



Conseil communal
Commission permanente d'urbanisme

Rapport de la commission d'urbanisme

Préavis N° 09 - 2019

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



Conseil communal
Commission permanente d'urbanisme

Membres

La Commission permanente d'urbanisme s'est réunie le lundi 9 septembre dans les locaux communaux de la Damatare entre 18h30 et 21h20. La séance a été présidée par son président, M. Yassin Nour et le procès-verbal rédigé par Messieurs Alexis Bally et Eugène Roy (Verts).

Mesdames Karine Chevallaz et Pauline Tafelmacher ont assisté à la séance, ainsi que Messieurs Alexis Bally, Olivier Burnet, Pierre-François Clerc, Philippe Diesbach, Jean-Marc Duvoisin, Philippe Haldy, Remo Kuonen, Pascal Pfister et Eugène Roy. Madame et Messieurs Francine Medana, Patrick Eperon, Max Henking et Philippe Slama étaient excusés.

La commission de gestion était représentée par M. Dimitri Simos.

La Municipalité était représentée par Monsieur le Municipal Nicolas Leuba (DUE), Messieurs les Chefs de service Philippe Daucourt (DUE) et Thierry Lassueur (DTSI) ainsi que par Messieurs Vincent Chardonnens (DUE), Fabio Meszaros (DUE) et Benjamin Vaudroz (DTSI).

Objet du rapport

Dans sa séance d'août, le bureau du Conseil communal a décidé de scinder en deux commissions l'examen du préavis 09 - 2019. Les conclusions 1 et 2 du préavis étant du ressort de la commission d'urbanisme selon l'article 51 du règlement du CC alinéa 1, le présent rapport ne traite donc que de ces deux points et des chapitres du préavis qui y sont relatifs, ainsi que du plan de quartier et de son règlement.

Présentation du préavis

Le préavis 09 - 2019 porte sur l'adoption du plan de quartier « Roches-Rochettaz » et de son règlement, ainsi que du renouvellement des infrastructures qui permettront la réalisation des projets découlant de ce plan de quartier.

Ce plan de quartier concerne essentiellement trois parcelles qui ont fait l'objet d'un premier projet de construction il y a plus d'une dizaine d'années ; celui-ci n'ayant convaincu ni la Commune ni les voisins directs, ces derniers ont demandé la réalisation d'un plan de quartier afin de régler les problèmes des voies d'accès (les parcelles concernées étant situées au milieu de plusieurs parcelles déjà construites) et des zones d'implantation des futures constructions, ainsi que de leur hauteur.

Ce plan de quartier vise notamment à densifier la zone de manière mesurée ; en effet, l'actuel indice d'utilisation du sol (IUS) qui détermine la quantité de surface de plancher qui peut être construite sur une parcelle, est de 0.8 dans l'ensemble du périmètre. Le plan de quartier propose un passage à 1.0 pour l'ensemble du périmètre. Cela signifie que les immeubles déjà construits pourront voir augmenter leur surface de plancher si des travaux doivent se réaliser.

La justification de cette densification tient dans la localisation de ce quartier. La proximité de la gare et l'aménagement dans un futur proche de la ligne de BHNS sur l'axe fort de l'avenue de Lavaux, mais aussi la proximité des écoles, commerces et autres activités sont autant d'éléments qui justifient, tant aux yeux de la Municipalité qu'à ceux



Conseil communal

Commission permanente d'urbanisme

du Canton, cette densification mesurée. Néanmoins, ce plan de quartier est en fait la seconde version d'un plan de quartier qui avait été proposé en 2015 et qui n'avait finalement pas été présenté au Conseil. Plusieurs griefs avaient été émis par les habitants du quartier, à savoir la hauteur maximale autorisée pour les bâtiments, la densification de la zone et les voies d'accès.

L'actuel plan de quartier fixe à un maximum de cinq étages, soit R+4, la hauteur des bâtiments dans l'ensemble du périmètre. Cela est un étage de moins que dans la précédente version et répond donc aux demandes formulées par les habitants du quartier de diminuer la hauteur des futures constructions. La densification a elle aussi été diminuée, à savoir à 1.0 d'IUS pour tout le périmètre, au lieu de 1.25 pour les parcelles à construire et 1.15 pour les parcelles déjà construites qui avaient été proposés dans la précédente version. Cette densification à 1.0 IUS fait passer le quartier dans une zone de forte densité au regard de la situation communale, mais reste dans une zone de moyenne densité par rapport aux normes cantonales.

Les voies d'accès ont fait l'objet d'une réflexion entre la Municipalité et les propriétaires des parcelles concernées. Les trois parcelles non construites qui ont fait l'objet d'un projet de construction sont situées au milieu de la zone. L'accès à celles-ci s'est vite avéré compliqué. Une servitude au nord existe pour une des parcelles, tandis que les deux parcelles au sud bénéficient d'un accès par l'impasse du ch. des Roches. Même si la taille de cette impasse est suffisante, selon les normes cantonales, pour accueillir le futur trafic généré par l'installation des nouveaux habitants, la Municipalité a souhaité améliorer la situation, notamment pour répondre aux craintes des habitants déjà concernés par cette voie d'accès. La proposition émise par la Municipalité tient en l'accord entre deux des propriétaires concernés de créer une entrée sur le chemin des Roches, au nord de l'impasse, qui donne accès à un garage souterrain commun aux trois futurs immeubles. La sortie de ce garage s'effectuant par l'impasse du ch. des Roches, le trafic supplémentaire généré par ces futures constructions sera donc normalement deux fois moins important que prévu, puisque seuls les véhicules sortants passeront par l'impasse.

Sur l'aspect environnemental, le plan de quartier favorise la création de « coulées vertes », à savoir la plantation d'arbres de manière à créer des barrières végétales dans le sens nord-sud entre les immeubles. Cela permet de diminuer le vis-à-vis et de favoriser le développement de la biodiversité, plus qu'en plantant simplement quelques arbres çà et là de manière non coordonnée.

Discussion du préavis

La discussion a porté sur plusieurs points. Le premier a été l'augmentation de la densification qui permet de construire plus que ce qui est actuellement autorisé. Certains membres de la commission ont estimé qu'il serait intéressant d'intégrer des Logements d'utilité publique (LUP), la Commune ayant désormais cet outil à disposition dans sa politique de planification.

Un autre point qui a été abordé concerne la question de la mobilité douce ; plusieurs membres de la commission ont mis en avant le caractère transversal de ce quartier et l'opportunité qu'il offre de créer des cheminements piétonniers nord-sud à travers tout le quartier. Celui-ci est composé d'impasses et de servitudes qui s'arrêtent au milieu du



Conseil communal

Commission permanente d'urbanisme

quartier, il serait opportun de permettre une liaison piétonne et ainsi éviter de contourner l'ensemble de la zone par le chemin des Roches.

Enfin il a été clairement précisé que les distances aux limites des futures constructions correspondent strictement aux zones d'implantations telles qu'indiquées sur le plan de quartier.

Examen du plan de quartier et du règlement

Le document concernant le plan de quartier en lui-même, notamment les hauteurs et distances aux limites, n'a pas fait l'objet de discussion particulière et a été accepté à l'unanimité.

Le règlement a fait l'objet de six amendements, tous approuvés par la majorité de la commission d'urbanisme.

Amendements

Titre 1 - Article 1 - Deuxième tiret : Ajout d'un texte pour compléter : « Présenter un traitement qualitatif unitaire et homogène du bâti et du non-bâti tout au long des étapes de réalisation des constructions. » Amendement approuvé par 4 voix pour et 7 absentes.

Titre 1 - Article 1 : Ajout d'un tiret supplémentaire après le cinquième : « Favoriser les liaisons piétonnes à travers le périmètre. » Amendement approuvé par 6 voix pour, 3 abstentions et 2 oppositions.

Titre 1 - Article 4 : Ajout de la précision : « L'ensemble du périmètre du PQ est affecté en zone d'habitation de moyenne densité au sens du droit cantonal. » Amendement approuvé à l'unanimité.

Titre 2 : Chapitre 1 : Article 10 : Suppression d'un élément : « La zone d'habitation de moyenne densité est destinée à : » Amendement approuvé par 10 voix pour et 1 abstention.

Titre 2 : Chapitre 1 : Article 10 : Insertion d'un deuxième tiret entre le premier et le deuxième : « En vertu de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), la Municipalité peut imposer un quota de 20% sur l'augmentation de surface de plancher déterminante (SPD) pour des logements d'utilité publique (LUP). » Amendement approuvé par 7 voix pour, 2 absentes et 2 oppositions.

Titre 2 : Chapitre 1 : Création d'un nouvel article 17 (décalage des articles suivants) : « Cheminement piétonnier Un cheminement piétonnier traversant nord-sud doit être aménagé ; son assiette sera déterminée par la Municipalité. » Amendement approuvé par 10 voix pour et 1 opposition.



Conseil communal

Commission permanente d'urbanisme

La commission d'urbanisme a adopté **le règlement tel qu'amendé par 10 voix pour et 1 abstention.**



Conseil communal
Commission permanente d'urbanisme

Oppositions

La commission d'urbanisme recommande la levée des oppositions :

Par 6 voix pour, 2 oppositions et 3 abstentions, l'opposition de Mme Marie-Claire FOURNIER et consorts (pièces 10 et 20) ;

Par 6 voix pour, 2 oppositions et 3 abstentions, l'opposition de Pro Natura Vaud (pièces 11 et 19) ;

Par 7 voix pour, 3 oppositions et 1 abstention, l'opposition de M. Philippe KUHN et consorts, représentés par M^e Léonard BRUCHEZ (pièces 9 et 21) ;

Par 8 voix pour, 2 oppositions et 1 abstention, l'opposition de Mme Marie SALLOIS DEMBREVILLE et M. Jean-Baptiste DEMBREVILLE (pièces 8 et 22) ;

Par 5 voix pour, 1 opposition et 5 abstentions, l'opposition de Mme Marie-Claire FOURNIER et consorts (pièces 12 et 20).

L'opposition des copropriétaires de l'immeuble Rochettaz 6, représenté par Mme Nicole ONGARI, a été retirée en date 16 juillet 2019.

Conclusions

La commission d'urbanisme recommande, par **8 voix pour, 2 voix contre et 1 abstention**, d'accepter les conclusions suivantes :

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

Pour la Commission d'urbanisme
Yassin Nour
Président

Pully, le 11 septembre 2019