



Ville de Pully

Municipalité

Direction urbanisme et environnement

Préavis No 17 - 2005
au Conseil communal

**Plan partiel d'affectation Samson Reymondin (PPA)
et son règlement (RPPA)**

24 août 2005

Table des matières

1. Objet du préavis	1
2. Préambule	1
2.1. Analyse du site	1
2.2. Statut juridique du sol.....	2
2.2.1. Le plan directeur communal de 1996.....	2
2.2.2. Le Plan général d'affectation et son règlement de 2001	2
2.2.3. Le Plan d'attribution des degrés de sensibilité au bruit de 1995.....	2
3. Le plan partiel d'affectation (PPA) et son règlement (RPPA).....	3
3.1. Les objectifs de la Municipalité	3
3.2. Equipements	4
3.3. Examen préalable des services cantonaux concernés et des CFF	4
3.4. Séances d'information.....	5
3.5. Enquête publique, oppositions et séances de conciliation.....	5
4. Conclusions	7

Plan partiel d'affectation Samson Reymondin (PPA) et son règlement (RPPA)

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

1. Objet du préavis

Par ce préavis, la Municipalité propose au Conseil communal de modifier le plan général d'affectation (ci-après PGA) dans le périmètre concerné, en adoptant le plan partiel d'affectation « Samson Reymondin » (ci-après PPA) et son règlement (ci-après RPPA).

Le périmètre du PPA fait partie du secteur stratégique « Espace Centre » contenu dans le plan directeur communal (ci-après PDcom), dont les objectifs et mesures d'aménagement ont été repris dans le PPA.

Conformément au PDcom, le PGA et son règlement (RCATC) ont repris le même périmètre d'étude en 2001, en précisant que ce secteur pourrait faire l'objet d'un plan spécial. Pour le périmètre du PPA, le statut de zone d'habitation à forte densité a également été confirmé.

Deux objectifs principaux ont été retenus dans le PPA, à savoir assurer la gestion qualitative de la transition entre le noyau historique du village et le nouveau domaine bâti et garantir les droits à bâtir en permettant une légère densification pour la parcelle de tête au carrefour de l'avenue Samson Reymondin et de l'avenue de Lavaux.

2. Préambule

2.1. Analyse du site

Le périmètre du PPA se situe en prolongement de la structure urbaine du village. Il est bordé au Nord par les voies CFF, au Sud par l'avenue Samson Reymondin et à l'Est par l'avenue de Lavaux. Cet environnement ferroviaire et routier représente une des contraintes majeures du site.

Il englobe les parcelles Nos 145, 147, 602, 603 et 604 ainsi que la partie attenante du domaine CFF. La surface totale représente environ 5'600 m² dont environ 400 m² du domaine CFF.

Actuellement, seule la moitié de la surface du périmètre est construite. La grande parcelle N° 145 de 2'500 m² est actuellement libre de construction.

2.2. Statut juridique du sol

2.2.1. Le plan directeur communal de 1996

Le périmètre du PPA fait partie du secteur stratégique dit « Espace Centre » du PDcom. Pour ce secteur, les objectifs et mesures d'aménagement suivants ont été définis dans le PDcom :

- Préserver et renforcer l'image du centre et son identification dans le tissu urbain.
- Préserver la qualité architecturale et urbanistique du vieux village.
- Améliorer la qualité du tissu bâti à l'extérieur du noyau historique.
- Préservation des vues sur le centre historique et création de repère.
- Vérification et amélioration des règles de construction lors de l'élaboration du plan d'aménagement sectoriel.
- Promotion d'une meilleure architecture et d'espaces extérieurs de qualité, en concertation avec les propriétaires lors de transformations ou de réalisations nouvelles.

2.2.2. Le Plan général d'affectation et son règlement de 2001

La modification du PGA et du RCATC a confirmé la collocation de la parcelle en zone d'habitation de forte densité.

L'article 4 du RCATC précise également que toute construction ou aménagement dans ce secteur doit faire l'objet d'une concertation préalable entre la Municipalité et les propriétaires. Ce secteur pourra faire l'objet d'un plan spécial.

2.2.3. Le Plan d'attribution des degrés de sensibilité au bruit de 1995

Un plan d'attribution des degrés de sensibilité au bruit a été élaboré au début des années 90. Une partie des parcelles du périmètre du PPA a été classée en degré II, l'autre, qui est attenante à l'avenue de Lavaux, en degré III.

A l'époque le bruit ferroviaire n'était pas pris en compte pour l'attribution des degrés de sensibilité au bruit.

La grande parcelle N° 145, actuellement non construite, est malheureusement dans le périmètre classé en degré II, ce qui a pour effet de la rendre pratiquement inconstructible aujourd'hui sans des mesures financières conséquentes, côté voies CFF.

Suite à ce constat, une étude acoustique a été réalisée parallèlement à l'élaboration du PPA. La conclusion de cette étude subordonne la réalisation de toute construction nouvelle ou de transformations de bâtiments à l'intérieur du périmètre à la mise en œuvre de mesures de protection phonique, par exemple la conception appropriée des façades ou des parois anti-bruit le long des voies CFF.

3. Le plan partiel d'affectation (PPA) et son règlement (RPPA)

3.1. Les objectifs de la Municipalité

Le point de départ de la réflexion sur le quartier est intervenu, à la fin des années nonante, au moment où les constructeurs des actuels bâtiments de l'avenue Samson Reymondin N° 20 et du chemin des Vignes N° 7 sont venus voir la Direction de l'urbanisme et de l'environnement (ci-après DUE) pour pouvoir réaliser leur projet.

La mesure d'utilisation du sol sur ces terrains était et est restée la forte densité. Elle permet de réaliser des bâtiments de cinq niveaux, soit rez-de-chaussée, trois étages et combles.

La Municipalité a estimé que, pour ce secteur attenant au noyau historique de Pully, ce nombre de niveaux était trop élevé et allait à l'encontre des objectifs du PDcom, de la modification du PGA et du RCATC.

La DUE a négocié avec les constructeurs, la diminution d'un niveau sur l'avenue Samson Reymondin et la réalisation d'un rez-de-chaussée inférieur habitable, ce qui a eu pour effet de garantir le potentiel constructible de ces parcelles.

C'est dans ce même souci d'intégration de nouveaux bâtiments sur ce site et de maintien du potentiel constructible que la Direction a entamé sa réflexion à travers l'élaboration d'un PPA.

Sur la base des deux objectifs précités en introduction, un certain nombre de principes d'aménagement ont été élaborés, dont les principaux sont :

- Contenir la hauteur des nouveaux bâtiments en diminuant la hauteur maximale au faite des bâtiments de trois mètres par rapport aux 18 mètres prévus à l'article 37 du RCATC dans les zones d'habitation de forte densité.
- Préserver la qualité architecturale et urbanistique du vieux village en façonnant un front bâti homogène en retrait de l'avenue dans le but de mettre en valeur la façade du dernier bâtiment du noyau historique (note 2 au recensement architectural communal).

- S'inspirer du mode d'urbanisation en ordre non contigu qui prédomine sur le territoire communal.
- Promouvoir, à l'extrémité Est du périmètre, l'implantation d'un bâtiment repère représentatif de sa situation au carrefour entre les avenues de Lavaux et de Samson Reymondin.
- Confirmer le statut des bâtiments existants et permettre leur développement, voire leur remplacement.
- Créer des conditions propres à l'implantation de bâtiments nouveaux affectés en priorité à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitation en appliquant des mesures appropriées pour garantir la protection contre le bruit aux locaux sensibles.
- Attribuer à l'ensemble du périmètre le degré de sensibilité III, pour permettre la construction sur la parcelle N° 145.
- Exiger une cohérence urbanistique de qualité, notamment au niveau de l'implantation des bâtiments (orientation parallèle à l'avenue), des gabarits homogènes des constructions (longueur, largeur, hauteur).
- Exiger une cohérence architecturale de qualité, notamment au niveau du traitement architectural soigné des façades, des toitures, des superstructures, des avant-toits, des lucarnes et des balcons, etc.
- Exiger un traitement de qualité des espaces extérieurs et des aires de transition entre le domaine public et le domaine privé.
- Limiter à un accès par bien-fonds, l'accès véhicule à partir de l'avenue Samson Reymondin.

3.2. Equipements

Le terrain est équipé pour la construction. Les canalisations ou conduites d'alimentation et d'évacuation sont existantes sur la plupart des biens-fonds ou accessibles à proximité.

Le stationnement des véhicules est organisé sur les biens-fonds privés, dans des garages ou sous abri. Pour les visiteurs, des places de stationnement sont disponibles à proximité du domaine public.

Les conditions de raccordement des accès privés au domaine public sont fixées dans chaque cas par la Municipalité qui peut imposer toute mesure propre à garantir la sécurité du trafic et des piétons.

3.3. Examen préalable des services cantonaux concernés et des CFF

Conformément à l'article 56 de la Loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC), le projet de PPA et de RPPA a été soumis au Service de l'aménagement du territoire et aux services cantonaux concernés qui ont fait part de leurs remarques et observations.

Deux seules remarques de fond ont été faites par les différents services.

La première par le Service de la mobilité qui a demandé de préciser que l'article 26 du règlement soit applicable uniquement en fonction d'un besoin nouveau en ce qui concerne les places de stationnement supplémentaires pour le bourg.

La deuxième remarque a été formulée par les CFF qui ont demandé de modifier l'article 8 du règlement comme suit :

- Par la réalisation d'ouvrages antibruit le long des voies CFF, notamment par une paroi respectant la norme VSS SN No 671'250
- L'ordonnance du 27 février 1991 sur la protection contre les accidents majeurs OPAM RS 814.012 devra être respectée.
- L'ordonnance du 23 décembre 1999 sur la protection contre le rayonnement non ionisant ORNI RS 814.710 devra être respectée.

Ces deux remarques ont été intégrées au règlement (voir articles 8, 26 et 42).

Celui-ci a pu alors être mis à l'enquête publique du 19 avril au 19 mai 2005.

3.4. Séances d'information

Tout au long de son élaboration, la Municipalité a pu suivre l'évolution du projet de PPA et de RPPA.

Divers entretiens avec les services de l'Etat ont également eu lieu, notamment avec le Service de l'aménagement du territoire, le SEVEN et le Centre de conservation de la faune et de la nature.

Par deux fois, la Commission permanente d'urbanisme a été informée sur le projet et son développement.

Le projet a également été présenté à deux reprises aux propriétaires.

Conformément à l'article 4 de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et à l'article 3 de la LATC, le projet de PPA et de RPPA a été présenté à la population le 27 avril 2005 pendant l'enquête publique.

3.5. Enquête publique, oppositions et séances de conciliation

La mise à l'enquête publique n'a suscité qu'une opposition de la part des CFF. Elle porte sur la demande des CFF de modifier l'article 28 du règlement en fixant une distance de 6 mètres de non constructibilité le long des limites de propriété avec le domaine CFF.

Détermination de la Municipalité : La Municipalité s'étonne que cette remarque ne soit pas intervenue lors de l'examen préalable. Cette opposition a été formulée à cause d'une négociation infructueuse entre les propriétaires de la parcelle N° 145 et les CFF concernant le projet d'assainissement des installations ferroviaires en cours de procédure.

Le contenu de cette opposition diminuerait fortement la constructibilité de l'aire de construction B. Par ailleurs, la Municipalité ne voit pas l'intérêt de créer une bande de six mètres de terrain vague qui diminuerait la protection contre le bruit prévue par les gabarits des coupes (plus le dispositif s'éloigne de la source du bruit moins bonne est la protection).

De plus, le nouveau projet des parois antibruit des CFF, envoyé le 25 juillet 2005 à la Municipalité suite aux diverses négociations avec les CFF et la DUE, prévoit que les parois antibruit se situent pratiquement le long des limites de propriété.

Pour ces raisons, la Municipalité propose de lever cette opposition.

4. Conclusions

Fondée 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° 17-2005 du 24 août 2005,
- entendu le rapport de la Commission permanente d'urbanisme,

décide

- 6.1 d'adopter la modification du plan général d'affectation (PGA), en adoptant le plan partiel d'affectation « Samson Reymondin » (PPA) et son règlement (RPPA) ;
- 6.2 de lever l'opposition qui s'est manifestée durant l'enquête publique, en prenant acte des déterminations de la Municipalité.

Approuvé par la Municipalité lors de sa séance du 24 août 2005.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic

La secrétaire

J.-F. Thonney

C. Martin

Annexes :

- Plan partiel d'affectation « Samson Reymondin » et son règlement
- Copie de l'opposition