



ville de pully

Municipalité

Direction urbanisme et environnement

Préavis No 2 - 2005
au Conseil communal

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

26 janvier 2005

Table des matières

1. Objet du préavis	2
2. Préambule	2
2.1. Analyse du site	2
2.2. Les vœux des propriétaires	3
3. Le statut juridique du sol.....	4
3.1. Le plan directeur communal de 1996.....	4
3.2. La modification du Plan général d'affectation et son règlement de 2001...	4
4. Le plan partiel d'affectation (PPA) et son règlement (RPPA).....	4
4.1. Les objectifs d'aménagement du PPA et du RPPA.....	5
4.2. Les autres principes d'aménagement du PPA et du RPPA	5
4.3. Examen préalable des services cantonaux concernés	6
4.4. Séances d'information	7
4.5. Enquête publique, oppositions et séances de conciliation.....	7
4.5.1. Déclaration de M. Philippe Fuhr	8
4.5.2. Opposition de Messieurs P. du Bois, J.-C. Francillon, D. Gétaz, M. Parvis, E. Steininger, J.-N. Tissières, B. Goy-Ramel (propriétaires situés au chemin de la Métairie)	8
4.5.3. Opposition de E. & M. Steininger.....	9
4.5.4. Opposition de Me Capt pour B. Goy-Ramel.....	10
4.5.5. Opposition de Me Capt pour H. Tissières-Senn, J.-N. Tissières.....	12
4.5.6. Opposition de Me Didisheim pour Ph. Gross	12
4.5.7. Opposition de P. du Bois (cf 4.5.1)	14
4.5.8. Opposition de Mme Solange Guignard	14
4.5.9. Opposition de F. Matti.....	15
4.5.10. Opposition de A. Petitpierre	16
4.5.11. Opposition de la Régie Guillerey	16
4.5.12. Opposition de D. Gétaz (cf 4.5.1)	16
4.5.13. Opposition de J.-C. Francillon (cf 4.5.1).....	17
4.5.14. Opposition de G. et J.-P. Châtelain (cf 4.5.9)	17
5. Incidences du projet sur les infrastructures	17
5.1. Convention avec Tetra Laval Holdings & Finance SA.....	17
5.2. Convention avec les propriétaires de Champittet.....	18
6. Conclusions	19

Plan partiel d'affectation “Champittet“ (PPA) et son règlement (RPPA)

Madame la Présidente,
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 secteur stratégique “A Champittet“, en adoptant le plan partiel d'affectation “Champittet“ (ci-après PPA) et son règlement (RPPA).

La révision du PGA et de son règlement (RCATC), adopté par le Conseil communal le 11 octobre 2000 et approuvé par le Chef du Département le 12 mars 2001, a confirmé le statut de zone d'habitation à forte densité pour ce secteur. Le nouvel article 4 du RCATC a cependant spécifié que « ... *les espaces répertoriés sous lettre i (A Champittet) et j (A la Perreyre) devront être reconsidérés dans leur affectation lors de tout projet d'aménagement.* »

C'est la raison pour laquelle le PPA et le RPPA soumis à votre Conseil prévoient notamment comme principe d'aménagement :

- de diminuer la densité d'environ un tiers, ce qui permet d'élaborer un concept d'aménagement de la propriété du collège de Champittet qui assure la valorisation des droits à bâtir, tout en garantissant le respect des valeurs paysagères et environnementales du lieu.

Pour assurer cet objectif général, diverses mesures d'aménagement ont été prévues, notamment celles de concentrer les bâtiments dans deux aires d'implantation, de créer deux aires de parc inconstructibles, de diminuer la hauteur au faîte de trois mètres et de fixer des règles typologiques aux bâtiments en fonction de leur hauteur, de leur longueur et de leur distance.

2. Préambule

2.1. Analyse du site

Le périmètre du plan est délimité à l'Ouest par un léger ravin arborisé où coule la Vuachère, au Nord par le chemin du Pont du Diable, à l'Est par le chemin de Champittet et au Sud par trois parcelles entièrement bâties.

Il englobe la parcelle N° 1421, propriété du collège de Champittet, d'une surface de 39'710 m², et la parcelle communale N° 3351, d'une surface de 430 m², qui longe le chemin de Champittet.

Les terrains sont orientés en pente vers le Sud. Au cours du temps, ils ont été aménagés en terrasses successives.

Les 39'710 m² de la propriété de Champittet sont composés de 32'358 m² colloqués en zone d'habitation à forte densité et de 7'352 m² en aire forestière inconstructible.

Actuellement, la partie constructible est occupée en son centre par :

- une villa construite en 1823 inscrite à l'inventaire architectural des bâtiments (note 2 au recensement architectural de 1971 et 2002),
- l'ancien Collège construit en 1903 et sa chapelle attenante construite en 1928 (note 3 au recensement architectural de 2002),
- l'extension Ouest du Collège, construite en 1958 (note 6 au recensement architectural de 2002),
- la maison du concierge au Nord,
- des pavillons provisoires pour l'école enfantine construits en 2000,
- une halle gonflable saisonnière pour le tennis située au Sud du parc.

La parcelle N° 1421 est grevée par trois servitudes de droit privé, restreignant quelque peu les droits à bâtir au Nord et Nord-Est de la propriété.

2.2. Les vœux des propriétaires

Au moment de la reprise de la direction du Collège par les futurs propriétaires, celui-ci était au bord de la fermeture (300 élèves contre 700 actuellement).

Les nouveaux propriétaires du collège de Champittet, à savoir le directeur du collège du Rosay à Rolle et le directeur du collège de Beau-Soleil à Villars, ont mandaté le bureau ABA, à Pully, pour réfléchir au devenir de leur propriété. Cette démarche a débuté dès 1999, au moment du rachat du Collège à la Congrégation des chanoines du Grand-Saint-Bernard.

Pour les propriétaires, la « *parcelle de Champittet représente une potentialité de développement importante et ses propriétaires entendent la mettre en valeur dans un délai de deux à trois ans. Pour assurer l'avenir, des investissements vont être nécessaires et un partenaire bancaire devra appuyer ces opérations. Actuellement, le Collège est classé dans les entreprises à « haut risque », comme la très grande majorité des écoles privées de la région. Cette classification entraîne des taux d'intérêts élevés et l'obtention de crédits d'investissements et de fonctionnement liée à la garantie personnelle des propriétaires. Un changement du « rating » lié aux garanties qu'offrira la propriété permettra un financement mieux équilibré et meilleur marché » (Communiqué au sujet de la mise en valeur de Champittet, avril 2003).*

3. Le statut juridique du sol

3.1. Le plan directeur communal de 1996

Le plan directeur communal (ci-après PDcom), adopté par le Conseil communal le 22 novembre 1995 et approuvé par le Conseil d'Etat le 6 mars 1996, classe la propriété de Champittet dans un secteur dit "stratégique à développer par plan spécial".

Il distingue dans ce chapitre "Sous le terme Espaces stratégiques sont réunis les espaces jouant un rôle majeur pour le cadre de vie futur et la satisfaction des besoins énoncés dans le plan communal. Se distinguent ... les grandes propriétés non construites et celles dont l'affectation pourrait être modifiée. Ces propriétés représentent soit une réserve d'équipements pour la collectivité, soit des espaces suffisamment importants dans lesquels tout changement d'affectation incontrôlé pourrait entraîner un conflit d'intérêts par rapport aux objectifs du plan directeur."

3.2. La modification du Plan général d'affectation et son règlement de 2001

La modification du plan général d'affectation (PGA) et la révision de son règlement (ci-après RCATC), adopté par le Conseil communal le 11 octobre 2000 et approuvé par le Conseil d'Etat le 12 mars 2001, a confirmé la collocation de la parcelle en zone d'habitation de forte densité. Il convient de préciser que ce qui correspondait à de la zone d'habitation à forte densité pour la propriété était déjà inscrit dans le plan des zones (actuel PGA) de 1954.

La modification de 2001 a classé le périmètre de la propriété de Champittet dans les secteurs stratégiques soumis à l'article 4 du RCATC qui spécifie que « ... les espaces répertoriés sous lettre i (A Champittet) et j (A la Perreyre) devront être reconsidérés dans leur affectation lors de tout projet d'aménagement. »

C'est la raison pour laquelle les propriétaires ont demandé à la Municipalité de clarifier et de préciser le nouveau statut du sol de leur propriété en élaborant un plan partiel d'affectation.

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

La Direction de l'urbanisme et de l'environnement a exigé, en préambule à l'élaboration du projet de PPA, qu'une étude historique et paysagère ainsi qu'une étude de circulation liée à l'augmentation de la génération de trafic, soient entreprises. L'objectif de ces deux études était de connaître

préalablement les principales contraintes à prendre en compte liées au site. La participation financière communale à ces deux études a été fixée à raison de 50%, soit un montant de Fr. 11'965.-.

4.1. Les objectifs d'aménagement du PPA et du RPPA

Suite à cette étude, le constat a été fait que le site ne pouvait pas supporter la forte densité prévue dans les différents PGA communaux depuis 1954. Décision a alors été prise, en accord avec les propriétaires, de diminuer d'environ 30% les droits à bâtir en limitant la surface brute de plancher à 21'500 m² (ces nouveaux droits à bâtir correspondent à une densité pour Pully située entre la faible et la moyenne densité).

Pour rappel, lors de l'enquête publique en 2000 de la modification du PGA et de la révision du RCATC, les propriétaires des parcelles situées au chemin de la Métairie 9 et 11 et au chemin de Chamblandes 53 et 57 étaient intervenus en demandant à ce que la propriété soit colloquée en moyenne densité, correspondant ainsi à la densité des parcelles attenantes.

L'étude paysagère a également permis de préciser l'objectif général pour cette portion du territoire communal, à savoir :

- élaborer un concept d'aménagement de la propriété du collège de Champittet qui permette la valorisation des droits à bâtir, tout en garantissant le respect des valeurs paysagères et environnementales du lieu.

Au niveau de l'affectation et pour répondre aux vœux des propriétaires, le projet prévoit deux possibilités d'affectation, soit :

- le maintien avec une extension de l'activité du Collège,
- le remplacement de l'activité du Collège par de l'habitation.

Dans les deux cas des activités tertiaires, à raison de 30% de la globalité des droits à bâtir, peuvent être admises.

4.2. Les autres principes d'aménagement du PPA et du RPPA

Pour garantir l'objectif général, le PPA et le RPPA définissent les principes et mesures d'aménagement suivants :

- localiser deux périmètres constructibles d'implantation des bâtiments et deux périmètres d'aire de parc non-constructibles. Cela permet de préserver dans les parties Nord-Est et Sud-Ouest l'image de parc urbain,
- déplacer le périmètre de l'aire d'implantation Nord-Ouest au Sud par rapport à la limite de sept mètres prévus à l'article 36 de la Loi sur les routes, afin de diminuer la hauteur des constructions et de permettre ainsi la meilleure intégration possible,

- diminuer la hauteur maximale au faite des bâtiments de trois mètres par rapport aux 18 mètres, prévue à l'article 37 du RCATC dans les zones d'habitation de forte densité, sauf dans le petit secteur A (sous périmètre de l'aire d'implantation Nord-Ouest). L'objectif étant de s'aligner aux 15 mètres de hauteur des bâtiments situés au Nord et à l'Est, toujours dans le but de garantir la meilleure intégration possible dans le site,
- exiger une cohérence urbanistique de qualité, notamment au niveau de l'implantation des bâtiments (orientation parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveau), des gabarits homogènes des constructions (longueur, largeur, hauteur), des distances entre bâtiments permettant des échappées visuelles,
- fixer des règles typologiques aux bâtiments en fonction de leur hauteur, de leur longueur et de leur distance,
- 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,
- créer un espace public réservé à un point de vue comprenant deux échappées visuelles sur le lac et le cordon boisé,
- limiter les accès depuis le chemin de Champittet à deux entrées et sorties,
- limiter le nombre maximal de places de stationnement à 270. Cette limite permet de maîtriser la charge de trafic des véhicules motorisés dans le secteur. Cette disposition réglementaire est accompagnée par une série d'autres mesures d'aménagement comme l'élargissement du chemin de Champittet dans sa partie avale, la création d'un trottoir tout le long du chemin de Champittet et la création d'un seuil au carrefour des chemins de Champittet et du Manoir.

4.3. Examen préalable des services cantonaux concernés

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.

Suite à cet examen, diverses séances de négociations avec ces services ont eu lieu afin d'aplanir certaines divergences, ce qui a entraîné certaines modifications du PPA et du RPPA.

Celui-ci a pu alors être mis à l'enquête publique du 15 juin au 14 juillet 2004.

4.4. Séances d'information

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

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

Par trois fois, la Commission permanente d'urbanisme a été informée sur le projet et son développement, le 24 juin 2003, le 8 septembre 2003 puis le 26 mai 2004.

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 28 juin 2004 pendant l'enquête publique.

4.5. Enquête publique, oppositions et séances de conciliation

La mise à l'enquête publique a suscité seize oppositions et une déclaration. Les oppositions ont principalement porté sur les deux questions suivantes :

- l'implantation de nouveaux immeubles diminuant les dégagements de vue pour les propriétaires riverains,
- l'augmentation des nuisances due à la charge supplémentaire de trafic de véhicules motorisés.

D'autres remarques de moindre importance, telles que l'obligation de végétaliser les toitures plates, l'interdiction de superstructures en toiture, la démolition de la chapelle, etc., ont été demandées.

La Municipalité tient à rappeler qu'elle a eu à cœur, en établissant ce PPA et son RPPA, de ménager tant l'intérêt public en vue d'un aménagement de qualité, que les intérêts des propriétaires des parcelles voisines, comme ceux des propriétaires de la parcelle incluse dans le plan. Ces intérêts, souvent divergents, ont dû être pondérés les uns par rapport aux autres, afin d'arriver à une solution acceptable pour tous avec un minimum de concessions.

La Municipalité tient aussi à rappeler qu'en l'absence d'une norme spéciale du droit communal, le droit à la vue n'est pas protégé en droit public, si ce n'est indirectement au travers des règles de police des constructions fixant la distance à respecter entre les bâtiments et la limite de propriété voisine, ainsi que la hauteur des constructions.

En l'espèce, le RPPA prévoit justement de limiter la hauteur maximale des bâtiments à 15 m. Cette hauteur est également inversement proportionnelle à

la longueur du bâtiment. De surcroît, le plan prévoit quatre échappées visuelles obligatoires. La Municipalité estime par conséquent que la vue dont bénéficient les biens-fonds voisins est et sera préservée dans une large mesure, ceci d'autant plus qu'aujourd'hui les constructions existantes obstruent d'une manière bien plus contraignante cette vue.

La Municipalité rappelle également que les diverses vues seraient bien plus mises à mal si les règles de la zone d'habitation de forte densité qui prévalent actuellement étaient appliquées.

La Direction de l'urbanisme et de l'environnement a organisé des séances de conciliation avec l'ensemble des opposants afin de les entendre. Suite à ces séances, trois oppositions ont pu être retirées.

La Municipalité a amendé le PPA et le RPPA de manière substantielle en accord avec les propriétaires (les modifications apparaissent en rouge sur le PPA et le RPPA).

Elle a également organisé une première séance le 7 décembre 2004 sur la question de la circulation dans le quartier. Elle précise que cette problématique devait être traitée distinctement à la procédure de mise en valeur de Champittet, notamment pour cause de procédures différentes (LATC et LR). La Municipalité a mandaté le bureau RGR afin d'étudier les diverses propositions transmises par les opposants. L'étude devrait se terminer fin février 2005. Une nouvelle séance avec les riverains sera organisée au cours du printemps 2005.

4.5.1. Déclaration de M. Philippe Fuhr

Cette déclaration, contenue dans la feuille d'enquête, n'a pas pu être traitée par la Municipalité, n'étant ni une observation, ni une opposition (voir annexe).

4.5.2. Opposition de Messieurs P. du Bois, J.-C. Francillon, D. Gétaz, M. Parvis, E. Steininger, J.-N. Tissières, B. Goy-Ramel (propriétaires situés au chemin de la Métairie)

Motifs : Les opposants demandent de restreindre dans l'aire d'implantation Nord-Ouest le gabarit de hauteur au faîte à 9 mètres des nouveaux bâtiments et de fixer leur longueur à 48 mètres.

Détermination de la Municipalité : La Municipalité se réfère aux différents plans et coupes figurant dans le rapport 47 OAT ainsi qu'à la présentation publique du 28 juin 2004. Ces documents, par des simulations des quatre typologies possibles, ont démontré que les hauteurs prévues, même celle

maximale (15 mètres pour des bâtiments d'une largeur jusqu'à 18 mètres), ne pénalisent pas de façon exagérée ou arbitraire les habitants du quartier au Nord du périmètre du PPA. En effet, aucun des bâtiments projetés ne dépasse les constructions existantes et tous respectent la servitude d'altitude maximale de 419,56 mètres.

Il convient également de rappeler que les bâtiments les plus hauts de 15 mètres, voire 18 mètres dans le sous-périmètre A, doivent être séparés entre eux d'une distance plus importante, ce qui assure un dégagement visuel.

De plus, l'article 36 actuel de la Loi cantonale sur les routes s'applique à la distance entre l'axe de la route et les constructions dans le périmètre. Or, cet article rend possible la construction d'un bâtiment à 7 mètres de l'axe, alors qu'avec la nouvelle réglementation et notamment la mise sur pied de l'aire de transition A, les bâtiments ne peuvent être aménagés qu'entre 9 et 10 mètres de l'axe de la route ce qui assure une meilleure intégration.

La Municipalité rappelle que grâce au PPA et son RPPA, elle crée quatre échappées visuelles obligatoires, depuis le chemin du Pont du Diable, ce qui permet des dégagements en direction du lac, des Alpes et de la forêt, alors qu'actuellement aucune vue n'est protégée. De plus, les hauteurs des bâtiments prévues dans le RPPA respectent les servitudes existantes.

La Municipalité propose par conséquent de lever cette opposition.

4.5.3. Opposition de E. & M. Steininger

Motifs : L'opposition porte sur la création de nouveaux immeubles dommageables pour le site, les espaces verts et les dégagements et la démolition de l'Eglise. Comme l'opposition précédente, ils exigent des bâtiments longs et bas, au maximum de deux étages.

Détermination de la Municipalité : En plus des arguments cités plus haut et selon le statut du sol en vigueur actuellement, une densification beaucoup plus importante du site est possible. En diminuant fortement le coefficient d'utilisation du sol (d'environ 32'000 m² à 21'500 m²), et en créant de véritables aires de parc, la Municipalité a répondu à l'intérêt public avec un aménagement urbain de qualité et à l'intérêt des voisins concernés par un maintien d'un environnement harmonieux.

Elle doit aussi tenir compte de l'intérêt des propriétaires du périmètre en question et ne peut, sauf à devoir passer par une procédure d'expropriation, diminuer dans une plus forte proportion leur droit à bâtir. Le maintien d'un collège vivant ou la création contrôlée d'un quartier d'habitation est aussi dans l'intérêt d'une ville comme Pully.

Le PPA Champittet ne prévoit en aucune façon la démolition de la chapelle. La Municipalité rappelle que cette dernière est privée et qu'elle n'a pas d'emprise sur son utilisation et son devenir. Cependant, si une démolition devait être faite, celle-ci ne pourrait intervenir que suite à une procédure du permis de démolition soumis à l'enquête comme toute autorisation de construire ou de démolir. Au cas où les propriétaires engageraient une telle procédure, il sera loisible à tout tiers intéressé d'intervenir à ce moment-là.

La Municipalité propose par conséquent de lever cette opposition.

4.5.4. Opposition de Me Capt pour B. Goy-Ramel

Motifs : L'opposition porte sur le droit d'être entendu pendant la procédure, les documents remis pendant l'enquête publique (préavis des services de l'Etat), les copies de tous les documents, la ligne de force du paysage prévue dans le plan directeur communal, un arbre protégé, les circulations, une éventuelle étude d'impact, la zone de moyenne densité.

Détermination de la Municipalité : La Municipalité rappelle que l'article 4 al 3 du RCATC cité concerne le plan directeur communal et non la procédure du plan partiel d'affectation. Au surplus, et selon une interprétation constante de la Municipalité, le terme "propriétaires concernés" regroupe uniquement les propriétaires dont le statut du sol est directement touché par le plan et non les propriétaires voisins.

Concernant la remarque sur les documents remis pendant l'enquête publique, la Municipalité rappelle que le rapport d'examen préalable regroupe tous les préavis des différents services cantonaux. Celui-ci n'est en aucun cas une synthèse sélective, ni un simple résumé. Tous les points litigieux, toutes les remarques ont été retranscrits scrupuleusement dans le rapport d'examen préalable.

La Municipalité précise que toute personne peut recevoir des photocopies des documents mis à l'enquête publique, dans la mesure où elle en fait la requête.

Le PPA répond, grâce à la création de quatre échappées visuelles, à l'objectif de maintenir une ligne de force du paysage, alors qu'actuellement aucune protection dans ce sens n'existe. Il convient de distinguer création et localisation desdites échappées. La lecture attentive de l'article 7 RPPA et du plan permet de dire que tout projet de construction doit impérativement ménager quatre échappées. La localisation de deux d'entre elles est impérative, tandis que les deux suivantes peuvent être placées à différents endroits du chemin du Pont du Diable. Au surplus, l'article a été amendé pour préciser l'angle de vision.

Concernant l'aire Nord-Ouest, la Municipalité renvoie aux arguments de ses déterminations des chapitres 4.5.1 et 4.5.2. L'aire prévoit un périmètre d'implantation et non un gabarit obligatoire. Le fait de savoir si un bâtiment gêne la mise en valeur de l'arbre protégé no 65 sera examiné lors de la procédure de permis de construire.

Le PPA et le RPPA ne violent pas le principe de la limitation de l'impact de la circulation. Dire que les prévisions calculées par un bureau spécialisé (25 à 30% d'augmentation) sont irréalistes et doivent être multipliées par deux est un argument irrecevable. Pour le surplus, le projet, ressortant d'ailleurs uniquement du rapport OAT, de circulation à double sens sur une partie du chemin de Champittet est formellement abandonné.

Nous rappelons que, dans sa réponse, le SEVEN accepte le report (et non le refus) des études d'impact au moment où la Municipalité connaîtra les mesures détaillées applicables au projet et pourra définir l'ampleur et la nature de l'impact sur l'environnement, à savoir lors de la procédure du permis de construire (lettres du SAT du 17 juin et du 31 août 2004). Cependant la Municipalité a décidé de limiter le nombre de places de parc prévues dans le RPPA à 270.

Le RPPA a, pour des raisons d'opportunité, préféré ne pas utiliser le terme de "zone de moyenne densité" et fixer de façon encore plus claire le nombre de m² de plancher utile. Il ressort d'ailleurs d'une analyse plus pointue que le coefficient d'utilisation du sol sur l'ensemble du périmètre se rapproche plus de la faible densité que de la moyenne.

La Municipalité propose de lever par conséquent cette opposition.

4.5.5. Opposition de Me Capt pour H.Tissières-Senn, J.-N. Tissières

Motifs : L'opposition porte sur les mêmes arguments que l'opposition précédente (4.5.3) mis à part sur la remarque sur l'aire du parc Nord-Est.

Détermination de la Municipalité : La Municipalité rappelle que, selon les dispositions prévues, l'aire du parc Nord-Est est destinée principalement à la mise en valeur du parc existant. Cependant, la Municipalité est sensible aux remarques de plusieurs opposants et décide de ne pas autoriser la construction de villas dans l'aire du parc Nord-Est.

Toutefois, et pour permettre au collège de Champittet d'aménager certaines installations dans un cadre de verdure, les équipements liés à des activités culturelles et sportives seront possibles. L'article 34 sera modifié en ce sens. La surface constructible totale du périmètre est réduite en conséquence à 250 m².

La Municipalité propose de lever par conséquent cette opposition.

4.5.6. Opposition de Me Didisheim pour Ph. Gross

Motifs : L'opposition porte sur le délai d'enquête, le calcul du CUS, l'aire Nord-Est, l'art 28 al 3 du RPPA, l'aire Sud-Est d'implantation des constructions, l'aire de transition A, une éventuelle étude d'impact et acoustique, les toitures plates, les superstructures.

Détermination de la Municipalité : La Municipalité prend acte des remarques au sujet du délai d'enquête publique. Elle conteste devoir ouvrir une nouvelle enquête publique. Le deuxième avis publié dans la FAO du 18 juin 2004 n'a pas pour effet de faire courir un nouveau délai en ce sens qu'il n'a fait que corriger une erreur purement typographique. La Municipalité reconnaît s'être trompée à son corps défendant en indiquant une fin d'enquête au 14 juillet à la place du 15 dudit mois. Cependant, elle conteste que cette erreur invalide toute la procédure d'enquête publique. Il serait excessif et contraire à la sécurité du droit de considérer comme nulle une procédure entachée d'une erreur mineure d'autant plus que la Ville aurait, si l'occasion s'était présentée, pris en compte les oppositions ou observations déposées le 15 juillet 2004.

Bien que le rapport OAT mentionne expressément un coefficient d'utilisation du sol, ni le RCATC, ni le RPPA ne contiennent cette mention.

En effet la Municipalité a préféré fixer le nombre exact de m² de plancher utile dans le périmètre. C'est uniquement pour pouvoir comparer la situation actuelle à la situation telle qu'elle ressort du nouveau PPA que le rapport OAT a utilisé le CUS en prenant comme base tout le périmètre du plan. Au surplus, l'article 5 RPPA mentionne précisément que c'est tout le périmètre qui est pris en considération. Conformément à la législation forestière, le PPA établit formellement la nature forestière de la zone. Cependant celle-ci n'est pas modifiée par rapport à l'extrait cadastral.

Concernant l'aire Nord-Est, la Municipalité renvoie aux arguments de ses déterminations du chapitre 4.5.3. L'échappée visuelle impérative à l'angle Nord-Est de ladite aire a une cote d'altitude fixée dans le règlement de 411.60 mètres.

L'article 28 RPPA fait partie du chapitre 1 « Aire d'implantation des bâtiments ». Il ne s'applique donc pas aux aires de parc regroupées dans le chapitre 3. La Municipalité précise néanmoins que la cote d'altitude maximale de 411,60 mètres sera désormais respectée.

La Municipalité approuve la prolongation en ligne droite en direction de l'Est de l'aire de transition A.

Dans sa lettre du 31 août 2004, le SAT admet l'argumentation de la Ville de Pully quant à l'opportunité de réaliser une étude d'impact au stade de la procédure de permis de construire. Cependant, la Municipalité est soucieuse de respecter la législation sur l'environnement et prévoit de limiter le nombre de places de stationnement sur le périmètre à 270. A cet égard, le bas de la fourchette des besoins réduits des normes VSS sera appliqué conformément au souhait du SEVEN. Ce service a accepté le report de l'étude acoustique au moment où la Municipalité connaîtra les mesures détaillées applicables au projet et pourra définir l'ampleur et la nature de l'impact sur l'environnement, à savoir lors de la procédure du permis de construire (lettre du SAT du 17 juin 2004).

Concernant la végétalisation des toits plats, la Municipalité modifie l'article 19 RPPA dans ce sens: "Seuls les toits plats ou à deux pans et plus sont autorisés. Le dernier niveau peut être traité en attique. *Les toits plats sont en principe végétalisés*".

La Municipalité rappelle qu'il est techniquement fort difficile d'éliminer toute superstructure. De plus, le RPPA limite leur hauteur à 2 mètres, ce qui

constitue une contrainte supplémentaire par rapport au RCATC. Ledit RCATC, auquel l'article 21 du règlement du plan Champittet renvoie, oblige tout propriétaire à limiter les superstructures "au minimum techniquement indispensable et à les regrouper dans des volumes compacts intégrés au caractère architectural du bâtiment". Ces contraintes, dont le but est de protéger l'esthétique des constructions, sont suffisantes pour la Municipalité.

La Municipalité entre néanmoins en matière afin de rendre la rédaction de l'article 21 plus claire : " dans le cas de toitures plates, les superstructures ne peuvent dépasser une hauteur de 2 mètres *et doivent respecter les échappées visuelles de l'article 7. Elles sont, dans la mesure du possible, intégrées à l'intérieur du bâtiment.* Pour le surplus, l'article 25 RCATC est applicable."

La Municipalité propose par conséquent de lever cette opposition.

4.5.7. Opposition de P. du Bois (cf 4.5.1)

Motifs : L'opposition porte sur la vue panoramique depuis les bâtiments du chemin de la Métairie et la démolition du bâtiment principal et de l'Eglise.

Détermination de la Municipalité : La Municipalité se réfère à sa détermination traitée au chapitre 4.5.1 en ce qui concerne l'aire Nord-Ouest et à son argumentaire d'introduction du chapitre 4.5 sur le droit à la vue.

Au stade du PPA, qui règle essentiellement le statut du sol, il n'est prévu la démolition ni du bâtiment principal, ni de l'église de Champittet. Une telle autorisation intervient suite à la procédure du permis de démolir, procédure soumise à l'enquête publique. Les oppositions à de tels travaux seront recevables à ce moment-là.

La Municipalité propose par conséquent de lever cette opposition.

4.5.8. Opposition de Mme Solange Guignard

Motifs : L'opposition porte sur les accès, la circulation et la prolongation du chemin du Manoir.

Détermination de la Municipalité : Contrairement à ce qui est écrit dans le rapport OAT p. 32, il n'est pas prévu dans le PPA que le chemin de Champittet soit rendu à double sens dans sa portion médiane. L'accès Nord à la propriété ne se fera donc qu'en descendant le chemin de Champittet.

Cependant, la Municipalité ne peut, pour des raisons de gestion du trafic, fermer ce chemin à la circulation motorisée dans sa partie supérieure.

La prolongation du chemin du Manoir avec sortie côté Vuachère est rendue impossible du fait de la protection dont bénéficie la forêt qui la rend totalement inconstructible y compris pour des voies d'accès (législation fédérale). Le PPA a un périmètre bien défini qui n'englobe pas les parcelles du bas du chemin de Champittet, son accès ne peut donc pas être réglé par le biais de ce plan. La Municipalité ajoute que la circulation a fait l'objet d'études poussées et rappelle qu'une étude d'impact pourra être demandée au moment du permis de construire dans la mesure où celle-ci serait nécessaire.

La Municipalité propose par conséquent de lever cette opposition.

4.5.9. Opposition de F. Matti

Motifs : L'opposition porte sur la dépose des élèves à l'intérieur du périmètre, la circulation sur le chemin de Champittet et le chemin du Manoir, sur l'aire Nord-Est et sur les toitures.

Détermination de la Municipalité : Le PPA ne permet en aucun cas la dépose ou la prise en charge des élèves sur la voie publique. Ces manœuvres doivent se faire à l'intérieur du périmètre du plan. La Municipalité ne peut à ce stade être tenue pour responsable du comportement inapproprié des automobilistes. Dès le début de la procédure de permis de construire, la Municipalité saura quelle option sera réalisée (maintien du Collège ou habitation) et pourra dès lors obliger les propriétaires à prévoir des aménagements afin d'éviter les débordements de circulation sur les voies publiques alentour. La proposition, ressortant d'ailleurs uniquement du rapport OAT et non du RPPA ou du plan, de circulation à double sens sur une partie médiane du chemin de Champittet est formellement abandonnée.

Bien que cela ne soit pas l'objet du présent PPA soumis à l'enquête publique, la Municipalité n'est pas opposée à la proposition de rendre le chemin du Manoir entièrement à sens unique d'Est en Ouest. Cependant, avant toute décision à ce sujet, ce projet devrait être discuté avec tous les propriétaires concernés.

Concernant les autres aspects, se référer aux diverses déterminations de la Municipalité déjà traitées.

La Municipalité propose par conséquent de lever cette opposition.

4.5.10. Opposition de A. Petitpierre

Motifs : L'opposition revue porte sur les superstructures et la circulation.

Détermination de la Municipalité: Concernant les superstructures, la Municipalité renvoie aux arguments de sa détermination du chapitre 4.5.5.

Concernant les aspects liés à la circulation, la Municipalité renvoie aux arguments de ses déterminations précédentes. Cependant, elle précise qu'à ce stade de l'étude de circulation, la Municipalité maintient son souhait d'élargir le bas du chemin de Champittet comme le prévoyait d'ailleurs le pacte d'emption que la Ville de Pully a signé avec Tetra Laval.

La Municipalité propose par conséquent de lever cette opposition.

4.5.11. Opposition de la Régie Guillerey

Motifs : L'opposition porte sur la circulation sur le chemin de Champittet, le chemin du Manoir et sur les places de stationnement et d'accès suffisantes pour l'attente ou la dépose d'élèves.

Détermination de la Municipalité : la Municipalité renvoie aux arguments de ses déterminations précédentes. Elle précise toutefois que la dépose ou la prise en charge des élèves est interdite sur la voie publique. Dès le début de la procédure de permis de construire, la Municipalité saura quelle option sera réalisée (maintien du Collège ou habitation) et pourra dès lors obliger les propriétaires à prévoir des aménagements adéquats afin d'éviter les débordements de circulation sur les voies publiques alentour.

La Municipalité propose par conséquent de lever cette opposition.

4.5.12. Opposition de D. Gétaz (cf 4.5.1)

Motifs : L'opposition porte sur l'aire d'implantation des bâtiments Nord-Ouest, les échappées visuelles et l'inégalité de traitement.

Détermination de la Municipalité : La Municipalité renvoie aux arguments de ses déterminations précédentes et propose par conséquent de lever cette opposition.

4.5.13. Opposition de J.-C. Francillon (cf 4.5.1)

Motifs : L'opposition porte sur l'aire d'implantation des bâtiments Nord-Ouest et la circulation.

Détermination de la Municipalité : La Municipalité renvoie aux arguments de ses déterminations précédentes.

La Municipalité ne peut être tenue pour responsable du comportement inapproprié des automobilistes qui ne respectent pas le caractère privé du chemin de la Métairie. Seules des mesures de police pourraient être envisagées ou une mise à ban.

La Municipalité propose par conséquent de lever cette opposition.

4.5.14. Opposition de G. et J.-P. Châtelain (cf 4.5.9)

Motifs : L'opposition porte sur la dépose des élèves à l'intérieur du périmètre, la circulation sur le chemin de Champittet et le chemin du Manoir, l'aire Nord-Est et les toitures.

Détermination de la Municipalité : La Municipalité renvoie aux arguments de ses déterminations de sa réponse contenue sous chiffre 4.5.9 et propose par conséquent de lever cette opposition.

5. Incidences du projet sur les infrastructures

L'étude préliminaire entreprise par le bureau d'ingénieur trafic RGR a démontré que la problématique de l'augmentation de la charge de trafic pourrait être résolue par un élargissement du bas du chemin de Champittet.

La création de cette double voie permettra d'évacuer le flux de véhicules supplémentaires, afin d'éviter les bouchons aux heures de pointe que l'on connaît déjà aujourd'hui, au niveau de l'entrée à la propriété.

Dans le but de résoudre ce problème et de son financement, deux conventions ont été négociées, l'une avec la société Tetra Laval Holdings & Finance SA, l'autre avec les propriétaires de Champittet.

5.1. Convention avec Tetra Laval Holdings & Finance SA

Le 31 mars 2004 une prorogation du pacte d'emption a été signée entre la Ville de Pully et la société Tetra Laval Holdings & Finance SA.

Les principaux articles de cette convention peuvent se résumer comme suit :

- une parcelle d'environ 239 m² le long du chemin de Champittet est cédée pour Fr. 1.- (un franc) symbolique à la Ville de Pully,
- les travaux d'élargissement du chemin de Champittet incomberont à la Ville de Pully (un préavis relatif à cet objet sera présenté au Conseil communal),
- les frais de réaménagement de la parcelle cédée incomberont également à la Ville de Pully,
- la durée du droit d'emption a été fixée au maximum légal, à savoir 9 ans.

5.2. Convention avec les propriétaires de Champittet

L'article 39 du RPPA stipule que "La construction des nouveaux bâtiments ne sera autorisée qu'après l'élargissement du chemin de Champittet depuis le chemin du Manoir jusqu'à l'avenue du Général Guisan. Conformément à l'article 50 LATC, le propriétaire est tenu de contribuer aux frais y relatifs. La répartition des frais entre la Ville et le propriétaire fera l'objet d'une convention privée."

Une convention a été signée fin 2004 entre la Ville et un des propriétaires de Champittet. La participation du collège de Champittet S.A. a été négociée à 50%, ce qui représente le maximum exigible selon l'article 129 de la Loi vaudoise sur l'expropriation.

Les travaux comportent les travaux routiers liés à l'élargissement et les travaux paysagers de remise en état, à savoir travaux préparatoires, abattages et dessouchage d'arbres, terrassement, clôtures et plantations. Le montant des travaux a été estimé à Fr.150'000.-.

6. Conclusions

Fondée 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 municipal N°2-2005 du 26 janvier 2005,
- entendu le rapport de la Commission permanente d'urbanisme,

décide

- d'adopter la modification du plan général d'affectation (PGA) dans le secteur stratégique "A Champittet", en adoptant le plan partiel d'affectation "Champittet" (PPA) et son règlement (RPPA) tels qu'amendés par la Municipalité suite à l'enquête publique (voir chapitre 4.5);
- de lever les oppositions qui se sont manifestées durant l'enquête publique, en prenant acte des déterminations de la Municipalité apportées aux signataires de ces oppositions.

Approuvé par la Municipalité lors de sa séance du 26 janvier 2005

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic

La secrétaire

J.-F. Thonney

C. Martin

Annexes :

- Plan partiel d'affectation "Champittet" et son règlement
- Copie des oppositions
- Copie des réponses des opposants aux séances de conciliation