

Préavis N° 3 - 2011 au Conseil communal

**Plan partiel d'affectation (PPA)
« Lavaux-Roches-Pallin-Panchaude N° 2 » et son règlement**

**Désaffectation partielle du domaine public DP 62
Autorisation d'aliéner une propriété communale**

Responsabilité(s) du dossier :

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

Pully, le 9 mars 2011

Table des matières

1. Objet du préavis	3
2. Préambule	4
2.1. Situation urbaine	4
3. Le PPA (Descriptif du projet)	5
3.1. Objectifs généraux du nouveau PPA	5
3.2. Objectifs détaillés du nouveau PPA	5
3.3. Démarches liées	7
3.4. Conformité avec d'autres Plans et mesures de protection	8
3.5. Opérations foncières induites par le nouveau PPA	10
3.5.1. Désaffectation d'une fraction du domaine public	10
3.5.2. Aliénation de la parcelle résultante	10
3.5.3. Cession au domaine public	10
3.5.4. Servitudes	11
4. Procédure	11
4.1. Enquête publique	11
4.2. Opposition de la régie Galland & Cie SA à Lausanne	11
4.2.1. Motifs	11
4.2.2. Détermination de la Municipalité	12
4.3. Opposition de M. et Mme Yannick Mousquès et Marie-Claire Fournier, ch. des Roches 15	12
4.3.1. Motifs :	12
4.3.2. Détermination de la Municipalité	16
4.4. Opposition de la PPE Lamartine B, ch. des Roches 11	18
4.4.1. Motifs	18
4.4.2. Détermination de la Municipalité	18
4.5. Observation du Service de l'électricité de la Ville de Lausanne	18
5. Développement durable	18
5.1. Cohérence sur le plan social	18
5.2. Cohérence sur le plan environnemental	19
5.3. Cohérence sur le plan économique	20
5.4. Cohérence sur le plan du développement durable	20
6. Conclusion	21

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

1. Objet du préavis

Par ce préavis, la Municipalité propose au Conseil communal d'abroger le Plan partiel d'affectation (ci-après PPA) « Lavaux-Roches-Pallin-Panchaude » approuvé par le Département des infrastructures le 6 décembre 2000 et de le remplacer par un nouveau plan intitulé : « Lavaux-Roches-Pallin-Panchaude N° 2 ».

Rappelons que le PPA actuel a été adopté par votre Conseil le 28 juin 2000.

Ce dernier s'avère aujourd'hui trop figé dans sa formulation, notamment en raison du fait que les constructions prévues doivent être réalisées en une seule étape.

Le nouveau PPA présente par conséquent une plus grande souplesse par rapport au précédent, il permet une évolutivité plus aisée des constructions sur des parcelles privées, lesquelles se situent dans une zone détectée comme stratégique au niveau cantonal. Son périmètre a été étendu au Sud-Est, englobant une fraction du domaine public communal (DP 62) qui doit être désaffecté.

Il prévoit également :

- La cession gratuite au domaine public communal, en deux étapes, d'une bande de terrain privé en bordure de l'av. de Lavaux permettant l'élargissement du trottoir ;
- La constitution de servitude de passages publics à pied et à vélo permettant de maintenir une liaison pour la mobilité douce entre le Pont de la Panchaude et le ch. de Pallin, après que la circulation automobile aura disparu dudit pont ;
- L'aliénation pour un montant de CHF 750'000.00 de la parcelle N° 7411 nouvellement créée par détachement d'une fraction du domaine public (DP 62).

Signalons enfin que le présent PPA est lié à un projet d'aménagement urbain, qui fera l'objet d'un préavis distinct le moment venu, concernant la requalification du Pont de la Panchaude et la création d'un giratoire.

2. Préambule

2.1. Situation urbaine

Dans le centre de Pully, le site du PPA Lavaux-Roches-Pallin-Panchaude est facilement identifiable en raison de ses caractéristiques topographiques et du réseau des voies de circulation qui l'entourent (ch. de Pallin, Pont de la Panchaude, av. de Lavaux et ch. des Roches).

En effet, les parcelles qui le constituent sont situées en amont de l'av. de Lavaux. Elles sont séparées de celle-ci par un important mur de soutènement au Sud-Est qui leur procure une situation de belvédère sur le paysage lémanique.

Le PPA initial avait déjà détecté ce lieu comme faisant partie du centre urbain de Pully et inscrit comme secteur stratégique (Espace centre) dans le Plan directeur communal du 6 mars 1996 (ci-après Pdcom). Le site concerné a longtemps été occupé par d'anciens entrepôts, des bureaux d'entreprise et, dans une moindre mesure, par des bâtiments d'habitation. Entre 1998 et 2007, un centre d'exposition et de vente pour la construction (CCP Centre Construction Pully) a occupé une partie des locaux de ce site.

Ce secteur, d'une superficie totale de 4'320 m², est constitué de cinq parcelles de terrain en mains de trois propriétaires privés (parcelles N^{os} 141, 175, 176, 177 et 178), promises initialement à une restructuration globale qui ne s'est jamais concrétisée. Il faut préciser que ledit PPA avait été élaboré sur la base d'intentions spécifiques des propriétaires de l'époque qui ne sont plus d'actualité et qui le rendent inopérant. Aujourd'hui, ses règles sont difficilement applicables. Parmi ces contraintes, citons la volonté de promouvoir, en une seule étape, un ensemble de constructions destinées principalement à l'habitation ainsi qu'à des affectations y relatives. La mixité d'affectations prévue dans le PPA s'avère trop restrictive. Pour cet ensemble de raisons, et à l'occasion du changement de propriétaire de la parcelle N° 175, la Municipalité est entrée en matière sur la modification de ce PPA. Ce dernier est effectivement remis en question dès le début de l'année 2008, lorsqu'une société active dans le domaine immobilier et financier a acquis la parcelle N° 175 qui représente plus de la moitié (53.3 %) de la surface totale du périmètre de ce PPA, pour y construire un immeuble d'activités tertiaires. La modification qui vous est soumise par les présentes lignes a pour but de permettre la réalisation de cet immeuble.

Intitulé PPA «Lavaux-Roches-Pallin-Panchaude N°2 », le nouveau PPA comporte un périmètre légèrement élargi par une surface d'environ 404 m² qui doit être détachée du domaine public communal, ci-après DP 62. Par conséquent, il totalisera à l'avenir 4'724 m² de terrain à bâtir.

3. Le PPA (Descriptif du projet)

3.1. Objectifs généraux du nouveau PPA

Les intentions de la Ville de Pully et des principaux acteurs concernés se résument comme suit :

- Avec le changement de propriétaire de la parcelle N° 175, il a été mis en évidence qu'il fallait donner plus de flexibilité au PPA approuvé en 2000, étant donné que la définition de ce dernier ne permettait pas d'évolutions nuancées de son programme, ni de sa mise en œuvre. Sur la base d'un programme et d'un projet architectural de mise en valeur de la partie Est (comprenant la parcelle N° 175), la Direction de l'urbanisme et de l'environnement de la Ville de Pully a élaboré cette seconde version du PPA en étroite collaboration avec un bureau d'architectes de la région mandaté par le propriétaire de la parcelle concernée. Malgré tout, au vu de l'expérience acquise par le PPA initial, la version ici présentée du PPA vise à maintenir un caractère indépendant d'un projet architectural particulier. Par sa souplesse, il ne conditionne pas de manière excessive les possibilités de bâtir ;
- Le parti urbanistique du PPA de 2000 n'est pas fondamentalement remis en question par ce projet, il s'agit toujours de proposer un socle couronné par deux immeubles bâtis en ordre non contigu. Ce parti a comme avantage de marquer une échelle de densité intermédiaire entre le tissu dense et contigu du noyau historique et la moyenne densité du quartier résidentiel alentour plus diffus. De la sorte, le site offre une transition nuancée qui comporte un caractère résolument urbain et attractif sur l'av. de Lavaux, tout en présentant une morphologie ouverte sur le plateau supérieur, où la nappe d'arbres et de verdure correspondra à l'identité visuelle de ce tissu résidentiel. De plus, le patrimoine bâti pulliëran peut, par le biais de cette opération, s'enrichir d'un immeuble de référence, adapté aux contraintes contemporaines de densification et de circulation, qui valorisera l'urbanité de la ville. Le site étant actuellement une friche industrielle, la réalisation de l'immeuble engage donc une dynamique de restructuration urbaine bienvenue.

3.2. Objectifs détaillés du nouveau PPA

Le projet de nouveau PPA comprend les modifications majeures suivantes :

- Le périmètre du PPA est élargi à travers la désaffectation d'une partie du DP 62 (404 m²), sur sa partie Sud-Est ;
- Deux étapes de réalisation sont possibles, correspondant aux aires d'implantation A et B indiquées sur le plan, au lieu d'une seule étape comme l'imposent les règles actuelles (règles très contraignantes et bloquant toutes nouvelles initiatives, en l'absence d'une unanimité des propriétaires fonciers) ;
- Le corps de bâtiment «C», tel que défini dans le PPA initial, est supprimé ;
- Les gabarits et des altitudes maximales des aires constructibles ont été adaptés ;

- Le degré de sensibilité au bruit III a été attribué à l'ensemble du périmètre du PPA ;
- Le nombre de niveaux autorisés a été assoupli pour offrir une flexibilité selon les activités possibles entre, par exemple, des activités tertiaires, hôtelières et/ou résidentielles ;
- Une mixité d'affectations du niveau inférieur (artisanat, commerces, bureaux et parking) peut être envisagée. A la différence de l'état actuel du PPA (qui ne prévoit qu'une fonction de parking couvert au niveau inférieur du périmètre), ces affectations permettent notamment d'accueillir des commerces sur l'av. de Lavaux, tout en gardant le caractère urbain prévu initialement : souligner un niveau inférieur homogène et mural (un socle) sur lequel sont disposées deux aires constructibles distinctes de morphologie compacte. Cependant, le nouveau PPA maintient que la partie minérale du socle au Sud-Est du périmètre (mur de soutènement indiqué en plan) doit être conservée ;
- La revalorisation du socle est à mettre en relation avec l'extension, hors du noyau historique de Pully, d'une activité commerciale intensifiant la vie de la commune. Sur ce site, un socle pouvant s'ouvrir aux commerces s'inscrit dans une continuité physique, logique et directe des projets actuels de même nature, comme des activités déjà existantes. De la sorte, ce socle valorise le front bâti sur l'avenue et requalifie à cet endroit l'espace public, notamment grâce à l'élargissement du trottoir à 3.50 mètres qui sera structuré par une nouvelle allée d'arbres. Dans ce sens, cette modification de la chaussée répond au Plan directeur communal concernant l'aménagement du centre de Pully élargi. De plus, cette démarche complète les intentions de la Ville de Pully concernant la requalification paysagère de l'av. de Lavaux. En effet, la réalisation d'une "ligne verte" sur cet axe, déjà concrétisée par les aménagements paysagers des secteurs de la Perraudettaz dans une première phase, et plus récemment par la création du giratoire au carrefour Lavaux/Samson-Reymondin ainsi que par l'aménagement du talus au Sud du parc Guillemin, rend plus attractif l'ensemble de cette avenue. Les aménagements prévus dans le futur pour la requalification du Pont de la Panchaude participent à cette même ligne ;
- Une optimisation de la densité du bâti est proposée par rapport au PPA initial. Elle est essentiellement motivée par la revalorisation du socle. Mais la modification du degré de densité a aussi été effectuée avec une attention particulière pour la création d'un caractère urbain attractif et de qualité assurant des dégagements et un tissu végétalisé. Dans ce sens, le projet prévoit une densification modérée du site passant d'un indice d'utilisation du sol (IUS) théorique de 0.97 à 1.22. Sur l'ensemble du périmètre, la surface brute de plancher maximale s'élèvera à 5'750 m². Par ailleurs, rappelons aussi que les terrains inclus dans le périmètre étaient classés en zone de forte densité depuis 1954, autorisant la construction en ordre non contigu de bâtiments de cinq niveaux habitables d'une hauteur maximale au faite de 18 mètres. Par conséquent, on peut affirmer que le nouveau PPA contrôle mieux la densification en regard de ces anciens droits à bâtir ;
- La surface de plancher déterminante est répartie dans les différentes aires d'implantation (selon les indications figurant sur le plan) proportionnellement à la structure foncière, respectant l'égalité de traitement. Une souplesse dans l'attribution

de cette surface, à raison de 150 m², est permise dans la répartition préférentielle des surfaces disponibles, soit au niveau inférieur, soit au niveau supérieur. Les limites de cette marge de manœuvre sont indiquées précisément sur le plan ;

- La société ayant acquis la parcelle N° 175, située dans l'aire d'implantation B, aura la possibilité de réaliser une première étape du PPA pour y construire un immeuble d'activités tertiaires. Le besoin en surface de bureaux s'élève à environ 3'600 m², auxquels vient s'ajouter un garage souterrain, étant précisé que la capacité de ce garage (entre 45 et 65 places) sera déterminée dans le cadre de la procédure de permis de construire, conformément aux normes VSS SN 640 281 (voitures) et 640 065 (deux-roues légers) et en tenant compte aussi des besoins réduits. Selon les analyses préliminaires effectuées par deux bureaux spécialisés, l'application du besoin réduit situe le projet en type de localisation C, soit dans une fourchette de réduction des besoins de 50 à 80%. Quant au besoin en places de stationnement pour l'aire A, celui-ci, selon l'affectation des bâtiments, pourra varier entre 25 et 45 places environ. Cette affectation tertiaire est fortement recommandée à Pully, ville résidentielle qui manque d'emplois ;
- Dans le but de gérer de manière optimale l'évacuation des eaux sur le périmètre, les toitures des constructions seront plates et végétalisées, faisant ainsi office de rétention des eaux pluviales (il faut noter que les terrains en question présentent de mauvaises conditions géologiques qui empêchent l'infiltration des eaux pluviales).

3.3. Démarches liées

Giratoire et Pont de la Panchaude

De façon coordonnée avec le nouveau PPA, une étude paysagère et une étude routière ont été entreprises pour la requalification de l'espace public au droit du bâtiment (Pont de la Panchaude avec sa rampe et av. de Lavaux). Concernant l'étude routière, elle a eu pour tâche de vérifier la pertinence d'un giratoire au droit du carrefour de l'av. de Lavaux et du ch. des Roches. En parallèle, le Pont de la Panchaude devant être fermé à la circulation routière, il a été considéré que ce tronçon pouvait être valorisé avec de la mobilité douce et un aménagement paysager approprié.

Plus précisément, s'agissant du giratoire, il aura pour avantage de permettre le « tourner à gauche » des véhicules venant de Lausanne pour s'engager dans le ch. des Roches, et également pour rejoindre le ch. de Pallin où est situé l'accès unique aux futurs garages souterrains. Il permettra aussi d'abaisser les niveaux d'immissions sonores en façades des bâtiments alentours de plus de un décibel. Ainsi, ces aménagements participent à la réduction des nuisances sonores dues au bruit de la circulation.

Quant au Pont de la Panchaude et sa rampe, reconvertis en espace public pour la mobilité douce, sa situation exceptionnelle offre un panorama ouvert sur les Alpes et le Léman. Lieu privilégié par son orientation géographique, il offre aux piétons et aux cyclistes une plate-forme d'observation sur le grand paysage et les sommets alpins qui le composent.

Ce projet de réaménagement urbain et paysager a été soumis, conformément aux dispositions des art. 3 et 10 de la Loi sur les routes (ci-après LRou), à l'examen préalable des services cantonaux qui l'ont accueilli favorablement. L'étape suivante de ce projet sera l'enquête publique, puis un préavis au Conseil communal pour son approbation formelle et la demande de crédit d'ouvrage en vue de sa réalisation. Sa mise en œuvre interviendra après la construction du bâtiment, prévue à l'horizon 2012-2013. A relever que la société instigatrice de cette démarche participera financièrement à hauteur de CHF 300'000.00 au titre de la contribution aux frais d'équipement.

3.4. Conformité avec d'autres plans et mesures de protection

Conformité avec le Plan Directeur Cantonal (ci-après PDCn)

Le projet est conforme aux plans de rang supérieur fédéral et cantonal, notamment au Plan directeur cantonal (PDCn). Parmi les lignes d'action de ce dernier et les mesures qu'il préconise, on peut mentionner la conformité du PPA sur les points suivants : localiser l'urbanisation dans les centres, développer une mobilité multimodale et la mobilité douce, protéger l'homme et l'environnement contre les risques liés aux activités humaines, stimuler la construction de quartiers attractifs.

Conformité avec le Plan directeur communal (ci-après PDCom)

Le projet est conforme aux objectifs généraux définis par le PDCom relatif à l'aménagement du centre de Pully élargi (chapitre 5.2 Espace centre, objectifs 01, 03 et 04), à savoir :

- Préserver et renforcer l'image du centre et son identification dans le tissu urbain ;
- Améliorer la qualité du tissu bâti à l'extérieur du noyau historique ;
- Renforcer la cohérence et les liens spatiaux entre les différentes parties de l'espace centre.

Dans ce sens, on remarquera la parfaite adéquation de la densification de cette zone en regard de la desserte privilégiée en transports publics du site, qui est excellente. La gare CFF se trouve à moins de 500 mètres (~ 5 minutes à pied) comme les lignes de bus N° 4 (Pully-CFF-Maladière), 47 (Pully-CFF-Belmont) et 48 (Pully-CFF-Pavillard). A 100 mètres à l'Ouest (direction centre-ville de Lausanne) et à 200 mètres à l'Est (direction de Lutry) se trouvent les arrêts de bus de la ligne urbaine des TL N° 9 (fréquence de 6 à 8 minutes).

Pollution du site

Le site est répertorié dans le cadastre des sites pollués (site N° 136.06) comme une ancienne aire d'exploitation liée aux activités de l'entreprise de transports et combustibles Vez SA. Toutefois, les caractéristiques environnementales de ce site (géologie, hydrologie, importance des biens à protéger, etc.) sont telles qu'il n'existe aucune menace à ce propos. Par conséquent, les parcelles ne nécessitent pas de mesure particulière de surveillance, ni d'assainissement.

Equipement du terrain

Compris dans une zone fortement urbanisée, le secteur bénéficie, dans son ensemble, de toutes les infrastructures nécessaires à sa viabilité, que ce soit en matière d'évacuation et d'épuration des eaux, d'adduction d'eau de boisson, d'électricité, de gaz, de téléphone et de télé-réseau. Le raccordement des constructions nouvelles à ces réseaux peut s'effectuer ainsi sans modification de leur tracé, ni renforcement de leur capacité.

Protection bruit et protection rayonnement ORNI

Suite à la demande du SEVEN lors de l'examen préalable du PPA par le Canton en juin 2009, la Ville de Pully a fait réaliser deux études : une étude acoustique et une étude sur le rayonnement non ionisant.

Il faut dire qu'en raison de la présence d'une route à très forte densité de trafic (l'av. de Lavaux) et d'une voie de chemin de fer d'importance nationale (la voie ferrée du Simplon), le secteur est soumis à des nuisances sonores importantes.

L'article 16 du PPA impose, par conséquent, la réalisation de mesures de protection phonique appropriées visant à contenir les nuisances sonores dans les limites fixées par l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB). Le détail de ces mesures, ainsi qu'une nouvelle étude acoustique, devront accompagner les demandes de permis de construire.

Par ailleurs (comme indiqué précédemment), le degré de sensibilité au bruit III est attribué au périmètre du plan, compte tenu de la mixité d'affectations proposées (artisanat, commerces, bureaux, établissement public, logement, etc.).

Enfin, rappelons que les CFF ont mis à l'enquête, du 5 novembre au 4 décembre 2008, le projet d'assainissement phonique de leurs installations impliquant la réalisation de parois et/ou de fenêtres anti-bruit.

Protection du milieu naturel

Le secteur concerné par le PPA n'aura aucune influence sur les éléments naturels méritant protection (art. 4 et 4a LPNMS), sur la faune locale (art. 22 LFaune) et ne nécessite pas de mesure particulière. Par ailleurs, il n'est inscrit dans aucun inventaire (fédéral, cantonal, communal) et les bâtiments qui l'occupent, comme la végétation qui s'est développée à proximité, ne présentent pas d'intérêt particulier.

Toutefois, concernant cette végétation, six arbres de haute futaie sont soumis aux dispositions du règlement communal sur la protection des arbres du 26 juillet 2004 (RCPA). Leur abattage étant prévu pour laisser la place aux constructions nouvelles, ils seront compensés par la plantation d'allées d'arbres d'avenues, qui prendront place le long du ch. de Pallin et de l'av. de Lavaux.

3.5. Opérations foncières induites par le nouveau PPA

En regard des articles 55 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ci-après LATC) et 4 de la Loi sur les améliorations foncières, la coordination entre aménagement du territoire et aspects fonciers doit être assurée. Dans le cas présent, le PPA ne peut se réaliser sans la concrétisation des modifications parcellaires et l'inscription des servitudes personnelles suivantes :

- Cession gratuite au domaine public communal d'une bande de terrain destinée à l'élargissement du trottoir Nord de l'av. de Lavaux ;
- Adjonction, à la parcelle privée N° 175, d'une fraction du DP N° 62 à désaffecter ;
- Constitution d'une servitude de passage public à pied dont l'emprise correspond au cheminement projeté sur le côté Sud du ch. de Pallin ;
- Constitution d'une servitude pour toutes canalisations communales grevant ladite fraction de terrain à désaffecter ;
- Constitution d'une servitude de passage public à pied et à vélo dont la vocation est de valoriser la mobilité douce sur le Pont de la Panchaude reliant l'av. de Lavaux et le ch. de Pallin.

Ces opérations foncières font l'objet d'une promesse de vente et d'achat et de constitution de servitudes personnelles sous la forme d'un acte notarié en bonne et due forme.

3.5.1. Désaffectation d'une fraction du domaine public

Le transfert d'une fraction d'un domaine public à du domaine privé communal sont régies par les dispositions des art. 35 de la Loi sur le registre foncier (ci-après LRF) et 17 de la Loi sur les routes (ci-après LRou). Cette désaffectation d'une fraction du DP 62 (env. 404 m²) été soumise à l'enquête du 31 juillet au 30 août 2010 simultanément au PPA. Elle n'a soulevé aucune remarque ni opposition.

3.5.2. Aliénation de la parcelle résultante

La vente de la nouvelle parcelle qui en résulte, d'une surface de 404 m², a fait l'objet de négociations avec le propriétaire de la parcelle N°175 et son prix de vente (CHF 750'000.00) a été fixé par la Commission d'achat d'immeubles (CAI) dans sa séance du 8 juin 2009. Les conditions d'utilisation de la parcelle ainsi que les détails relatifs à son transfert font l'objet d'une promesse de vente notariée. Le transfert de propriété deviendra effectif lorsque le projet de construction sera au bénéfice d'un permis de construire exécutoire.

3.5.3. Cession au domaine public

Le transfert de parcelles privées au domaine public est régi par les art. 35 LRF et 14 LRou. Le PPA prévoit deux étapes distinctes de réalisation, seule la cession de la fraction de la

parcelle N° 175 (env. 22 m²) au domaine public de l'av. de Lavaux a été mise à l'enquête du 31 juillet au 30 août dernier, sans qu'aucune remarque ni opposition ne soit formulée.

Une seconde décadastration, relative aux parcelles N^{os} 141 et 177 (env. 35 m², respectivement 36 m²), sera effectuée lors de la réalisation du second périmètre de construction du PPA. Les propriétaires de ces biens-fonds ont d'ores et déjà donné leur accord de principe sur ces opérations futures.

3.5.4. Servitudes

Trois servitudes sont constituées pour le passage à pied ou d'autres moyens de mobilité douce correspondant aux cheminements piétonniers existants ou prévus par le plan.

La première servitude d'une largeur de 4 m permettra de garantir la liaison entre le ch. de Pallin et le Pont de la Panchaude reconverti en espace public pour la mobilité douce. Son aménagement sera réalisé par la Ville de Pully dans la continuité des aménagements paysagers précités.

La deuxième, d'une largeur de 1.60 m, correspond au cheminement piétonnier en aval du ch. de Pallin inexistant aujourd'hui. Les frais d'aménagement de ce chemin incombent au propriétaire du fond servant. Son entretien sera assuré par la Ville de Pully.

Quant à la troisième servitude, elle a pour but d'assurer le maintien et la pérennité des diverses canalisations communales existantes sous la fraction du DP 62 à désaffecter.

4. Procédure

4.1. Enquête publique

Préalablement examiné par le Service du développement territorial du Département de l'économie, conformément aux dispositions de l'art. 56 LATC, ce PPA et son règlement ont été soumis à l'enquête publique du 31 juillet au 30 août 2010.

Il a suscité trois oppositions et une intervention.

4.2. Opposition de la régie Galland & Cie SA à Lausanne

4.2.1. Motifs

L'opposition est libellée comme suit :

Messieurs,

Au nom de Madame Monique Röthlisberger, propriétaire de la parcelle N° 141 de la Commune de Pully, nous formons opposition au PPA mentionné en exerque.

En effet, il est indiqué en l'art. 17, qu'un seul accès aux garages souterrains pour l'ensemble du PPA est prévu. Nous interprétons dès lors cette phrase par un accès à deux garages souterrains, pour les secteurs A et B.

Nous nous opposons à cette simplification et souhaitons qu'il y ait un accès pour le garage souterrain du secteur A, pas nécessairement sur le chemin de Pallin pour des questions de déclivité de la rampe, et un deuxième accès pour le secteur B.

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à la présente et vous prions d'agréer, Messieurs, nos salutations distinguées.

4.2.2. Détermination de la Municipalité

Afin d'éviter une multiplication des accès sur les voies publiques et des discontinuités paysagères du front de rue, le plan et son règlement imposent effectivement qu'un seul accès commun soit réalisé.

Pour cette raison, et conformément au principe de coordination entre aménagement du territoire et aspects fonciers, le propriétaire de la parcelle N° 175, située dans l'aire d'implantation B, a d'ores et déjà donné son accord pour l'inscription d'une servitude de passage sur son bien-fonds pour permettre l'accès aux futurs garages souterrains qui pourraient être construits dans l'aire d'implantation A. Une promesse de constitution en bonne et due forme a été établie en ce sens par un notaire. Ainsi, les propriétaires des parcelles sises dans l'aire d'implantation A bénéficieront du titre juridique idoine le moment venu.

La Municipalité propose de lever cette opposition.

4.3. Opposition de M. et Mme Yannick Mousquès et Marie-Claire Fournier, ch. des Roches 15

4.3.1. Motifs :

L'opposition est libellée comme suit :

Objet: Enquête publique sur la commune de Pully ouverte du 31 juillet au 30 août 2010

*Plan Partiel d'Affectation
« Lavaux-Roches-Pallin-Panchaude » n°2
sur les parcelles 141, 175, 176, 177 et 178 et fraction du DP 62*

Motivations de l'opposition :

1. Manque de concertation
2. Non-assainissement d'un site pollué
3. Suppression de places de stationnement en zone bleue
4. Mise en oeuvre du PPA en 2 étapes
5. Sous-dimensionnement des voies d'accès
6. Dangerosité de la traversée du chemin des roches pour les piétons
7. Etude d'impact sur l'environnement
Non-respect de l'article 9 de l'ordonnance fédérale de la protection contre le bruit (OPB)

Conclusion**1. Manque de concertation**

Nous regrettons le manque de transparence de la commune qui met à l'enquête un dossier pendant les congés d'été et ne permet pas aux habitants de bénéficier pleinement du délai légal de réflexion. Il est à noter que simultanément à cette étude a été mis à l'enquête un projet de construction sur la même zone. Un mois pour traiter 2 dossiers c'est peu, 2 semaines c'est un exploit.

Nous demandons plus de concertation en amont du projet.

2. Non-assainissement d'un site pollué

Le plan partiel d'affectation s'étend sur un site pollué (n° 136.06) puisqu'il s'agit d'une ancienne aire d'exploitation liée aux activités d'une entreprise de transports et combustibles. Or, le nouveau PPA ne prévoit aucun assainissement de ce site.

Nous demandons que des mesures d'assainissement de ce site soient prises avant tout début de nouvelle édification.

3. Suppression de places de stationnement en zone bleue

Le nouveau PPA prévoit la suppression de 17 places de stationnement gratuites situées chemin de Pallin et sur le pont de la Panchaude. Or, le secteur manque déjà de places. Le soir, il est difficile de trouver une place de stationnement.

Le PPA prévoit de compenser la suppression de ces places par la mise en place d'un système de stationnement partagé. Les places extérieures des futurs bâtiments seraient libres en dehors des heures de bureaux.

Or, dans le dossier du permis de construire du premier bâtiment actuellement à l'enquête, il n'est nulle part fait mention de cet arrangement. Pire, le maître d'ouvrage prévoit bien 17 places supplémentaires destinées à la location et donc payantes !!

Nous contestons la suppression de ces 17 places en zone bleue qui va amener les habitants du quartier à se garer loin de leur domicile et engendrera un trafic supplémentaire.

4. Mise en oeuvre du PPA en 2 étapes

Le nouveau PPA permet la réalisation du réaménagement de la zone en 2 étapes.

Nous contestons cette disposition. En effet, elle ne permet pas d'avoir toutes les données en main et de disposer d'une vision d'ensemble du projet.

5. Sous-dimensionnement des voies d'accès

Le nouveau PPA prévoit l'accès de la totalité des places de stationnement des futurs bâtiments par le chemin de Pallin et le chemin des Roches. Actuellement, la capacité des voies d'accès ne permet pas d'absorber ce trafic supplémentaire.

Comme mesure d'accompagnement, le PPA prévoit l'implantation d'un giratoire à l'intersection Lavaux – Roches. Mais l'implantation de ce giratoire risque d'aggraver la situation en créant un itinéraire de délestage.

- implantation d'un giratoire à l'intersection Lavaux, Roches

Le giratoire ne sera pas emprunté que par les usagers des futurs bâtiments et du quartier.

En facilitant les mouvements «tourner à gauche et à droite», il risque de créer un itinéraire de délestage du carrefour de la Clergère (axe Pully Nord, Paudex) d'où une augmentation importante du trafic sur le chemin des Roches.

- conservation possible de Pallin en zone 30 km/h

Le chemin de Pallin est actuellement classé zone 30km/h. Est-ce compatible avec la création de 60 places de parc ?

- dangerosité du débouché de Pallin sur le chemin des Roches

L'accès par le chemin des Roches présente déjà des contraintes : pente à 11%, visibilité insuffisante.

Juste en face du débouché Pallin se trouve une concentration de sorties de chemins permettant l'accès à pas moins de 7 bâtiments (Roches 1, 3, 5, 7, 9, 11, 15).

A noter la présence de lieux «publics» (restaurant, école de danse, entreprise, médecins, ...) générant un trafic plus important que pour des bâtiments uniquement destinés au logement.

- saturation du bas du chemin des Roches

Aux heures de pointe (sorties de bureau), le bas du chemin des Roches sera vite saturé. En effet, compte tenu de la faible distance entre l'avenue du Lavaux et Pallin, moins de 10 voitures peuvent stationner les unes derrière les autres. Par ailleurs, la

proximité du carrefour de la Clergère refoule le trafic jusqu'au bas du chemin des Roches. Les accès aux bâtiments situés Roches 1, 3, 5, 7, 9, 11, 15 seront donc bloqués d'où des nuisances mais aussi un manque de sécurité : bruits, sonores, et accès services de sécurité !

L'accroissement de trafic ne peut pas être absorbé par le réseau routier.

Nous demandons l'établissement d'une **étude de trafic** complète dans le cadre du nouveau PPA.

6. Dangerosité de la traversée du chemin des Roches pour les piétons

Actuellement, les 2 passages piétons situés en bas du chemin des Roches posent déjà des problèmes de sécurité de :

- en bas du chemin des Roches : manque de visibilité lorsque l'on remonte l'avenue du Lavaux les véhicules arrivant de cette route cantonale arrivent à trop grande vitesse et ne peuvent voir qu'au dernier moment les piétons à peine engagés sur la deuxième partie de la chaussée (trottoir trop étroit et vue cachée par le bâtiment situé à l'angle).

- passage piétons à hauteur de Pallin - débouché Pallin sur le chemin des Roches
> manque de visibilité et

trottoir non «raboté» nécessitant un arrêt marqué (poussettes, vélos, enfants)
circulation rapide des voitures en pleine phase d'accélération

véhicules débouchant de Pallin se dirigeant au nord surveillent à gauche les voitures arrivant mais pas les piétons sur leur droite

Le nouveau PPA, de part l'augmentation du trafic, conduira à une dégradation des conditions actuelles. Nous demandons des travaux de sécurisation de ces passages piétons.

7. Etude d'impact sur l'environnement et Non-respect de l'article 9 de l'ordonnance fédérale de la protection contre le bruit (OPB)

Le nouveau PPA comporte une étude acoustique demandée par le SEVEN à la commune. Il s'agit de vérifier la conformité du PPA aux exigences de la Loi sur la protection de l'environnement (LPE) et d'étudier l'impact des nuisances sonores engendrées par le projet.

- Estimation du trafic trop faible

Nous contestons les hypothèses de calcul retenues pour l'utilisation accrue des voies de communication. Nos objections sont les suivantes :

a) non prise en compte du trafic généré par le rond-point Roches, Lavaux

Seul a été pris en compte le trafic supplémentaire lié aux places de parc/stationnement prévues dans le cadre du projet.

b) sous-estimation du nombre de places de stationnement liées au projet

L'étude acoustique suppose une offre de 60 places de parc pour l'ensemble du PPA (2 bâtiments) soit 5750 m² de SBP. Or, la demande de permis de construire actuellement à l'enquête pour la construction d'un seul bâtiment prévoit l'implantation de 65 places de parc pour 3600 m² de SBP !

- Non-respect des exigences de l'article 9 de l'OPB

L'étude acoustique qui repose sur une augmentation de trafic de 320 mouvements de véhicules par jour correspondant uniquement à l'installation de 60 places de parc pour l'ensemble du projet (2 bâtiments) n'est donc pas réaliste et minimise l'impact du bruit.

Les valeurs limites d'immission sur les façades des bâtiments ne sont pas garanties chemin des Roches.

Nous contestons la validité des résultats obtenus et demandons une nouvelle étude acoustique qui s'appuie sur une étude complète du trafic.

Conclusion

Nous sommes conscients de la nécessité de réaménager les parcelles du PPA et comprenons les enjeux pour la commune. La création de places de travail est aussi importante.

Cependant, le nouveau PPA tel quel ne présente pas suffisamment de garanties quant à l'aménagement des voies d'accès actuellement sous-dimensionnées pour absorber l'accroissement de trafic.

Nous demandons l'établissement d'une étude de trafic plus complète, qui tienne compte de l'ensemble des paramètres du projet (augmentation du trafic chemin des Roches, impact du giratoire sur la circulation). Cette étude permettrait de disposer de données fiables sur lesquelles s'appuyer pour trouver des solutions.

4.3.2. Détermination de la Municipalité***1. Manque de concertation***

Un des buts de l'enquête publique consiste justement à informer tous les intéressés, propriétaires voisins, associations à but idéal ou autres des projets et travaux qui pourraient les toucher dans leurs intérêts. En outre, le dossier soumis à l'enquête publique comporte un rapport explicatif d'aménagement qui apporte toutes les informations nécessaires à une bonne compréhension du projet proposé. Ainsi, le droit d'être entendu est respecté. Quant à la période contestée, la législation de prévoit pas de fêtes particulières.

2. *Non-assainissement d'un site pollué*

Ce secteur est effectivement une ancienne aire d'exploitation liée aux activités d'une entreprise de transports et combustibles. Il est répertorié dans le cadastre des sites pollués. Toutefois, selon la Section assainissement industriel du Service des eaux, sols et assainissement, il ne s'agit pas d'un site potentiellement contaminé nécessitant une surveillance ou un assainissement. Les caractéristiques environnementales de ce site (géologie, hydrologie, importance des biens à protéger, etc.) sont telles qu'il n'existe aucune menace à ce propos.

3. *Suppression de places de stationnement en zone bleue*

La suppression de 17 places de parc publiques est liée au projet de requalification de l'espace public décrit sous chiffre 3.3. Rappelons que la nouvelle destination de ces espaces est consacrée exclusivement à la mobilité douce. Quant à la mise en œuvre du concept de stationnement partagé évoqué dans le PPA, qui permettrait de compenser la perte de ces places, sa pertinence sera évaluée dans le cadre de la délivrance du permis de construire.

4. *Mise en oeuvre du PPA en 2 étapes*

La réalisation en 2 étapes n'empêche pas d'avoir une vision cohérente de l'ensemble du site. L'obligation de conserver la réalisation de l'ensemble des constructions en une étape est beaucoup trop contraignante. En effet, elle bloque toute initiative étant donné que la structure foncière appartient à plusieurs propriétaires.

5. *Sous-dimensionnement des voies d'accès*

La construction de nouveaux bâtiments engendrera inévitablement un surcroît de trafic. Toutefois, le réseau de desserte qui alimente le quartier peut absorber, sans difficulté majeure, ce trafic supplémentaire. Dans le cadre du projet de réaménagement urbain et paysager du Pont de la Panchaude, les études de trafic et acoustique menées ont en effet démontré que le réseau routier offre une réserve de capacité amplement suffisante. De surcroît, la création à terme d'un giratoire permet d'abaisser les niveaux d'immissions sonores en façades des bâtiments alentours de plus de un décibel. En effet, ces aménagements participent à la réduction des nuisances sonores dues au bruit de la circulation.

6. *Dangerosité de la traversée du ch. des Roches pour les piétons*

La reconversion prévue à terme du Pont de la Panchaude en un espace public dévolu à la mobilité douce apportera une amélioration sensible à la sécurité des piétons, quand bien même, aujourd'hui, la situation ne présente pas de grave dysfonctionnement ni de dangers excessifs nécessitant des mesures urgentes.

7. *Etude d'impact sur l'environnement - Non-respect de l'article 9 de l'ordonnance fédérale de la protection contre le bruit (OPB)*

Une Etude d'impact sur l'environnement (ci-après EIE) n'est pas un processus généralisé; elle est régie par la loi sur la protection de l'environnement et par une ordonnance fédérale. Dans le cas particulier, les conditions pour une étude d'impact ne

sont pas remplies. Le seuil relatif au nombre de places de stationnement nécessitant une EIE est de 300 places.

Quant au bruit, tant la notice d'impact sur l'environnement jointe au dossier que les compléments d'études effectués en février 2010 démontrent que les exigences de l'art. 9 OPB sont respectées. Le Service de l'environnement et de l'énergie par ailleurs préavisé favorablement à ce projet. Il n'y a donc pas lieu de contester ces études.

La Municipalité propose de lever cette opposition.

4.4. Opposition de la PPE Lamartine B, ch. des Roches 11

4.4.1. Motifs

L'opposition est identique et reprend mot à mot les griefs formulés par M. et Mme Yannick Mousquès et Marie-Claire Fournier.

4.4.2. Détermination de la Municipalité

La Municipalité propose de lever cette opposition.

4.5. Observation du Service de l'électricité de la Ville de Lausanne

Le Service de l'électricité de la Ville de Lausanne devra être contacté suffisamment tôt pour permettre l'étude et la réalisation de l'équipement électrique de la zone (réseau MT et poste de transformation).

Réponse de la Municipalité

Cette observation d'ordre technique sera prise en compte lors de la construction des bâtiments prévus par le plan et transmise aux constructeurs.

5. Développement durable

5.1. Cohérence sur le plan social

L'assouplissement du règlement du PPA permet une plus grande mixité fonctionnelle ; il favorise des activités mixtes sur la parcelle (sur l'av. de Lavaux notamment) qui contribueront certainement à animer un espace public actuellement très inhospitalier. En effet, le secteur est avant tout marqué par de multiples nuisances : bruit important de la circulation ferroviaire et routière ; peu d'activité commerciale sur rue ; échelle urbaine peu adaptée pour les piétons ; avenue surplombée par deux ponts assombrissant la chaussée ; franchissement difficile de la route ; définition du trottoir et du front de rue

conduisant à un sentiment général d'insécurité sur ce tronçon. Enfin, le nouveau PPA permet plusieurs étapes de réalisation qui facilite des projets de construction sur les parcelles concernées. Dans une première étape du PPA, il s'agit par exemple de revaloriser l'ancienne friche industrielle de taille conséquente (les anciens dépôts de Vez SA), qui est, depuis plus d'une décennie, très mal qualifiée en termes d'attractivité urbaine alors qu'elle est directement reliée au centre urbain de Pully et à son réseau varié de transports publics (train, bus).

5.2. Cohérence sur le plan environnemental

Le nouveau PPA assure un équilibre environnemental harmonieux entre cadre bâti et végétal :

- Alignements d'arbres obligatoires qui doivent servir à structurer et qualifier ces tronçons du ch. de Pallin et de l'av. de Lavaux ;
- Grande aire de verdure obligatoire ;
- Toitures végétalisées obligatoires des nouveaux bâtiments (servant d'isolation thermique et de rétention des eaux, au même titre que les aires de verdure) ;
- Forme urbaine ouverte au niveau supérieur qui assure, au travers du bâtiment, les échappées visuelles sur le paysage du lac Léman et le lien avec la nappe végétale caractérisant le paysage de Pully ;
- Maintien et consolidation du socle minéral au niveau inférieur, sur l'av. de Lavaux, tout en permettant d'y réaliser quelques percements pour animer la vie économique et sociale sur l'espace public. Ce grand mur de soutènement contribue aussi à l'identité du paysage urbain propre à cet axe routier, de Lausanne à Lutry ;
- En parallèle du PPA, transformation du Pont de la Panchaude qui sera exclusivement dévolu à la mobilité douce et qui comportera une végétation de qualité.

Par ailleurs, les nouveaux occupants bénéficieront du réseau dense de transports publics (train, bus) qui se trouve à proximité du site. Dans ce sens, la densification permise par le PPA (37% de surface constructible supplémentaire par rapport au précédent PPA), est cohérente avec les principes de densification des axes forts édictés par le Canton (l'av. de Lavaux étant considérée comme un axe fort). Il limite entre autres l'impact négatif de la mobilité individuelle motorisée en densifiant l'agglomération vers l'intérieur.

Enfin, dans le cadre de ce nouveau PPA, les mesures de protection contre le bruit, répondant aux normes de santé publique, doivent aussi tenir compte de la valorisation du paysage urbain. Dans ce but, il a été décidé d'équiper les façades des futurs bâtiments de dispositifs anti-bruit qui permettent d'éviter la création de murs anti-bruit indépendants (ces derniers étant généralement difficiles à intégrer de façon harmonieuse au cadre bâti).

5.3. Cohérence sur le plan économique

Le nouveau PPA permet des occupations qui peuvent être génératrices d'emploi sur la commune. Par conséquent, elles peuvent participer à dynamiser le centre de Pully et à améliorer le rapport habitant / emploi qui semble actuellement déséquilibré sur l'ensemble du territoire pullliéran.

En parallèle, le PPA est en mesure d'attirer de nouveaux contribuables (entreprises, commerces, par exemple) qui apporteront des revenus supplémentaires aux finances publiques de la commune.

5.4. Cohérence sur le plan du développement durable

En définitive, le nouveau PPA s'avère particulièrement cohérent en regard des trois principes du développement durable illustrés ci-dessus, qui sont en l'occurrence très liés les uns aux autres.

6. Conclusion

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

Le Conseil communal de Pully

vu le préavis municipal N° 3-2011 du 9 mars 2011,
vu le rapport de la Commission permanente d'urbanisme,
vu le préavis de la Commission permanente des finances,

décide

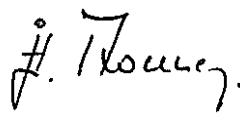
1. d'adopter le nouveau plan partiel d'affectation « Lavaux-Roches-Pallin-Panchaude N°2 » et son règlement ;
2. de lever les oppositions déposées pendant l'enquête publique en approuvant les réponses de la Municipalité décrites sous chiffres 4 ;
3. d'approuver la désaffectation d'une fraction du DP 62 (env. 404 m²) ;
4. d'autoriser la Municipalité à vendre la nouvelle parcelle communale provenant de la désaffectation d'une fraction du DP 62 pour le prix de CHF 750'000.00.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 9 mars 2011

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic

La secrétaire



J.-F. Thonney



C. Martin

Annexes :

- PPA « Lavaux-Roches-Pallin-Panchaude N° 2 » (réduction)
- Règlement du PPA
- Illustration du projet de réaménagement urbain et paysager du Pont de la Panchaude
- Illustration du projet d'architecture