors de la phase de construction.

5.4.2. Détermination de la Municipalité relative à l'opposition au projet de plan de quartier formée par Pro Natura Vaud

La Municipalité propose de lever cette opposition pour les motifs suivants :

5.4.2.1. Conservation des qualités biologiques, paysagères et patrimoniales du site

Le PQ prévoit précisément plusieurs mesures environnementales, comme la conservation du cordon boisé à l'Est et la création de 2 nouveaux cordons boisés. Il impose que les revêtements perméables et les surfaces végétales extensives soient privilégiés et qu'un projet détaillé d'aménagements extérieurs soit établi par un architecte paysagiste au moment de la demande de permis de construire.

Ces nombreuses mesures sont inscrites dans le règlement et sont, par conséquent, impératives, ce qui participe grandement à la sauvegarde des qualités environnementales du site.

5.4.2.2. Protection des oiseaux, pollution lumineuse et étanchéification des sols

Le PQ est un instrument de planification qui définit des éléments généraux et n'est pas de nature à donner des prescriptions architecturales détaillées.

Les requêtes des opposants concernent une échelle qui est celle du projet de construction. Dès lors, le PQ n'est pas l'outil adapté pour répondre à ces préoccupations. Cas échéant, ces oppositions pourront être formulées lors de l'enquête publique pour l'obtention des permis de construire.

5.4.3. Détermination de la Municipalité relative à l'opposition au projet de plan de quartier formée par M. Philippe KUHN et consorts, représentés par M^e Léonard BRUCHEZ, avocat

La Municipalité propose de lever cette opposition pour les motifs suivants :

5.4.3.1. Forme du plan de quartier

La Municipalité dispose d'une certaine marge dans la détermination du contenu exact d'un plan de quartier, notamment son degré de détail. Les exigences légales de forme sont respectées et ont été vérifiées par le Canton. En l'espèce, la Municipalité considère que le PQ garantit l'atteinte des objectifs d'intérêt public poursuivis sans porter une atteinte excessive à la liberté des propriétaires.

Il n'est pas inhabituel de prévoir un périmètre de construction à cheval sur 2 parcelles (comme pour les parcelles n^{os} 113 et 117), ceci d'autant moins lorsqu'elles appartiennent au

même propriétaire. Ce système ne pose aucune difficulté d'application des règles prévues dans le RPQ.

La Municipalité est libre d'ordonner ou non la pose de gabarits (art. 69 al. 3 LATC). En l'espèce, le dossier et les plans en coupe fournissent aux propriétaires voisins des informations suffisantes pour faire valoir leurs droits. Par ailleurs, vu la marge de manœuvre qu'offrent les périmètres constructibles pour l'implantation des futures constructions la pose de gabarits serait plutôt de nature à donner des indications trompeuses.

5.4.3.2. Etablissement d'un plan de quartier (PQ)

Le RCATC, qui date de 1954, a fait l'objet de plusieurs modifications. Toutefois, les dernières modifications relèvent du toilettage davantage que de la révision proprement dite. Les règles régissant les possibilités de bâtir dans le périmètre du PQ n'ont pas été modifiées depuis 1983 avec l'introduction de la possibilité de construire dans les combles. Depuis lors, le contexte urbain et les planifications supérieures ont évolué, ce qui justifie l'adoption d'un nouveau plan.

Le pourtour du plan a été défini à partir des 4 fonds non bâtis, en englobant les parcelles voisines de manière à former un périmètre cohérent, couvrant une surface suffisante pour traiter les questions d'intégration, d'accès, etc. À cet égard, il n'est pas déterminant que les initiants à l'établissement du PQ aient pu souhaiter limiter le périmètre de celui-ci aux parcelles non bâties.

5.4.3.3. Densification

Densification et intégration dans le milieu bâti préexistant

La Municipalité est d'avis que les mesures d'intégration prévues dans le projet de PQ notamment le maintien du cordon boisé, l'obligation de recréer une arborisation significative (coulisses vertes), le recours à des toitures plates végétalisées, la répartition harmonieuse des périmètres d'implantation des constructions ou encore l'orientation similaire des futures constructions dans le sens de la pente, garantissent une parfaite insertion des futures constructions. L'excellente intégration paysagère est d'ailleurs soulignée dans le rapport d'examen préalable cantonal.

La volumétrie des constructions a été étudiée afin de permettre une légère densification sans rupture avec le bâti environnant. L'immeuble sis sur la parcelle n° 450 présente déjà 5 niveaux habitables et l'immeuble construit sur la parcelle n° 452 une hauteur semblable à celle des futures constructions. On relève que tous les fonds inclus dans le périmètre bénéficient de droits à bâtir supplémentaires, si bien que les différences de taille qui pourraient être mises en lumière aujourd'hui sont amenées à s'atténuer au fil du temps. Les quartiers environnants sont également appelés à être progressivement densifiés.

Hauteur des futures constructions

S'agissant de la hauteur maximale des constructions, le gabarit a été défini en tenant compte d'une façade d'une hauteur de 16 m au point le plus haut du périmètre d'implantation. La hauteur maximale des façades peut être directement mesurée sur le plan de coupes à l'échelle.

Ecarts par rapport au RCATC

Le PQ, qui est formellement et matériellement équivalent au plan général d'affectation, peut s'écarter de celui-ci à condition de prévoir un aménagement cohérent, ce qui est le cas en l'espèce selon la Municipalité.

En particulier, la densification prévue correspond aux objectifs des planifications supérieures :

- le PQ est conforme aux lignes d'action ainsi qu'aux mesures fixées par le PDCn, qui spécifie que l'urbanisation doit se faire principalement dans les centres et qu'il faut y réaliser, en priorité, des logements en habitat collectif ;
- les parcelles concernées se situent dans le périmètre compact prévu par le PALM, dans lequel les densités humaines minimales à atteindre sont fixées à 125 habitants/emplois par hectare (PALM, volet A, chap. 2.3.4). La Ville de Pully est d'ailleurs considérée comme une des centralités principales de l'agglomération, où il s'agit de développer l'urbanisation vers l'intérieur et de densifier (voir les orientations 1 à 3) ;
- le SDEL prévoit de renforcer la centralité de Pully et de confirmer son rôle comme centre principal d'agglomération. Il encourage une densification des zones à bâtir bien desservies par les transports collectifs (ch. 3.1.2). Les parcelles comprises dans le périmètre du PQ répondent à tous les critères répertoriés pour permettre une densification.

Le gabarit des futures constructions a été déterminé suite à une analyse fine des caractéristiques du périmètre. Diverses considérations ont été déterminantes :

- les fonds régis par le PQ sont très bien desservis par les transports publics. Ils sont notamment situés à moins de 500 m de la gare ;
- d'un point de vue urbanistique, le périmètre est situé à la lisière du centre-ville. Dès lors, les fonds compris dans le PQ peuvent servir à opérer une transition entre la zone de centre et les zones situées au Nord ;
- certaines des constructions actuelles situées dans le périmètre du PQ présentent déjà des volumes importants ;
- le centre de Pully et les quartiers qui le prolongent, comme celui de Roches-Rochettaz, sont appelés à être progressivement densifiés. Les parcelles déjà bâties du périmètre du PQ se voient d'ailleurs également octroyer des droits à bâtir supplémentaires, si bien que les différences de gabarits sont appelées à s'atténuer au fil du temps ;
- le gabarit des futures constructions tient compte de la morphologie du terrain, lequel présente une pente relativement importante (dénivellation de 21 m entre le haut et le bas du périmètre) ;
- les principes d'aménagement mis en place par le plan (coulisses vertes, toitures végétalisées, etc.) sont également destinés à minimiser l'impact des nouvelles constructions et à favoriser l'intégration de celles-ci.

Perte de vue

D'après la jurisprudence constante, le droit à la vue n'est pas protégé en droit public, si ce n'est indirectement au travers des règles de police des constructions fixant la distance à respecter entre bâtiments et limites de propriété voisine, ainsi que la hauteur des constructions. 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 (notamment arrêt de la Cour de droit administratif et public (CDAP) AC.2016.0126, consid. 5e).

Protection contre le bruit

S'agissant d'un périmètre déjà équipé, les valeurs limites d'immission (VLI) et non de planification doivent être respectées. Le règlement du plan de quartier (RPQ) prescrit des mesures au sens de l'article 31 de l'OPB sur les nouveaux immeubles qui pourraient subir un dépassement des VLI et exige qu'une nouvelle étude de bruit soit conduite au moment du dépôt des permis de construire. La Municipalité considère donc que les exigences découlant de l'OPB sont respectées.

5.4.3.4. Protection des abords de la maison du Carillet

La Municipalité est sensible à la préservation des abords de la maison du Carillet et considère que le projet de PQ y contribue en formalisant, dans son règlement, la protection - inexistante à ce jour - de cet objet recensé en note 3.

Par ailleurs, les périmètres d'implantation des nouvelles constructions sont situés à plus de 17 m. Les immeubles qui y prendront place présenteront potentiellement une hauteur semblable à celle de la maison du Carillet. En outre, le périmètre situé sur la parcelle n° 118, au Sud, se trouve en contrebas et il est séparé du bâtiment recensé par une végétation abondante. Celui situé sur la parcelle n° 113, à l'Ouest, est également séparé du bâtiment recensé par une coulisse verte à créer. Dès lors, le projet garantit un dégagement propre à assurer l'intégrité du bâtiment historique et de ses abords.

La Municipalité estime que cet intérêt n'impose pas de maintenir la parcelle n° 118 libre de toute construction. Conformément à ce qu'exige l'article 52 LATC, cette parcelle, comme les autres parcelles non bâties incluses dans le périmètre du PQ, fait donc l'objet de mesures garantissant la disponibilité des terrains. La mesure que la Municipalité juge la moins contraignante pour les propriétaires a été retenue (art. 28 RPQ).

Le concept paysager qui devra être développé lorsque les nouvelles constructions seront réalisées (art. 24 RPQ) contribuera également à la mise en valeur des abords de la maison du Carillet.

L'article 14 RPQ, qui rappelle les mesures de protection applicables aux immeubles recensés en note *3*, contribue également à cette protection.

5.4.3.5. Equipement

Accès par le Sud

La Municipalité encouragera les propriétaires fonciers à réaliser une entrée commune au garage souterrain qui desservira les futures constructions par la parcelle n° 4026. Toutefois, la réalisation d'un tel accès dépendant de la volonté des propriétaires, la Municipalité a maintenu l'alternative d'une entrée par l'impasse du ch. des Roches.

Droit d'accéder à la parcelle n° 118 en empruntant la servitude de passage grevant les fonds n^{os} 105, 107, 113, 117 et 452

D'après la jurisprudence, le propriétaire d'un fonds servant doit admettre que les besoins du fonds dominant varient au fil du temps, pour autant que la charge n'augmente pas de façon inacceptable. Une pesée des intérêts des propriétaires des fonds servant et dominant doit avoir lieu.

En l'espèce, lorsque la servitude a été constituée, il était possible de construire des immeubles de 3 niveaux habitables dans le périmètre correspondant à celui du PQ. La

Municipalité considère que l'augmentation de 2 niveaux habitables n'est pas excessive au vu de la jurisprudence, de sorte que la servitude existante pourra être utilisée sans autre modification pour accéder au fonds n° 118 notamment, malgré l'augmentation des possibilités de construire sur ce fonds.

On relève qu'en proposant un accès par l'impasse du ch. des Roches pour les parcelles n°s 113, 114, 117 et potentiellement 118, le PQ propose une solution qui permettrait de réduire la charge sur cette servitude dont tous les fonds précités sont bénéficiaires.

Autres

La largeur des accès est suffisante pour que les véhicules de secours puissent accéder aux immeubles.

La question des collecteurs et des conduites d'énergie est traitée dans le projet de réaménagement de l'impasse du ch. des Roches, dont le sort est lié à l'adoption du PQ. Les équipements qui n'y sont pas traités sont soit existants (et ne subiront aucune modification), soit à mettre en place au stade de la demande de permis de construire.

5.4.3.6. Arborisation

L'obligation prévue dans le PQ d'effectuer des plantations sous forme de 2 coulisses vertes répond à des exigences d'intégration paysagère. L'objectif est de reproduire le cordon boisé préexistant à l'Est du périmètre. Il s'agit aussi de recréer une arborisation significative dès lors que le périmètre est passablement arborisé actuellement et de compenser les arbres qui devront être abattus afin de permettre la réalisation des aménagements souterrains.

Le principe et l'emplacement des cordons est déterminé de manière impérative, contrairement à l'emplacement exact des arbres. Les possibilités de construire prévues par le PQ ne seront pas altérées par l'exigence de réalisation de plantations.

5.4.4. Détermination de la Municipalité relative à l'opposition au projet de plan de quartier formée par Mme Marie Sallois Dembreville et M. Jean-Baptiste Dembreville, représentés par M^e Aurore Estoppey, avocate

La Municipalité propose de lever cette opposition pour les motifs suivants :

5.4.4.1. Périmètre choisi

Selon la jurisprudence, la Municipalité est libre dans le choix du périmètre d'un PQ. Le périmètre doit présenter une certaine cohérence en soi. Celle-ci ne dépend pas nécessairement d'ouvrages physiques, mais peut ressortir d'une communauté de problématiques à résoudre.

En l'occurrence, le périmètre du PQ est délimité, au Nord, par l'av. de Rochettaz et, à l'Est, par le ch. des Roches. A l'Ouest, il est délimité par le fonds DP 54, qui se poursuit, en direction du Nord, par le fonds n° 454 dont la commune de Pully est propriétaire. Le périmètre présente donc une cohérence géographique.

L'étude des problématiques à résoudre (notamment l'intégration des futures constructions, le traitement paysager et les accès) a confirmé que le périmètre retenu permettait de proposer des solutions cohérentes et constituait donc l'échelle d'intervention optimale. Il y a donc également une cohérence du point de vue des enjeux.

Un élargissement du périmètre à des parcelles situées plus à l'Ouest, appartenant de surcroît à des propriétaires non intéressés à l'établissement d'un plan, n'aurait apporté aucune plus-value du point de vue de la planification.

5.4.4.2. Liaisons piétonnes et mobilité douce

Dans un premier temps, la Municipalité avait envisagé de créer un cheminement public entre le haut de l'impasse du ch. des Roches et l'av. de Rochettaz. Il est cependant apparu que la parcelle communale n° 454 n'était pas suffisamment large (largeur moyenne de 50 cm) pour qu'un tel aménagement puisse être réalisé. Les propriétaires de terrains contigus à cette parcelle ont refusé de mettre à disposition une bande de terrain qui aurait permis la réalisation d'une telle liaison.

Depuis le haut du périmètre, les piétons peuvent rejoindre le ch. des Roches ou celui de la Clergère en parcourant, au maximum, une centaine de mètres, si bien que le bénéfice en termes d'intérêt public n'a pas été jugé suffisant pour justifier une expropriation en l'état. Cette même raison explique pourquoi aucun autre cheminement n'est prévu de façon contraignante à l'intérieur du plan.

La configuration des parcelles est cependant favorable à la réalisation de tels cheminements, dans la mesure où les 3 parcelles centrales, contiguës et disposant, au Sud-Ouest, d'un accès au domaine public, appartiennent au même propriétaire. Ces fonds pourraient être reliés, au Nord, à l'av. de Rochettaz en passant alternativement par les parcelles n^{os} 105, 107 ou 483. Dès lors, une solution pourra très certainement être trouvée à terme. La Municipalité encouragera les propriétaires à réaliser une liaison lors de la phase de construction.

5.4.4.3. Densification – dérogations au PGA

Densification et intégration dans le milieu bâti préexistant

La Municipalité est d'avis que les mesures d'intégration prévues dans le projet de plan de quartier notamment, le maintien du cordon boisé, l'obligation de recréer une arborisation significative (coulisses vertes), le recours à des toitures plates végétalisées, la répartition harmonieuse des périmètres d'implantation des constructions ou encore l'orientation similaire des futures constructions dans le sens de la pente afin de préserver l'ensoleillement et les dégagements vers le Sud, garantissent une bonne insertion des futures constructions. L'excellente intégration paysagère est d'ailleurs soulignée dans le rapport d'examen préalable cantonal.

La volumétrie des constructions a été étudiée afin de permettre une légère densification sans rupture avec le bâti environnant. L'immeuble sis sur la parcelle n° 450 présente déjà 5 niveaux habitables et l'immeuble construit sur la parcelle n° 452 une hauteur semblable à celle des futures constructions. On relève que tous les fonds inclus dans le périmètre bénéficient de droits à bâtir supplémentaires, si bien que les différences de taille qui pourraient être mises en lumière aujourd'hui sont amenées à s'atténuer au fil du temps. Les quartiers environnants sont également appelés à être progressivement densifiés.

Tout en laissant aux propriétaires une – nécessaire – liberté de conception esthétique, le PQ garantit que les futures constructions présenteront certains traits caractéristiques homogènes, dans un quartier où les bâtiments sont actuellement très hétéroclites (morphologie, hauteur, implantation, architecture, toitures, etc.). En outre, la Municipalité veillera à la cohérence des futurs projets (art. 5 RPQ) et ceux-ci feront l'objet d'une enquête

publique lors de laquelle les voisins pourront s'opposer en soulevant les griefs ayant trait - notamment - à l'esthétique.

Finalement, il faut souligner que l'augmentation du IUS est très limitée (0.15) et que la Municipalité a déjà pris en compte les griefs des opposants en n'autorisant qu'un seul étage supplémentaire par rapport à la réglementation actuelle.

Ecarts par rapport au RCATC

Le PQ, qui est formellement et matériellement équivalent au plan général d'affectation, peut s'écarter de celui-ci à condition de prévoir un aménagement cohérent, ce qui est le cas en l'espèce selon la Municipalité.

En particulier, la densification prévue correspond aux objectifs des planifications supérieures :

- le PQ est conforme aux lignes d'action ainsi qu'aux mesures fixées par le PDCn, qui spécifie que l'urbanisation doit se faire principalement dans les centres et qu'il faut y réaliser, en priorité, des logements en habitat collectif ;
- les parcelles concernées se situent dans le périmètre compact prévu par le PALM, dans lequel les densités humaines minimales à atteindre sont fixées à 125 habitants/emplois par hectare (PALM, volet A, chap. 2.3.4). La Ville de Pully est d'ailleurs considérée comme une des centralités principales de l'agglomération, où il s'agit de développer l'urbanisation vers l'intérieur et de densifier (voir les orientations 1 à 3) ;
- le SDEL prévoit de renforcer la centralité de Pully et de confirmer son rôle comme centre principal d'agglomération. Il encourage une densification des zones à bâtir bien desservies par les transports collectifs (ch. 3.1.2). Les parcelles comprises dans le périmètre du PQ répondent à tous les critères répertoriés pour permettre une densification.

Le gabarit des futures constructions a été déterminé suite à une analyse fine des caractéristiques du périmètre. Diverses considérations ont été déterminantes :

- les fonds régis par le PQ sont très bien desservis par les transports publics. Ils sont notamment situés à moins de 500 m de la gare ;
- d'un point de vue urbanistique, le périmètre est situé à la lisière du centre-ville. Dès lors, les fonds compris dans le PQ peuvent servir à opérer une transition entre la zone de centre et les zones situées au Nord ;
- certaines des constructions actuelles situées dans le périmètre du PQ présentent déjà des volumes importants ;
- le centre de Pully et les quartiers qui le prolongent, comme celui de Roches-Rochettaz, sont appelés à être progressivement densifiés. Les parcelles déjà bâties du périmètre du PQ se voient d'ailleurs également octroyer des droits à bâtir supplémentaires, si bien que les différences de gabarits sont appelées à s'atténuer au fil du temps ;
- le gabarit des futures constructions tient compte de la morphologie du terrain, lequel présente une pente relativement importante (dénivellation de 21 m entre le haut et le bas du périmètre) ;
- les principes d'aménagement mis en place par le plan (coulisses vertes, toitures végétalisées, etc.) sont également destinés à minimiser l'impact des nouvelles constructions et à favoriser l'intégration de celles-ci.

Distance insuffisante entre le bâtiment protégé et les immeubles voisins

Les périmètres d'implantation des nouvelles constructions sont situés à plus de 17 m. Les immeubles qui y prendront place présenteront potentiellement une hauteur semblable à celle de la maison du Carillet. En outre, le périmètre situé sur la parcelle n° 118, au Sud, se trouve en contrebas et il est séparé du bâtiment recensé par une végétation abondante. Celui situé sur la parcelle n° 113, à l'Ouest, est également séparé du bâtiment recensé par une coulisse verte à créer. Dès lors, le projet garantit un dégagement propre à assurer l'intégrité du bâtiment historique et de ses abords. Le concept paysager qui devra être développé lorsque les nouvelles constructions seront réalisées (art. 24 RPQ) contribuera à la mise en valeur des abords de ce bâtiment.

5.4.5. Détermination de la Municipalité relative à l'opposition au projet des aménagements routiers et souterrains de l'impasse du ch. des Roches formée par Mme Marie-Claire FOURNIER et consorts

La Municipalité propose de lever cette opposition pour les motifs suivants :

5.4.5.1. Variante offerte par le PQ s'agissant de l'entrée des véhicules dans le quartier (par l'impasse du ch. des Roches ou par le fonds n° 4026)

Respect de l'article 11 LRou

L'accès par la parcelle n° 4026 se fait par un chemin privé qui n'a pas lieu d'être mentionné dans le projet routier. Cet accès a été traité dans le cadre du PQ et soumis à l'Autorité cantonale dans ce contexte. Si cet accès se réalise, ce qui dépend de la volonté des propriétaires privés, cela aura pour effet de réduire la charge de trafic sur l'impasse du ch. des Roches.

Opportunité d'une variante

La Municipalité encouragera les propriétaires fonciers à réaliser une entrée commune, par la parcelle n° 4026, au garage souterrain qui desservira les futures constructions. Toutefois, la réalisation d'un tel accès dépendant de la volonté des propriétaires, la Municipalité a jugé nécessaire de maintenir l'alternative d'une entrée par l'impasse du ch. des Roches, après la réalisation des travaux de réaménagement qui permettront d'assurer la praticabilité d'un tel accès pour un nombre accru de véhicules et sa conformité aux dispositions légales.

5.4.5.2. Configuration et aménagement du chemin

Intersection entre le chemin d'accès aux parcelles n^{os} 444, 445 et 447 et l'impasse du ch. des Roches

Le gabarit routier de cet accès respecte les valeurs des normes VSS. Les demandes de l'Autorité cantonale (taille de la haie au Sud de la parcelle n° 4027) ont été prises en compte. Pour élargir l'impasse, des emprises seraient nécessaires sur les parcelles n^{os} 443, 4641 et 4027. Les démarches auprès des propriétaires de ces parcelles n'ont cependant permis d'aboutir à aucun accord. Compte tenu du fait que les voitures circulent à très basse vitesse (11 km/h) et que les prescriptions légales sont respectées, la Municipalité est d'avis qu'une procédure d'expropriation ne se justifie pas.

S'agissant des containers privés de surface qui occulteraient régulièrement la visibilité à cet emplacement, une demande sera faite aux propriétaires de les déplacer à un autre endroit.

Classification de l'impasse en tant que route d'accès

Selon la norme VSS 640 045, l'impasse du ch. des Roches présente aujourd'hui les caractéristiques d'un « chemin d'accès ». Vu l'accroissement prévisible du trafic lié aux futures constructions en cas d'adoption du PQ, cette voie de circulation devra être réaménagée en « route d'accès », selon la terminologie décrite dans la norme VSS (desserte d'un nombre d'unités de logements entre 31 et 150).

Sécurité des divers usagers

L'impasse du ch. des Roches est courte (environ 60 m), en pente et relativement étroite, ce qui incite les véhicules qui l'empruntent à rouler prudemment. Selon une étude de trafic, la vitesse moyenne sur cette voie est de 11 km/h.

En application de la norme VSS 640 201, la route est suffisamment large pour que 2 voitures puissent se croiser à faible vitesse dans les portions rectilignes, ceci sans empiéter sur un fonds privé. Au surplus, la taille de la haie au Sud de la parcelle n° 443 améliorera les conditions de visibilité.

L'aménagement d'un trottoir délimité par une bordure franchissable garantira la sécurité des piétons et créera un rétrécissement visuel de la chaussée ayant un effet ralentisseur sur les véhicules.

La traversée de l'impasse par des piétons ne présente aucun danger particulier vu la configuration des lieux et le niveau de trafic attendu. La norme VSS 640 045 prévoit d'ailleurs qu'une telle traversée ne nécessite pas de mesures particulières.

Vu le faible volume de trafic, aucun aménagement destiné aux cycles n'est nécessaire.

En résumé, le réaménagement de l'impasse du ch. des Roches permettra à cette voie de supporter l'augmentation prévue du trafic, tout en offrant des conditions de sécurité accrues. Il s'agit d'une amélioration notable par rapport à la situation qui prévaut actuellement. Ce projet respecte toutes les normes en vigueur et a reçu l'aval de la DGMR.

Loi fédérale sur les chemins pour piétons et les chemins de randonnée pédestre (ci-après LCPR)

L'impasse du ch. des Roches ne peut pas être considérée comme un chemin de transit. Elle n'est donc pas soumise à la LCPR.

Aspects fonciers

La Commune a obtenu un accord de principe de la part des propriétaires desdites parcelles n^{os} 443 et 445 pour la création d'une servitude de passage public. La surface de ces 2 emprises étant déjà utilisée comme du domaine public, le registre foncier sera ainsi conforme à la situation actuelle.

5.4.5.3. Fiabilité de l'étude de trafic

L'étude de trafic a été confiée à un bureau spécialisé. Les hypothèses retenues quant au trafic correspondent aux résultats d'un comptage effectué par l'ingénieur trafic en 2017. La donnée relative à la déclivité de l'impasse est clairement énoncée dans le projet. Malgré les critiques des opposants, la Municipalité ne voit pas de raison de mettre en doute les résultats de cette étude.

5.4.5.4. Respect de l'OPB

L'étude acoustique comporte une faute de frappe à la page 6 : les chiffres pertinents pris en compte, soit ceux des émissions, sont bien les plus récents disponibles et non ceux de 2010.

Le trafic sur l'impasse du ch. des Roches restera modeste, même après la réalisation des possibilités de construire offertes par le PQ. Les véhicules circulent à très basse vitesse (11 km/h en moyenne), de sorte que les immissions resteront en deçà des valeurs limites.

5.4.5.5. Abattage de 9 arbres (dont certains protégés en raison du diamètre de leur tronc) prévu sur la parcelle n° 114

Selon la jurisprudence, l'abattage d'arbres protégés n'est pas interdit en soi ; il doit être vérifié par une pesée des intérêts en présence.

En l'espèce, la mise en séparatif des collecteurs répond à un intérêt public évident (en soi et indirectement pour permettre la densification du quartier, conformément aux objectifs posés par les planifications supérieures).

Le tracé épargne, autant qu'il est possible (compte tenu de la densité des plantations), les arbres en bon état. Cependant, le tracé des nouvelles canalisations a aussi dû être dessiné en fonction d'impératifs techniques (notamment de la déclivité du terrain, des raccordements aux canalisations existantes, de la nécessité d'un tracé aussi rectiligne que possible), juridiques (accord du propriétaire des fonds concernés pour la création des dites canalisations) et pratiques (possibilité de coordonner les travaux de construction des canalisations et des futurs immeubles).

Dans ces circonstances, la Municipalité considère que le tracé choisi est celui qui préserve au mieux les différents intérêts précités. Il a d'ailleurs reçu notamment l'aval de la Direction générale de l'environnement (DGE – Division biodiversité et paysage), moyennant que l'abattage des arbres ait lieu hors des périodes de nidification et qu'une distance suffisante soit maintenue par rapport aux arbres à conserver (examen préalable du 6 mars 2015, p. 2).

Vu le projet souterrain, il est impossible de replanter des arbres au même endroit. Le PQ garantit cependant une arborisation sur l'ensemble du périmètre.

5.4.5.6. Collecteur d'évacuation des eaux

Selon le bureau en charge de l'étude hydraulique, l'étude réalisée en 2013 est toujours d'actualité. Les travaux liés au PQ offrent l'opportunité de remplacer les canalisations hydrauliquement insuffisantes et de répondre ainsi aux mesures définies dans le Plan général d'évacuation des eaux communal (PGEE), étant précisé que les autres étapes seront réalisées ultérieurement, lors des travaux prévus sur le ch. de Rennier notamment.

L'ordre dans lequel les travaux concernant les canalisations du quartier seront réalisés a été déterminé selon des impératifs techniques (dimensionnement et état des canalisations).

5.4.5.7. Emplacement de l'éclairage public

L'emplacement des nouveaux candélabres doit permettre un éclairage adéquat de l'impasse. Il a été déterminé selon les normes techniques. Ainsi, dans les virages, celles-ci recommandent de placer les candélabres à l'extérieur de la courbe. L'intensité de l'éclairage sera établie conformément aux normes en la matière.

5.4.5.8. Questions liées à l'exécution des travaux

Parking provisoire

Des solutions de stationnement à proximité du quartier seront proposées aux habitants et visiteurs pendant la durée des travaux.

Accès pendant les travaux

Les services d'urgence seront renseignés en tout temps par Police Est Lausannois (PEL) sur les possibilités d'accès aux bâtiments et prendront les mesures nécessaires afin de pouvoir mener à bien leur mission. Des possibilités d'accès alternatives à proximité des divers bâtiments demeurent, même durant les travaux.

Pendant la durée des travaux, le service postal restera assuré.

Les services de voirie ne pourront plus accéder à l'impasse pendant la durée des travaux. De ce fait, la récolte des déchets s'effectuera à l'entrée du ch. des Roches. L'entreprise adjudicataire des travaux collaborera à l'acheminement des différents containers de surface se trouvant sur l'impasse du ch. des Roches jusqu'à son entrée pendant toute la durée des travaux.

L'accès aux places de parc en véhicule sera possible le soir ainsi que le week-end. Une place de dépose sera prévue.

L'accès carrossable pour les poussettes, etc. sera garanti en tout temps.

Le service compétent prendra note avant le chantier de toutes les demandes particulières et essaiera de les satisfaire au mieux, étant toutefois précisé que pendant certaines phases des travaux, il ne sera pas possible d'accéder en véhicule aux propriétés.

Protection des parcelles privées

L'entreprise à laquelle les travaux seront adjugés mettra tout en œuvre afin de conserver, dans la mesure du possible, la haie ainsi que les plantes et les arbustes longeant l'impasse du ch. des Roches pendant toute la durée des travaux. Des constats de l'état de l'ensemble des parcelles situées à proximité de l'impasse seront établis avant le début des travaux. En cas de dégâts, les dédommagements ou mesures de remise en état seront assumés par l'adjudicataire, respectivement la Commune.

Les coûts relatifs aux travaux de mise en séparatif des biens-fonds privés sont, en revanche, à charge des propriétaires.

Indemnisation

La durée des travaux annoncée a été établie sur la base d'autres projets similaires réalisés sur le territoire pulliëran. Cependant, des imprévus peuvent toujours survenir (intempéries, présence de conduites souterraines non répertoriées, de roche ou d'eau dans le terrain). La Ville de Pully mettra tout en œuvre pour que le planning prévisionnel annoncé soit respecté mais n'entend pas offrir d'indemnité aux propriétaires touchés en cas de retard.

6. Développement durable

L'objet de ce préavis a été évalué sur la base des critères de Boussole 21. Cet outil d'évaluation, développé par le canton de Vaud au sein de l'Unité de développement durable

du Département des infrastructures et des ressources humaines (DIRH), permet d'apprécier l'engagement des projets en faveur du développement durable.

6.1. Dimension économique

L'utilisation des surfaces déjà en partie urbanisées permettra de tirer profit des aménagements existants et de limiter les coûts d'équipement pour la collectivité (énergies, canalisations, routes, etc.) lors de constructions, d'agrandissements, de transformations ou de rénovations.

6.2. Dimension environnementale

Le PQ vise une utilisation rationnelle du sol en permettant une densification d'un secteur de la Ville proche du centre-ville extrêmement bien desservi par les transports publics. Le développement des espaces urbains dans l'agglomération limite les surfaces construites en périphérie et préserve les espaces verts, la biodiversité, l'agriculture et les zones de délasserment.

En outre, en limitant l'impact des futurs bâtiments au sol et en proposant un concept paysager fort et cohérent sur l'ensemble du périmètre, le PQ favorise le maintien, voire le renforcement de la biodiversité et des espèces végétales indigènes sur le site.

6.3. 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. En effet, un accroissement de l'offre en logements au sein même de l'agglomération, couplé à des transports publics plus performants (pour la plupart déjà existants) réduit considérablement l'étalement et la dispersion de l'habitat vers la périphérie. Cette vision d'ensemble modère considérablement les trajets pendulaires des véhicules privés, source de nuisances et de stress.

La construction ou la transformation de bâtiments sera l'occasion d'améliorer la qualité des espaces urbains (amélioration de la perméabilité piétonne, réaménagement des espaces extérieurs, etc.).

7. Communication

Les propriétaires inclus dans le périmètre ont été consultés en amont du projet, puis tenus régulièrement informés tout au long du processus d'élaboration du projet.

Une séance d'information spécifique à destination des propriétaires et des riverains a été organisée avant l'enquête publique du projet.

8. Programme de législature

Ces travaux ne font pas partie du programme de législature 2016-2021 de la Municipalité. Ils s'inscrivent dans le cahier des charges du service responsable du dossier.

Le PQ « Roches-Rochettaz » fait cependant partie des mesures d'urbanisation du projet d'agglomération Lausanne-Morges que la Municipalité s'est engagée à mettre en œuvre dans le cadre du protocole additionnel signé en 2010 par l'ensemble des partenaires du PALM.

9. 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° 09-2019 du 7 août 2019,
vu le rapport de la Commission permanente d'urbanisme,
vu le préavis de la Commission des finances,

décide

1. d'adopter le plan de quartier « Roches-Rochettaz » et son règlement concernant les terrains compris entre l'av. de Rochettaz, le ch. des Roches et l'impasse du ch. des Roches (domaine public n° 54) ;
2. de faire siennes les déterminations de la Municipalité relatives aux oppositions maintenues du plan de quartier « Roches-Rochettaz » et de son règlement ;

sous réserve de l'acceptation des 2 points ci-dessus :

3. d'adopter le projet de mise en séparatif, de renouvellement des conduites industrielles, de création d'un trottoir et de réfection de la chaussée de l'impasse du ch. des Roches ;
4. de faire siennes les déterminations de la Municipalité relatives à l'opposition maintenue du projet de l'impasse du ch. des Roches ;
5. d'allouer à la Municipalité un crédit de **CHF 870'000.00 TTC** destiné à couvrir les frais nécessaires à la réalisation de ces travaux, montant à prélever en totalité ou en partie sur les disponibilités de la bourse communale ;
6. d'autoriser la Municipalité à recourir, si nécessaire, à l'emprunt pour le solde à souscrire aux meilleures conditions du marché ;
7. d'autoriser la Municipalité à procéder à l'amortissement de ces dépenses selon les modalités suivantes :
 - a) par annuités égales sur 30 ans au maximum et comptabilisées dans les comptes de la Commune pour les travaux liés au réseau routier ;
 - b) par annuités égales sur 30 ans au maximum et comptabilisées dans les comptes de la Commune pour les travaux liés au réseau d'évacuation des eaux ;
 - c) par annuités égales sur 20 ans au maximum et comptabilisées dans les comptes de la Commune pour les travaux liés au réseau d'électricité basse tension ;
 - d) par annuités égales sur 20 ans au maximum et comptabilisées dans les comptes de la Commune pour les travaux liés au réseau d'éclairage public.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 7 août 2019.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic		Le secrétaire
 G. Reichen		 Ph. Steiner

Annexes :

- Le plan de quartier et son règlement
- Le préavis cantonal relatif au plan de quartier
- Les cinq oppositions au plan de quartier
- L'opposition au projet routier
- Les procès-verbaux des 6 séances de conciliation
- Les décisions de retrait ou de maintien des oppositions et approbation des procès-verbaux relatifs aux séances de conciliation