

ville de pully

Municipalité

Préavis N° 03 - 2013 au Conseil communal

Plan de quartier « Nos Pénates » et son règlement

Responsabilité(s) du dossier :

- Direction de l'urbanisme et de l'environnement,
M. M. Lambert, municipal

Pully, le 6 février 2013

Table des matières

1.	Objet du préavis	3
1.1.	Proposition de la Municipalité	3
1.2.	Situation urbaine	3
2.	Le plan de quartier « Nos Pénates »	4
2.1.	Objectifs généraux du plan de quartier	4
2.2.	Objectifs détaillés du plan de quartier	4
2.2.1.	Conception urbanistique et architecturale	4
2.2.2.	Coordination avec le projet architectural	5
2.2.3.	Conception paysagère	7
2.2.4.	Coordination avec le projet de réaménagement de l'av. de Bellevue	7
3.	Conformité	9
3.1.	Conformité aux planifications supérieures	9
3.1.1.	Plan directeur cantonal (ci-après PDCn)	9
3.1.2.	Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM)	10
3.1.3.	Plan directeur communal (ci-après PDCom)	10
3.1.4.	Plan général d'affectation (ci-après PGA)	10
3.2.	Thématiques particulières	11
3.2.1.	Equipements	11
3.2.2.	Protection du milieu naturel	11
3.2.3.	Mobilité	11
3.2.4.	Bruit	11
3.2.5.	Dangers naturels	11
3.2.6.	Servitude de passage à constituer	12
4.	Procédure	12
4.1.	Examen préalable des services cantonaux	12
4.2.	Information à la population et enquête publique	12
4.3.	Opposition de M. et Mme Loing	13
4.3.1.	<i>Cette opposition est libellée comme suit :</i>	13
4.3.2.	Réponse de la Municipalité	13
5.	Développement durable	14
5.1.	Cohérence économique	14
5.2.	Cohérence sociale	14
5.3.	Cohérence environnementale	14
6.	Conclusion	15
7.	Annexes	15

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

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 « Nos Pénates » et son règlement.

Ce plan de quartier (ci-après PQ) concerne la parcelle N° 1966, propriété de la fondation «Nos Pénates » et la parcelle N° 6873, propriété de la Ville de Pully. Ces parcelles sont situées dans le quartier d'habitation de Chantemerle (Pully-Nord) et forment une superficie totale de 2'404 m². Ce secteur est affecté actuellement en zone de villas.

La planification entend permettre l'extension de l'établissement médico-social « Nos Pénates » (ci-après EMS) existant afin d'augmenter sa capacité d'accueil de 21 à 40 lits.

1.2. Situation urbaine

Cette propriété est bordée au Nord par l'av. de Bellevue. Deux typologies bâties se distinguent dans ce secteur :

- des villas avec de grands jardins, principalement au Sud de l'av. de Bellevue ;
- des immeubles d'habitation sur 4 niveaux au Nord de l'av. de Bellevue (Plan de quartier « Les Oisillons »).

Le site jouit d'une végétation abondante et d'une topographie avantageuse permettant de profiter d'un dégagement privilégié sur le lac et les Alpes.

Le périmètre est localisé à proximité du Collège de Chantemerle, à moins de 500 m de la gare de Pully-Nord et à environ 150 m de l'arrêt de bus « Les Liaudes » de la ligne 48.



Périmètre du plan de quartier « Nos Pénates »

2. Le plan de quartier « Nos Pénates »

2.1. Objectifs généraux du plan de quartier

Le projet de PQ concerne l'extension de l'EMS existant, installé depuis 1922 dans une maison de maître. La Fondation « Nos Pénates », créée cette même année, accueille et héberge des personnes âgées souffrant de troubles psychogériatriques. L'objectif de la Fondation est d'offrir un cadre sécurisé et rassurant, dans lequel chacun est encouragé à exercer son autonomie. L'extension proposée répond à la pénurie en lits de type paramédicaux qui sévit dans la région.

Aujourd'hui, le statut du sol de la parcelle n'est pas conforme au plan général d'affectation (PGA) et au règlement communal sur l'aménagement du territoire et les constructions (RCATC), en regard de son affectation et de l'extension souhaitée. De ce fait, le projet d'extension de l'EMS nécessite l'élaboration d'une planification.

Les frais liés à cette planification sont pris en charge par la Fondation « Nos Pénates ». A cet effet, elle a mandaté 3 bureaux spécialisés en matière d'urbanisme, d'architecture et de paysage.

2.2. Objectifs détaillés du plan de quartier

2.2.1. Conception urbanistique et architecturale

Description de l'extension projetée. Le projet de PQ propose une extension volumétrique du bâtiment existant situé à l'intérieur de la parcelle N° 1966. Cette extension permettra la création de 13 chambres supplémentaires, dont 2 doubles, soit une capacité totale de 40 lits répartis sur 3 niveaux. Les nouvelles chambres sont toutes orientées Sud-Est et offrent ainsi aux résidents une vue dégagée et ensoleillée sur le lac Léman et la verdure. Elles sont toutes équipées de toilettes et de douches. L'ajout de lits supplémentaires

impose également la création de locaux d'exploitation et de travail en suffisance pour permettre de traiter dans les meilleures conditions possibles les résidents. Un ascenseur pour le transport des lits est créé afin de relier tous les niveaux de l'institution, hormis les sur-combles.

Pour finir, une large terrasse est aménagée au rez-de-chaussée qui offrira un espace extérieur sécurisé aux pensionnaires.

Toiture. Le traitement des toitures plates comme terrasses ou surfaces végétalisées contribue par ailleurs à une bonne intégration du projet dans son environnement paysager. Cette mesure permet notamment de prolonger l'espace jardin vers le Nord, par-dessus les extensions projetées de la résidence « Nos Pénates ».

Parking. L'agrandissement de la structure n'augmentera pas le nombre de places de parc existant. Les 8 places de stationnement existantes sont maintenues. Leur nombre est inférieur à l'application des normes de l'association suisse des professionnels de la route et des transports (ci-après VSS) en vigueur. Une place de livraison est créée à l'Est du périmètre, à l'intérieur de l'aire de cour. Le trafic, modéré, lié à la logistique (livraisons) se fera à partir de l'av. de Bellevue.

Densification. La surface de plancher déterminante (ci-après SPd) du bâtiment existant, calculée selon la norme de la Société suisse des ingénieurs et des architectes (SIA) SN 504 421 est de 825 m². Le projet de PQ prévoit une augmentation de 1'450 m², soit une SPd totale maximale de 2'275 m². Cette surface correspond à un indice d'utilisation du sol de 0,95.

Patrimoine. La villa Chantemerle, mieux connue sous le nom de « Nos Pénates », possède encore aujourd'hui une qualité architecturale notable. Bâtie en 1911, elle témoigne, tant par son nom que par son architecture, du développement du quartier de Chantemerle qui s'est déroulé dans le courant du 19^e siècle. Non recensée à l'Inventaire architectural du canton de Vaud, elle a subi des adaptations de son agencement intérieur afin de répondre aux besoins de l'activité de l'EMS. Ces transformations très hétérogènes n'ont pas toujours été bien intégrées. Toutefois, l'aspect extérieur de la villa est relativement bien conservé.

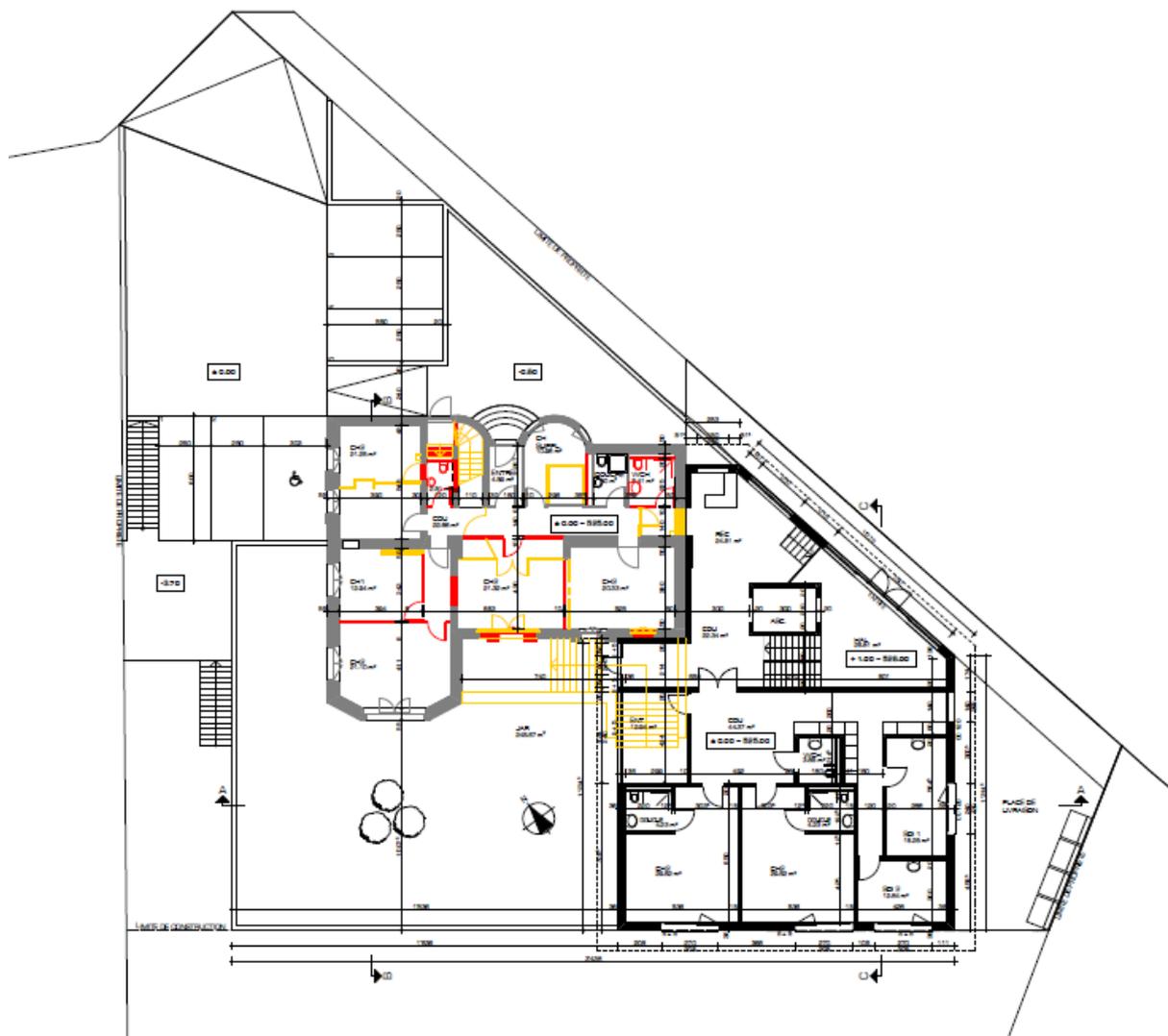
Le présent PQ garantit la pérennité de cette villa emblématique du quartier. Son règlement prévoit en ce sens le maintien de la substance extérieure du bâtiment.

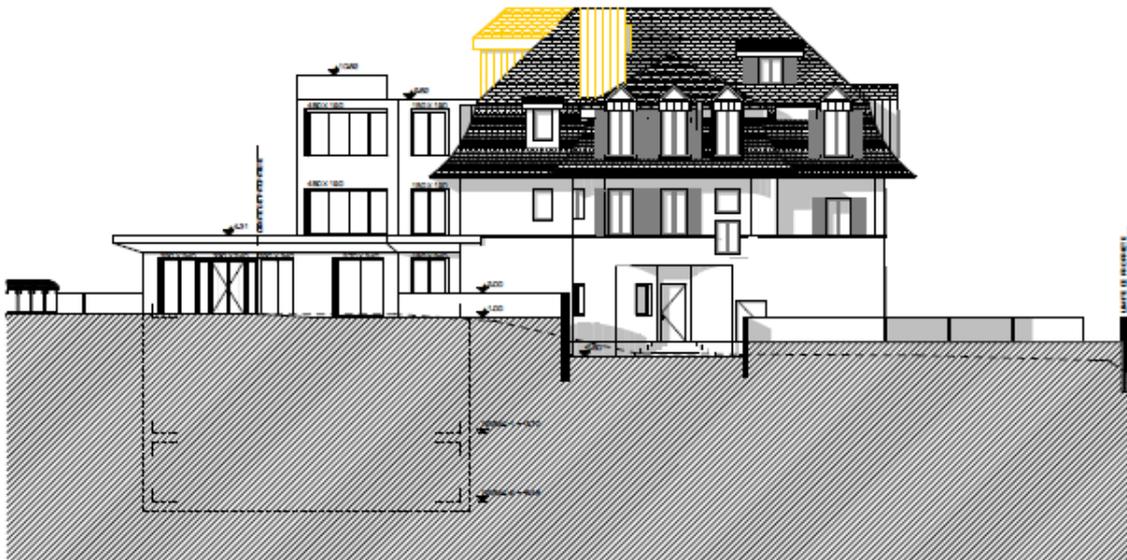
2.2.2. Coordination avec le projet architectural

En parallèle à l'établissement du PQ, un avant-projet architectural a été élaboré par un bureau d'architecture. Le présent PQ correspond ainsi plus précisément aux besoins futurs de l'EMS.



Projet architectural de l'extension de l'EMS « Nos Pénates », bureau d'architecture F. Trovattelli à Lausanne.





FACADE NORD

2.2.3. Conception paysagère

Vocabulaire végétal. Les jardins comprennent une multitude d'arbres, de haies et d'essences buissonnantes. En raison de son étendue et malgré son caractère largement domestique, cet espace vert représente un élément potentiellement favorable à la biodiversité (petite faune, flore). Il constitue par ailleurs un vide structurant au sein du quartier.

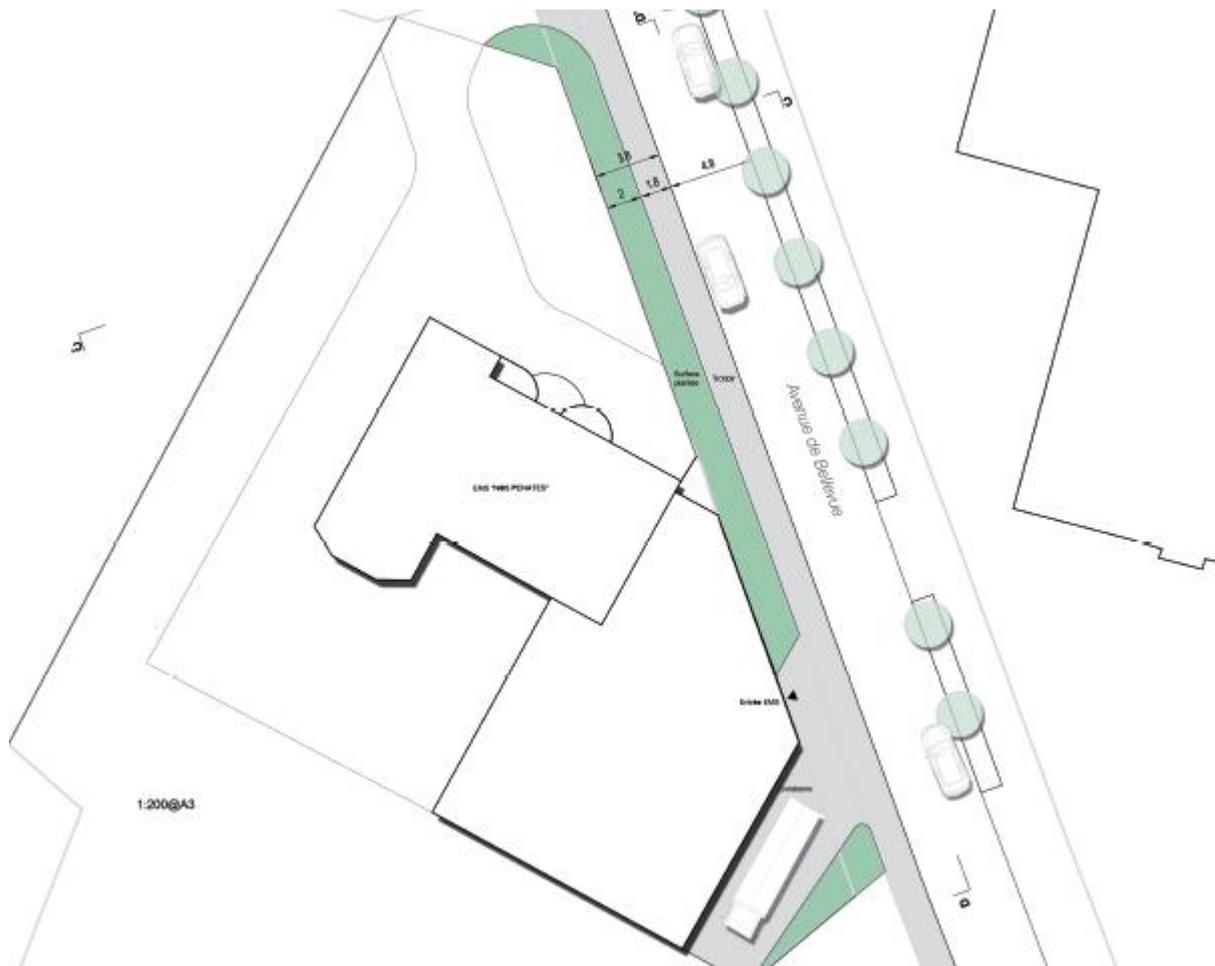
Organisation spatiale. Le projet maintient le parc existant au Sud de la parcelle, offrant un écrin de verdure aux vertus thérapeutiques pour les résidents. Cependant, l'abattage de plusieurs arbres est à prévoir. Il s'agit notamment d'un sapin, d'un saule, d'un cerisier, de 2 érables et de 2 robiniers, ainsi que d'autres sujets de taille plus modeste. Cette mesure permet également de dégager sensiblement la vue depuis les immeubles collectifs sis en amont de l'av. de Bellevue. La procédure d'abattage sera traitée lors de la demande de permis de construire. Une compensation sera exigée conformément au PQ.

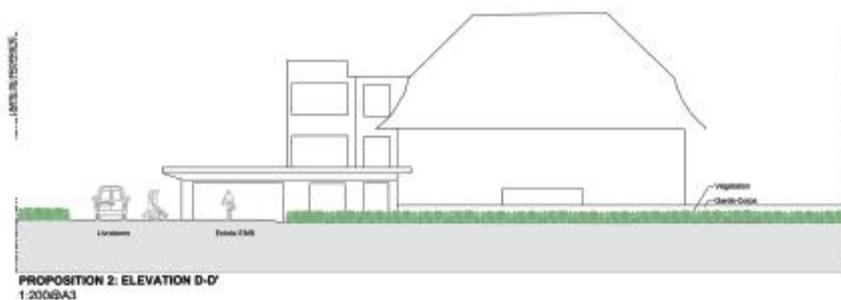
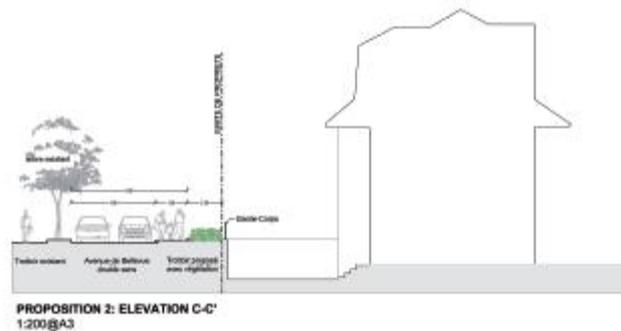
Deux arbres majeurs sont à replanter, conformément à l'article 46 du Règlement communal sur l'aménagement du territoire et des constructions (RCATC), qui stipule qu'un arbre de taille majeure et d'essence appropriée au lieu doit être planté par 500 m² de parcelle.

2.2.4. Coordination avec le projet de réaménagement de l'av. de Bellevue

De façon coordonnée avec le PQ, un projet de réaménagement de l'av. de Bellevue a été entrepris. Le but principal est l'élaboration d'un trottoir dans sa partie Sud. Des dispositions sont également incluses dans le PQ afin d'améliorer la transition entre l'espace public et privé.

Ce projet de réaménagement routier et paysager fera ultérieurement l'objet d'une procédure d'adoption conformément aux dispositions de la Loi sur les routes (LRou), puis d'un préavis au Conseil communal.





3. Conformité

3.1. Conformité aux planifications supérieures

3.1.1. Plan directeur cantonal (ci-après PDCn)

Le projet de PQ est conforme aux mesures du PDCn, notamment :

- la mesure A14 : « Projet d'intérêt public ». L'objectif général est d'inciter à la densification qualitative des secteurs équipés et bien desservis ;
- la mesure B11 : « Centres cantonaux ». L'objectif général est de maintenir le poids démographique des centres.

En ce qui concerne le Projet d'agglomération Lausanne-Morges (ci-après PALM) qui constitue une des mesures du PDCn, le PQ s'y inscrit de façon cohérente en promouvant une urbanisation dense et de qualité.

3.1.2. Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM)

Le projet de PQ est en adéquation avec les orientations du Schéma directeur de l'Est lausannois (SDEL), figurant dans le projet d'Agglomération Lausanne-Morges (PALM), notamment :

- urbanisation durable : la densification du milieu urbanisé est une intensification de l'utilisation et de la mise en valeur des surfaces déjà urbanisées par le biais de rénovations, d'agrandissements, de transformations et de constructions nouvelles dans le respect de critères de qualité de vie et de durabilité.

Le PQ est compris dans le périmètre compact du PALM. Selon ce dernier, les communes doivent fixer dans le périmètre compact des densités tendant à dépasser 100 habitants ou emplois à l'hectare (densité humaine). Le projet définit un indice d'utilisation du sol d'environ 0.95. Cette valeur représente une densité humaine d'environ 152 habitants ou emplois à l'hectare. Elle est donc conforme au PALM.

3.1.3. Plan directeur communal (ci-après PDCom)

Le projet de PQ est conforme au Plan directeur communal de Pully, approuvé en 1995 (PDcom). Il respecte la mesure 3.3 « Activités socio-économiques », dont le but est de promouvoir le développement des activités socio-économiques (domaine de la santé notamment) pour le bien-être des habitants et de contribuer à la création d'emplois qualifiés et à l'équilibre financier de la commune.

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

L'intensification sur le site des activités de cette institution à caractère médical et parapublic rend aujourd'hui indispensable la mise en conformité de l'affectation. La modification du PGA induite par la planification définira l'affectation en zone d'installation para-publique.

Le PQ se démarquera quelque peu du PGA et du RCATC. Afin de mieux répondre aux objectifs qui le motive, le PQ définit en effet des prescriptions particulières qui permettent :

- une certaine flexibilité dans le nombre de logements par bâtiment et par étage ;
- l'application d'aires d'évolution des constructions au lieu d'un coefficient d'occupation du sol et de la fixation d'un nombre de niveaux ;
- le contrôle de la hauteur des bâtiments.

3.2. Thématiques particulières

3.2.1. Equipements

Le terrain est équipé au sens de l'article 19 LAT et de l'article 49 LATC (alimentation en eau, en énergie, en communications, l'évacuation des eaux claires et usées, etc.). Le projet du PQ ne nécessite pas de mise à jour de l'état de l'équipement (AEE) de 2001.

3.2.2. Protection du milieu naturel

Situé en milieu urbain déjà largement bâti et d'importance modeste, le développement envisagé par le PQ ne porte atteinte ni aux bases naturelles de la vie (sol, air, eau) ni à des éléments protégés (forêts, biotopes, cours d'eau, nappe phréatique, etc.).

3.2.3. Mobilité

Les 8 places de stationnement actuelles sont suffisantes pour l'exploitation future du site, ce qui est inférieur à l'application des normes VSS en vigueur. Une place de livraison sera créée à l'Est du périmètre, à l'intérieur de l'aire de cour.

La création d'un trottoir au Sud de l'av. de Bellevue améliorera les cheminements piétonniers du secteur.

Par ailleurs, le périmètre est desservi par les transports publics :

- ligne TL 48, en direction du centre de Pully (la fréquence de 20 minutes en journée) ;
- gare CFF Nord, située à environ 500 m.

3.2.4. Bruit

Attribution des degrés de sensibilité au bruit (ci-après DS). Sur le plan d'attribution des degrés de sensibilité au bruit approuvé en 1995, tout le secteur est affecté en degré II de sensibilité au bruit. En l'occurrence, le PQ reprend rigoureusement cette attribution.

Exposition au bruit. Le DS II reste inchangé par rapport au statut actuel de la zone de villas. Le périmètre du PQ n'est soumis à aucune nuisance environnementale (bruit, air, etc.).

3.2.5. Dangers naturels

Ce PQ n'est pas compris dans les périmètres des cartes indicatives de dangers (glissements de terrain, glissements superficiels, laves torrentielles, avalanches, chutes de pierres et de blocs).

3.2.6. Servitude de passage à constituer

Une bande de terrain de 107 m², située le long de l'av. de Bellevue, appartient à la Ville de Pully. Une servitude de passage est en cours de ratification par la Municipalité sur cette parcelle privée communale N° 6873 afin de permettre les accès aux livraisons et aux piétons prévus par le PQ. L'entretien de l'espace concerné par l'emprise de la servitude sera à la charge de la Fondation Nos Pénates.

4. Procédure

4.1. Examen préalable des services cantonaux

Avant le démarrage des études, la Municipalité a sollicité un accord préliminaire auprès du Service du développement territorial (ci-après SDT). Dans son courrier du 6 décembre 2010, le SDT a confirmé son entrée en matière pour cette étude, en rappelant que le PALM doit s'appliquer sur ce secteur. Le Service de la santé publique (SSP) a également été consulté dans le cadre de l'accord préliminaire. Le SSP évalue les besoins en matière de soins et de prévention. Il organise l'ensemble du système de santé vaudois et définit les missions et prestations des principaux acteurs (hôpitaux, EMS, CMS). Selon ce dernier, « cet établissement est nécessaire dans le dispositif de prise en charge médico-social, avec sa mission actuelle ou une nouvelle mission (EMS psy) ». Dès lors, le projet est justifiable selon l'art. 15 LAT.

Conformément à l'art. 56 LATC, ce projet de plan de quartier et son règlement ont été soumis à un examen préalable auprès du SDT et des services cantonaux concernés qui ont fait part de leurs remarques et observations le 15 juin 2012. Le SDT a préavisé favorablement à ce projet qui pouvait dès lors poursuivre la procédure définie par les art. 57 et suivants LATC.

4.2. Information à la population et enquête publique

La Municipalité a informé la population, conformément à l'art. 3 LATC, lors d'une séance publique le 19 septembre 2012.

L'enquête publique s'est déroulée du 22 septembre au 22 octobre 2012. Lors de cette période, ce plan de quartier a suscité une seule opposition.

4.3. Opposition de M. et Mme Loing

4.3.1. Cette opposition est libellée comme suit :

Madame, Monsieur,

Nous avons examiné le plan concernant les modifications concernant la parcelle 1966, mitoyenne de la nôtre. Nous sommes les propriétaires de la maison sise Bellevue 17 (parcelle 2065).

Nous souhaitons formuler une opposition à ce projet sur un point : le plan en notre possession montre un accès véhicules et livraisons sur la partie mitoyenne à notre maison (côté gauche quand on fait face à la maison, indiqué par la lettre B sur le plan).

Les va-et-vient engendrés par les visiteurs ou les nombreux véhicules effectuant des livraisons pour l'établissement nous causeront de fréquents désagréments et nuisances sonores.

Pour préserver les relations de bon voisinage, nous demandons donc la modification du projet en réservant l'accès véhicule à l'autre côté de la maison qui est à la foi beaucoup plus vaste et bien plus éloigné de la maison suivante.

Par avance merci.

4.3.2. Réponse de la Municipalité

M. et Mme Loing invoquent comme motif de leur opposition que l'accès véhicules et livraisons prévu à l'Est de l'EMS, en limite de propriété, causera de fréquents désagréments et nuisances sonores compte tenu des visiteurs et des nombreux véhicules effectuant des livraisons pour cet établissement.

Ce grief relève d'une appréciation erronée et subjective de la situation. En effet, les livraisons se feront essentiellement par des camionnettes 2 à 3 fois par semaine seulement et occasionnellement par un camion (environ 1 fois par semaine). Les heures de livraison sont limitées aux jours ouvrables entre 8h00 et 18h00.

Quant aux visiteurs, ils utiliseront les places de parc existantes à l'Ouest.

Par conséquent, les nuisances supposées de cette place de livraison apparaissent peu importantes et supportables sans péjoration excessive.

5. Développement durable

L'approche durabiliste entend promouvoir une meilleure prise en compte des aspects économiques, sociaux et environnementaux lors de l'élaboration des projets. L'évaluation offre les résultats suivants.

5.1. Cohérence économique

Le projet répond aux objectifs de l'institution et permet ainsi un maintien de l'activité de l'EMS sur le long terme. De plus, l'augmentation de l'offre en lits est bien-fondée compte tenu de la demande régionale. La création d'emplois supplémentaires est bienvenue à Pully qui manque actuellement de places de travail. La localisation pour une telle activité n'est pas optimale en terme d'accessibilité tant pour les employés que pour les visiteurs. Cela réduit également les possibilités de synergies avec d'autres activités (médecins spécialisés, services de blanchisserie, cafés, etc.). Malgré cela, le site bénéficie d'infrastructures de transport public accessibles à pied et garantit une qualité de vie difficile à trouver pour les résidents dans des secteurs plus centraux.

5.2. Cohérence sociale

Le projet d'extension de l'EMS soutient la mixité fonctionnelle et sociale par l'intensification d'une activité compatible avec un quartier à vocation résidentielle. L'EMS offre des prestations de qualité, adaptées aux soins de patients particuliers. L'agrandissement de l'EMS améliorera encore le cadre de vie des patients et renforcera la qualité des traitements.

Le projet est bien intégré à la requalification de l'av. de Bellevue. L'accès à l'EMS est valorisé par une nouvelle entrée créant ainsi une relation directe avec l'espace public. Sa relation avec l'environnement existant sera ainsi améliorée.

Les impacts extérieurs du projet sur le voisinage seront très mesurés compte tenu de l'activité concernée et de la volumétrie basse choisie. Aucun travail de concertation en amont n'a dès lors été prévu avec les habitants. Seule une opposition a été formulée lors de l'enquête publique.

5.3. Cohérence environnementale

Une réflexion spécifique a été menée au sujet de l'intégration urbaine et paysagère du projet dans le site. Elle vise à optimiser l'insertion harmonieuse de l'extension de l'EMS dans le quartier, notamment en traitant qualitativement la transition entre les espaces publics et privés. Le maintien de la zone végétalisée au Sud de la parcelle assure ainsi une continuité végétale entre les différentes parcelles du quartier et garanti un milieu de vie pour le développement de la biodiversité.

Le type d'énergie qui sera utilisée dans le nouveau bâtiment n'est pas encore connu à ce stade de la planification. Aucune contrainte n'est prévue par le règlement du plan de quartier. L'agent énergétique pour le chauffage du bâtiment existant est le mazout.

Comme évoqué précédemment, l'accessibilité au site en transport public est moyenne pour les employés et les visiteurs. Toutefois l'activité ne génère que peu de mouvements. D'ailleurs, et afin de ne pas créer de génération de trafic supplémentaire, seul un nombre restreint de place de stationnement est prévu.

6. Conclusions

Fondées sur ce qui précède, la Municipalité vous prie, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

le Conseil communal de Pully,

vu le préavis N° 03-2013 du 6 février 2013,
vu le rapport de la Commission permanente d'urbanisme,

décide

1. d'adopter le nouveau plan de quartier « Nos Pénates » et son règlement ;
2. de lever l'opposition déposée pendant l'enquête publique en approuvant la réponse de la Municipalité décrite sous chiffre 4.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 6 février 2013.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic		Le secrétaire
		
G. Reichen		Ph. Steiner

7. Annexes

- Plan de quartier « Nos Pénates »
- Règlement du plan de quartier