

LA MUNICIPALITE

AU CONSEIL COMMUNAL
DE BOURG-EN-LAVAUX

PREAVIS N° 14/2012

PPA Cully-Gare

Adoption du plan partiel d'affection (PPA) Cully-Gare

**Adoption des réponses aux oppositions suscitées par l'enquête
publique**

**Convention entre les propriétaires dont les parcelles sont comprises
dans le périmètre du PPA Cully-Gare et la Municipalité de Bourg-en-
Lavaux**

**Transfert d'une fraction du domaine public communal et cadastration
en chapitre des Chemins de fer fédéraux**

Dates proposées pour la séance de :

CoFi : 1^{er} octobre 2012, 20h,

Commission ad hoc et CoFi : 8 octobre 2012, 20h, (présentation du PPA),

Combles de la Maison Jaune, Cully

Case postale 112
Rte de Lausanne 2
1096 Cully

Tél. 021 821.04.04
Fax 021 821.04.00
info@b-e-l.ch

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Conseillers communaux,

1. Objet du préavis

Le présent préavis porte sur le dossier du plan partiel d'affectation (PPA) Cully-Gare.

Il comprend également la convention entre les propriétaires dont les parcelles sont comprises dans le périmètre du PPA Cully-Gare et la Municipalité de Bourg-en-Lavaux ainsi que le transfert d'une fraction du domaine public communal sur la place de la gare et la cadastration en chapitre des Chemins de fer fédéraux. Ce document suit une procédure distincte mais en parallèle.

2. Site et contexte



Le secteur de la gare consiste en un grand plateau qui sépare le coteau urbanisé du Bourg, situé au Nord des voies CFF. Il est coupé du Bourg par la ligne ferroviaire et par la route cantonale.

Deux passages sous-voies sans grande qualité spatiale, l'un réservé aux piétons et l'autre à la RC (trottoirs étroits), permettent de relier l'actuelle "Place de la Gare" au noyau ancien du Bourg au Sud.

A l'Est, ce plateau s'incline sous la forme d'une rampe pour rejoindre la rue de la Gare. A l'Ouest, ce plateau marque la fin du secteur viticole.

Ce plateau d'environ 15'000 m² constitue l'actuelle "Place de la Gare", d'où son caractère principalement ferroviaire et routier. Plusieurs bâtiments hétéroclites s'y sont implantés, en particulier l'ensemble de dépôts à ciel ouvert et de halles industrielles situés à l'Ouest.

Cet ensemble de bâtiments jouxte l'école. Un nouveau quartier d'habitation le surplombe à l'Ouest. Ce dernier et l'école constituent les deux seules opérations récentes dans le secteur. Ils participent à souligner le caractère obsolète de l'actuelle friche industrielle du plateau de la Gare.

Par ailleurs, la situation actuelle ne répond plus aux objectifs fonctionnels et qualitatifs de la commune, du canton et des CFF.

Le périmètre du PPA concerne les parcelles N° 316, 333, 334, 337, 338, 341, 1375 et 1376.

Parcelle	Propriétaire	Surface
316	CFF	partiel
333	Vermorel Jean-Luc	505 m ²
334	La commune de Cully	partiel
337	La commune de Cully	partiel
338	Cuénoud Charles	670 m ²
341	La commune de Cully	partiel
1375	Racle Invest SA	2'372 m ²
1376	La commune de Cully	3'320 m ²

3. Historique du dossier

La Municipalité, le Conseil communal et la population ont été associés à la démarche tout au long de son élaboration, qui a démarré en 2006, notamment à travers toute une série d'informations comme:

- > l'information aux habitants de Cully, intitulée "Amélioration des infrastructures en matière de parcage, de circulation et d'urbanisme" de septembre 2005,
- > l'information au Conseil communal "Cully, intitulée une commune en mouvement" de mars 2008, relayée à la population à travers le site Internet communal.

L'élaboration du PPA a été suivi par une délégation de la Municipalité accompagnée du mandataire en charge de l'aménagement communal, de la commission d'urbanisme, d'un représentant du Groupe opérationnel des pôles (GOP) du service du développement du territoire (ci-après SDT) ainsi que des propriétaires concernés.

L'information et la participation publiques, au sens des articles 4 LAT et 3 LATC, ont été organisées pendant l'enquête publique.

4. Description du projet

Le PPA Cully-Gare et son règlement se développent sur une surface d'environ 2 hectares (voir plan en annexe). Son périmètre se subdivise en :

- > une zone centrale d'environ 15'000m² (plateau de la gare),
- > une zone viticole protégée d'environ 5'400m², inconstructible.

La zone centrale a pour but la mise en valeur de l'ensemble du secteur de la Gare de Cully.

Cette zone est subdivisée en neuf aires, quatre aires d'espaces extérieurs et cinq aires constructibles :

- > une aire de la "Place de la Gare" à usage public, d'une surface d'environ 1'400m², dont l'objectif est le renforcement des liens spatiaux de part et d'autre du domaine CFF et qui doit être de ce fait, attrayante et conviviale,
- > une aire de dessertes, d'une surface d'environ 3'400m², dont l'objectif est de permettre l'accès à toutes les aires constructibles et d'espaces extérieurs,
- > une aire du P+Rail de surface, d'une surface d'environ 1'700m², dont l'objectif est de permettre un report modal entre la route et le rail,
- > une aire de verdure, d'une surface d'environ 1'400m², qui doit assurer le prolongement de l'aire des habitations D et une transition paysagère avec le domaine CFF.
- > une aire des bâtiments CFF, d'une surface d'environ 450m², qui doit permettre la création de bâtiments CFF nécessaires à l'exploitation de la gare,
- > l'aire du "Buffet de la Gare" A, d'une surface d'environ 350m², qui doit assurer le maintien du Buffet de la Gare,
- > l'aire d'évolution des constructions B, d'une surface d'environ 1'400m², qui doit permettre la création de bâtiments pour des activités commerciales, tertiaires et de l'habitation,
- > l'aire d'évolution des constructions C, d'une surface d'environ 1'300m², qui doit permettre la création de bâtiments pour des activités communales de la voirie, du service du feu et d'administration, des activités commerciales ainsi que de l'habitation,
- > l'aire d'habitations D, d'une surface d'environ 3'600m², qui doit permettre la création d'un quartier d'habitations pouvant accueillir des activités non gênantes.

Par ailleurs, la zone centrale comporte un périmètre pour des constructions souterraines et semi-enterrées, pour d'éventuelles extensions souterraines ou semi-enterrées des aires d'évolution des constructions B et C et du parking public et/ou privé.

Les potentiels de développement peuvent être résumés selon le tableau ci-dessous :

	Spd (m ²) ¹	Commerces (m ²) autres	Logements / emplois (m ²)	Nbre habitants/emplois ⁵
Aire des bâtiments CFF	800 ²			
Aire du "Buffet de la gare" A ³				
Aire d'évolution des constructions B	3'600	1'600 ⁴	2'000	40 ⁶
Aire d'évolution des constructions C	3'200	750 ⁴	2'450	48 ⁶
Aire d'habitations D	4'700		4'700	94 ⁶
	13'300	2'350	9'950	182 ⁶

La surface de la zone centrale étant d'environ 15'000m² et les surfaces de planches déterminantes autorisées de 13'300m² (sans compter les agrandissement du bâtiment du buffet de la gare), le PPA permet l'équivalence d'un indice d'utilisation du sol (IUS) de 0.82.

Les bâtiments existants peuvent être entretenus, réparés, rénovés et transformés conformément à l'art. 80 LATC.

L'ensemble des places de stationnement pour véhicules motorisés, hormis les places de l'aire la "Place de la Gare", les 60 places du P+Rail de surface et les places visiteurs de l'aire d'habitations, est réalisé dans des constructions souterraines. Le nombre de places pour véhicules motorisés et pour deux-roues légers doit être aménagé conformément aux normes VSS N° 640 065 et VSS N° 640 065, conformément à la pratique demandée par le service cantonal de la mobilité. Le PPA prévoit en outre la possibilité de réaliser, dans le périmètre des constructions souterraines, des places de parc découlant des besoins liés aux constructions du PPA Ruvines-Dessus.

Le degré de sensibilité au bruit III est attribué à la zone centrale, hormis pour l'aire d'habitations D au bénéfice d'un degré de sensibilité au bruit II, conformément aux articles 43 et 44 de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le

¹ Spd = surface de plancher déterminante

² Le règlement autorise des activités liées à l'exploitation de la gare CFF, de petites activités commerciales et tertiaires. Il est admis que ces surfaces ne sont pas comptabilisées en terme d'emplois et d'habitants.

³ Seuls des agrandissements de minime importance des bâtiments existants à conserver sont autorisés. Il est admis que la densification en terme d'habitats / emplois est négligeable pour l'évaluation.

⁴ Il s'agit d'un maximum autorisé par le règlement.

⁵ Conformément au PDCant, on compte 1 habitant/emplois par 50m² de Spd.

⁶ Seules les surfaces d'habitat sont prises en comptes pour le calcul ; ignorant quels types de commerces seront réalisés et le nombre d'employés engagés.

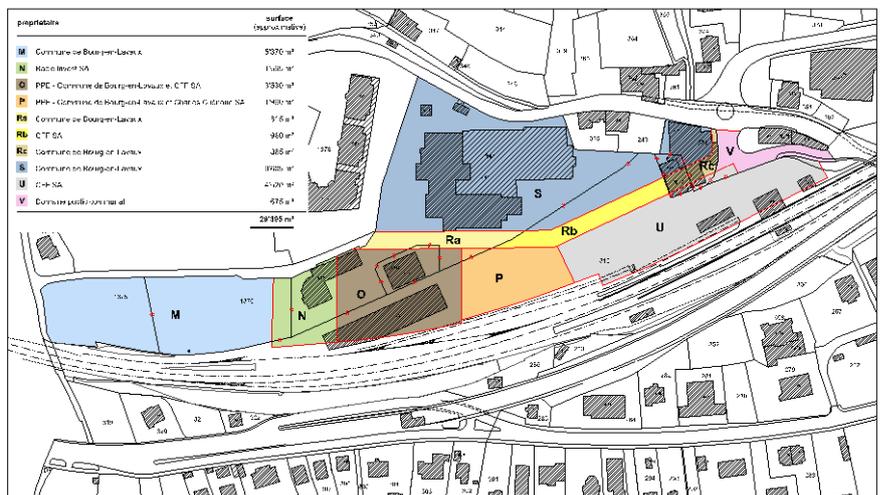
bruit du 15.12.1986 (ci-après OPB). Vu la proximité des voies CFF, une étude acoustique contenant une description des mesures de protection contre le bruit visant à contenir les nuisances sonores dans les limites fixées par l'OPB est exigée pour le dossier de demande de permis de construire.

Afin de garantir une certaine qualité urbanistique et architecturale du secteur de la gare, il est prescrit que lors de l'élaboration de tout projet situé à l'intérieur du périmètre de la zone centrale, les propriétaires ou leurs mandataires s'adressent à la Municipalité afin d'obtenir son préavis, dès le stade des études préliminaires. De plus, la Municipalité peut demander le préavis préalable de la Commission consultative d'urbanisme, afin de s'assurer que cet objectif puisse se concrétiser.

5. Convention entre les propriétaires dont les parcelles sont comprises dans le périmètre du PPA Cully-Gare et la Municipalité de Bourg-en-Lavaux

Conformément à l'article 55 LATC, toutes les mesures foncières nécessaires à la mise en œuvre du PPA (échanges de terrains, conventions, servitudes, participations financières à l'étude et à la réalisation de l'aménagement routier et paysager de l'aire de desserte et de stationnement, des prises en charges des coûts de démolition, d'assainissement, d'aménagements et de construction, etc.) ont été définies et signées avant la mise à l'enquête du PPA et seront inscrites au Registre foncier après la mise en vigueur du PPA.

Sur la base des périmètres fixés dans le PPA, une réflexion sur les aspects fonciers a été menée par la Municipalité et les autres propriétaires pendant la période de l'examen préalable. Sur la base de cette analyse, les 4 propriétaires concernés ont convenus des échanges de terrains, ainsi que des droits et obligations mutuels dans une convention signée 22 juin 2011 (voir document consultable au greffe communal).



La valeur des biens de chaque propriétaire "ancien état", la répartition des droits à bâtir ainsi que la définition des surfaces des parcelles "nouvel état" pour lesquelles les droits s'appliquent résulte d'une expertise immobilière. Les échanges amènent les changements patrimoniaux suivants :

- > Racle Invest SA sera propriétaire d'un terrain plus petit avec une valeur légèrement supérieure
- > M. Cuénoud sera propriétaire d'une part de PPE d'une assiette plus petite avec une valeur légèrement supérieure
- > La Commune sera propriétaire d'un terrain nettement plus grand mais d'une valeur que légèrement supérieure. Ceci en raison du faible prix fixé pour le Domaine public et pour les surfaces destinées à des équipements publics
- > Les CFF seront propriétaires d'un terrain nettement plus petit avec une valeur nettement supérieure. Ceci en raison du fort potentiel que présentaient leurs terrains peu valorisé jusqu'à présent.

De plus, la convention fixe la répartition des réalisations :

- > Aire d'évolution des constructions C, par la Commune
- > Aire d'habitations D, lot Ouest construction par Racle-Invest SA
- > Aire d'habitations D, lot Centre et Est, vente par les CFF et la Commune, puis réalisation par un tiers, droit de préemption pour Racle Invest SA
- > Aire d'évolution des constructions B, construction par les CFF
- > A priori pas d'intention des CFF de réaliser à court terme l'aire des bâtiments CFF

> Pour la place de la gare : lancement d'un concours puis réalisation commune par les CFF et la commune.

Les annexes 1 et 2 de la convention font références aux versions des PPA Cully-Gare et Ruvines-Dessus qui forment les conditions cadres de cette convention. Les annexes 3 et 4 fixent sur le plan foncier l'état existant et l'état futur. Les annexes 5, 6 et 7 définissent des dispositions particulières entre propriétaires. L'annexe 8 résume les modifications des surfaces et valeurs pour chaque propriétaire. L'annexe 9 représente un calendrier prévisionnel, qui devra être mis à jour fin 2012.

Pour l'enquête publique, le nouvel état foncier figure sur le fond de plan authentifié par un géomètre. Sur le plan, figurent également la liste des propriétaires mise à jour et les surfaces de parcelle

6. Transfert d'une fraction du domaine public au domaine privé et cadastration en chapitre des Chemins de fer fédéraux

Le dossier du PPA est accompagné du plan établi par le géomètre de transfert d'une fraction du domaine public au domaine privé et la cadastration en chapitre des Chemins de fer fédéraux.

Ce changement de statut découle de la réorganisation du réseau viaire, de l'implantation d'un bâtiment en front de place et de la future réalisation d'un parking souterrain.

Dans le cadre de la mise en œuvre du PPA, en particulier de l'aménagement de l'aire de desserte et du concours envisagé pour le réaménagement de la place de la gare, la délimitation entre domaine privé et domaine public et le statut foncier de l'aire de desserte seront réexaminés.

7. Etudes liées au projet

PPA Ruvines Dessus

Afin de garantir le développement cohérent du site, l'élaboration du PPA s'est effectuée en coordination avec celui du PPA Ruvines Dessus. Compte tenu des réflexions en cours sur les équipements scolaires et les besoins sur le site des Ruvines-Dessus entre le canton, les communes voisines et la Municipalité de Bourg-en-Lavaux, il a été décidé, en accord avec le SDT, de dissocier les deux procédures.



Stationnement public et P+Rail

Une étude relative au stationnement sur l'ensemble de la commune a été effectuée par le bureau Transitec (Etude générale du stationnement, rapport technique, novembre 2007). Elle a été complétée par une analyse sur le stationnement à Cully en mars 2012.

Sur la base de ces études et du préavis du service de la mobilité, la Municipalité en accord avec les CFF a décidé dans le cadre du présent PPA de prévoir un P+Rail de 60 places. Le dimensionnement a été défini avec le service de la mobilité.

Pour des raisons de faisabilité économique mais également d'insertion dans le site et de limitation des hauteurs (découlant de la loi sur le plan de protection de Lavaux), il a été décidé de réaliser le P+Rail en surface. Un soin particulier sera porté sur l'aménagement de ce P+Rail compte tenu de caractère sensible du lieu. En outre, sur la base des études générales, le PPA prévoit la réalisation d'une cinquantaine de places en souterrain à l'intérieur du périmètre des constructions souterraines. L'accès au parking souterrain se fera par une rampe d'accès comprise dans l'aire d'évolution des constructions B.

Développement de la gare RER Vaud

La gare de Cully bénéficiera de la mise en service du RER Vaud qui, selon l'étude préliminaire pour une gare RER Vaud à Cully pourrait intervenir en 2016-2018 avec une cadence augmentée aux heures de pointe au quart d'heure pour la direction Cully – agglomération lausannoise et à la demi-heure pour la direction Riviera – Chablais. Avec la mise en service de l'offre étoffée du RER Vaud, la desserte par bus sera très probablement ré-examinée.

La convention qui accompagne le PPA prévoit l'organisation d'un concours pour le réaménagement de la place. Dans le cadre du réaménagement, une réflexion sera portée sur la location et l'aménagement de places de stationnement 2-roues, des places d'arrêt pour les bus (à ce jour 2), de la dépose-minute et quelques places de stationnement de courte durée.

La faisabilité de ces aménagements a été vérifiée. Les projets envisagés, dont en particulier le réaménagement de la gare (quais, rampes et emprise des voies), ont été pris en compte dans le PPA.

8. Planifications supérieures

Le PPA est conforme à l'article 15 LAT.

Il respecte par ailleurs également l'ensemble de la législation fédérale et cantonale en la matière, notamment au sujet du respect des buts et des principes régissant l'aménagement du territoire fixés par les articles 1 et 3 LAT et des quatre thèmes majeurs d'aménagement du territoire, à savoir:

- > le respect de la protection du milieu naturel,
- > la création et le maintien du milieu bâti harmonieusement aménagé,
- > le respect du développement de la vie sociale et la décentralisation,
- > le maintien des sources d'approvisionnement.

Loi sur le plan de protection de Lavaux

Le PPA Cully-Gare est compris dans les "Territoires d'agglomération I et II définis par la loi sur le plan de protection de Lavaux de 1979 (LPPL) et ses modifications de 2011.

Ce périmètre autorise la construction d'habitat et d'activités compatibles avec cette fonction ainsi que la réalisation des équipements collectifs nécessaires.

En particulier, le territoire d'agglomération I autorise des constructions de trois niveaux et combles.

-  périmètre du plan de protection
 -  territoire viticole
 -  territoire agricole
 -  territoire d'intérêt public et d'équipements collectifs
 -  voir article 17 lettre c
 -  voir article 17 lettre d
 -  voir article 17 lettre e
 -  territoire de villages et hameaux
 -  territoire de centre ancien de bourgs
 -  territoire d'agglomération I
 -  territoire d'agglomération II
 -  autoroute et ses abords
 -  forêt (à titre indicatif, selon plans cadastraux)
 -  amendements du Grand Conseil du 29 novembre 2011
-  échelle 1:10'000



Plan directeur cantonal (PDCn)

Le PPA est conforme aux lignes d'action et aux mesures du Plan directeur cantonal. Le service du développement territorial a demandé à la Municipalité de vérifier en particulier la conformité à la ligne d'actions D1 Faciliter l'accueil des entreprises et soutenir le tissu économique existant et à la mesure D13 Installations à forte fréquentation considérant que le PPA autorise la réalisation de commerces type "food" dont la surface de vente est comprise entre 800 et 1500 m² d'un seul tenant. Le PPA est conforme aux trois critères vérifiés :

- > au moins 1500 habitants/emplois doivent se trouver dans un rayon de 300 mètres autour de l'ICFF (installation commerciale à forte fréquentation), en tenant compte du potentiel de développement,
- > une distance maximale de 300m à un arrêt de transport public,
- > une fréquence minimale en transport public à l'heure.

Plan directeur communal de 2005 (PDcom de 2005)

Le périmètre du PPA a été identifié comme secteur d'une importance particulière. Il a fait l'objet, de ce fait, d'une fiche dans le PDcom de 2005. La fiche préconise :
"La revalorisation des espaces liés à la gare est fondée sur les idées suivantes :

- > *Le réaménagement d'une véritable place de la Gare dont les principaux éléments (le Buffet de la Gare et la Gare elle-même) déjà existants doivent être mis en relation.*
- > *Le renforcement et l'aménagement des circulations piétonnes. Actuellement, le passage sous les voies ferrées et la RC n'est guère engageant. Certaines mesures destinées à le rendre plus agréable et plus lumineux doivent être prises pour encourager les déplacements piétons.*
- > *La réorganisation du stationnement et des espaces publics, tout en sécurisant les abords du collège.*
- > *La mise en réseau des principaux équipements, espaces publics et quartiers d'habitation."*

9. Enquête et information publique

Le dossier a été soumis à l'enquête publique du 25 mai au 25 juin 2012. Une séance d'information à la population a été organisée le 6 juin 2012. 8 observations et 11 oppositions ont été déposées auprès du greffe municipal. Les résumés des observations et des oppositions ainsi que les arguments développés par la Municipalité en réponse aux oppositions ou observations sont présentés ci-après. Aucun opposant ne l'ayant demandé, aucune séance de conciliation n'a été organisée.

10. Résumé des oppositions et propositions de réponse de la Municipalité aux oppositions

Opposition de Mme et M. Jessica et Laurent (de Quattro) Pfeiffer

Résumé de l'opposition

Dans un courrier du 17 juin 2012, les opposants font part de plusieurs remarques qui justifient leur opposition au PPA.

Résumé de l'opposition

En premier lieu, ils mentionnent que le PPA Cully-Gare aurait été inspiré par un autre PPA.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

Cette affirmation est fausse. Le projet de centre multi-fonctionnel qui est en cours de réalisation à l'autre bout de la ligne RER Vaud a servi de référence pour l'élaboration des illustrations. Les PPA ont été conçus de manière totalement indépendante, les sites présentant des caractéristiques fort différentes (topographie, échelle, environnement proche et grand territoire, insertion dans le réseau des espaces publics, ...) et les programmes envisagés sont également différents. Pour le surplus, il est à relever que si les deux PPA émanent du même bureau, la conception des deux PPA a été menée par deux personnes distinctes.

Résumé de l'opposition

Les opposants considèrent que les bâtiments autorisés seront massifs, qu'aucun soin n'a été apporté au traitement des toitures et en particulier que les toits à pans donneraient un aspect compact à la construction. Ils font par ailleurs référence à la commune de Pully qui n'autorise les toitures plates qu'à certains emplacements et en imposant un traitement en attique.

Les opposants sont convaincus qu'un projet de cette importance doit être mené avec une réflexion irréprochable sur l'aspect des constructions même si cela doit conduire à une réduction des surfaces habitables. Ils demandent que la question des toitures projetées soit réexaminée.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

La Municipalité s'inscrit en faux avec l'assertion des opposants que les toitures à pans seraient moins massives. De simples esquisses permettent de démontrer clairement que pour la même constructibilité, les toitures plates permettent de réduire les hauteurs de constructions. Imposer les toitures à pans impliquerait un plus grand impact dans le paysage. C'est bien pour cela que les toitures plates ont été autorisées. Toutefois, le règlement ne les impose pas. L'article 15 précise "La forme des toitures est libre à l'intérieur des différentes aires constructibles. En

cas de toitures plates, celles-ci sont obligatoirement végétalisées, sous réserve des exigences liées à la loi vaudoise sur l'énergie."

Comme à Pully, il ne s'agit pas de développer les toitures plates sur l'ensemble du territoire de Bourg-en-Lavaux. Les dispositions du règlement s'appliquent au seul périmètre du PPA. Quant au traitement des attiques, celui-ci sera laissé au soin des architectes.

De plus, le projet s'inscrit dans le périmètre de territoire d'agglomération I de la LPPL qui autorise des constructions de trois niveaux et combles. Le règlement limite la hauteur des constructions selon les aires de 7m à 10.5m, ce qui permet de réaliser deux ou trois niveaux au maximum. Le PPA est donc plus restrictif que la LPPL.

Finalelement, tous les projets de constructions feront l'objet d'une enquête publique et conformément à l'article 6 du règlement, la Municipalité pourra requérir l'avis de la commission d'urbanisme. La Municipalité pourra également solliciter l'avis de la commission intercommunale de Lavaux.

Concernant la réduction des surfaces constructibles, la Municipalité, à ce stade de la procédure ne saurait défendre une telle option. En effet, le plateau de la gare fait partie du périmètre de centre de la commune de Bourg-en-Lavaux. Dès lors, la densité prévue par le PPA a fait l'objet d'une négociation avec le SDT tenant compte de la situation stratégique du nouveau quartier (à proximité du Bourg et des transports publics) et des enjeux de protection du paysage découlant de la LPPL que le PPA respecte.

Il est vrai que si le conseil communal décidait de revoir les dispositions concernant les toitures, ces modifications ayant un impact sur le droit des tiers, imposeraient une nouvelle enquête publique, puis une nouvelle décision du conseil communal suite à cette deuxième enquête. Cette démarche permettrait de traiter d'éventuelles oppositions qui auraient été déposées à cette occasion. Dans ce contexte, il est fort possible que ce soient, lors de cette 2^{ème} procédure, les services cantonaux qui s'opposent au projet considérant que les objectifs de densification du plan directeur cantonal ne sont pas atteints.

Finalelement, la Municipalité tient à rappeler le souci et le soin qu'elle a apporté à l'élaboration du PPA de manière à garantir la qualité de ce nouveau quartier. Dans ce sens, elle a fixé dans le règlement plusieurs dispositions qui lui permettront ultérieurement de garantir un développement harmonieux. De plus, la convention entre propriétaires (dont la commune) inclut plusieurs éléments allant dans ce même sens.

Opposition de Mme et M. Marie-Claude Chevalley et Jean-Benoît Ogay

L'opposition adressée à la Municipalité en date du 21 juin 2012 porte sur 3 points.

Résumé de l'opposition

Le PPA Cully-Gare doit être mis à l'enquête publique en même temps que le PPA Ruvines-dessus.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

Comme indiqué dans le rapport 47 OAT qui accompagne le dossier du PPA Cully-Gare, afin de garantir le développement cohérent du site, l'élaboration du PPA Cully-Gare s'est effectuée en coordination avec celui du PPA Ruvines Dessus. Compte tenu des réflexions en cours sur les équipements scolaires et les besoins sur le site des Ruvines-Dessus, entre le canton, les communes voisines et la Municipalité de Bourg-en-Lavaux, il a été décidé, en accord avec le SDT, de dissocier les deux procédures pour cette dernière phase de procédures légales.

Résumé de l'opposition

Des relations piétonnes doivent être prévues entre la gare et le bourg.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

Deux types de travaux sont envisagés pour améliorer la relation entre la gare et le bourg. D'une part, sur commande de l'Etat de Vaud, toute la gare sera rénovée et dans ce cadre, les quais seront rehaussés et une rampe d'accès au quai sera aménagée (elle est visible sur le fond de plan du PPA). De plus, un concours sera lancé pour le réaménagement de la place qui intégrera la réalisation d'une rampe côté place de la Gare. De son côté, la Municipalité souhaite étendre le périmètre de réflexions du concours pour y intégrer le réseau de rues et de placettes qui relie la gare au bourg comprenant notamment la rue de la Gare et le chemin de Versailles. Les propositions de réaménagement devront permettre d'améliorer la qualité de ces lieux pour garantir une plus grande convivialité et plus de sécurité pour les piétons. Le déplacement de la Coop, et sans doute la reconstruction d'un nouveau bâtiment en lieu et place de celui existant permettra également de revoir le caractère de la rue de la Gare et ainsi d'améliorer les relations entre ces deux parties du village.

Résumé de l'opposition

La densité et la hauteur des constructions doivent être revues.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

La densité découle de plusieurs paramètres : le respect de la LPPL, le statut de centre pour la commune de Bourg-en-Lavaux, la proximité des transports publics. Cet aspect du projet a fait l'objet de nombreux échanges avec le SDT qui ont conduit à la densité retenue. Si celle-ci devait être modifiée, le dossier devrait

être remis à l'enquête publique car cette modification a un impact sur les droits des propriétaires et il est fort possible que dans ce contexte, le Canton s'oppose à cette modification la considérant non conforme aux objectifs de densification du plan directeur cantonal.

Concernant les hauteurs, celles-ci sont conformes aux dispositions de la LPPL. Le projet s'inscrit dans le périmètre de territoire d'agglomération I de la LPPL qui autorise des constructions de trois niveaux et combles. Le règlement limite la hauteur des constructions selon les aires de 7m à 10.5m, ce qui permet de réaliser deux ou trois niveaux au maximum. Le PPA est donc plus restrictif que la LPPL.

La Municipalité serait assez embarrassée de justifier vis-à-vis des propriétaires pourquoi à cet endroit, elle imposerait des dispositions encore plus contraignantes que cette loi qui fixe déjà un cadre légal strict.

Opposition de Madame et Monsieur Anne et Denis Muller

L'opposition adressée à la Municipalité en date du 22 juin 2012 porte sur plusieurs points et pose des questions sur les options politiques de la Municipalité.

Résumé de l'opposition

Le PPA Cully-Gare doit être mis à l'enquête publique en même temps que le PPA Ruvines-dessus

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

Comme indiqué dans le rapport 47 OAT qui accompagne le dossier de PPA, afin de garantir le développement cohérent du site, l'élaboration du PPA Cully-Gare s'est effectuée en coordination avec celui du PPA Ruvines Dessus. Compte tenu des réflexions en cours sur les équipements scolaires et les besoins sur le site des Ruvines-Dessus, entre le canton, les communes voisines et la Municipalité de Bourg-en-Lavaux, il a été décidé, en accord avec le SDT, de dissocier les deux procédures pour cette dernière phase de procédures légales.

Résumé de l'opposition

Les opposants se demandent si la commune serait entrée dans une rivalité avec les communes voisines plutôt que de préserver la spécificité du bourg. Ils suggèrent de permettre et d'encourager le maintien des commerces existants plutôt que de réaliser un commerce d'importance alors que celui de Lutry est très proche.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

La Municipalité a souhaité de développer le projet du PPA Cully-Gare pour réaménager tout le plateau de la gare qui a un caractère de friche industrielle et

donne une piètre image de la commune, en particulier pour toutes les personnes qui arrivent à Bourg-en-Lavaux par le train. Pour elle, ce développement ne remet pas en cause la spécificité du bourg mais va contribuer au rayonnement de la commune. La mixité d'activités autorisée par le PPA sur le plateau permettra la construction d'un nouveau quartier convivial et animé.

Concernant les surfaces commerciales autorisées par le PPA, elles répondent à des besoins locaux. Le Canton a demandé de vérifier la conformité du projet aux exigences du plan directeur cantonal en matière d'installations commerciales à forte fréquentation. Il s'agissait de vérifier que le bassin de population était suffisant pour envisager de nouveaux commerces à cet endroit. Les vérifications ont montré qu'à terme, avec les potentiels de développement du PPA Cully-Gare mais aussi des PPA Ruvines Dessus et de l'Hôpital, le bassin de population justifiait de telles surfaces.

De plus, une partie des surfaces planifiées permettra le déménagement de la Coop existant dont la surface actuelle est jugée trop exigüe.

Résumé de l'opposition

Les opposants demandent si les logements proposés offriront des loyers abordables.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

Le PPA ne fixe pas de dispositions sur le type de logements car ce point est traité par des outils de droit privé. Si la Municipalité n'a pas de marge de manœuvre pour ce qui concerne le domaine privé, elle peut, pour ses terrains, fixer dans le cadre de la vente des terrains ou de l'octroi de DDP (droit de superficie distinct et permanent) des conditions liées au type de logements.

Dans l'aire d'évolution des constructions C qui devient propriété de la commune, la Municipalité envisage de rester propriétaire du ou des bâtiments qu'elle pourra y réaliser. Elle proposera des loyers contrôlés à prix abordables. Si elle devait décider de vendre cette future parcelle, cette décision devrait faire l'objet d'une adoption par le Conseil communal.

Résumé de l'opposition

Enfin, ils regrettent le délai d'enquête trop court qui serait "un cadeau aux promoteurs et autres intérêts purement commerciaux au détriment du simple droit des citoyens à être entendus".

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

Le délai d'enquête publique de 30 jours est défini dans la LATC et il s'applique depuis de nombreuses années pour les procédures de plan d'affectation ou direc-

teur. L'enquête s'est déroulée en dehors de toute période de vacances, du 25 mai au 25 juin 2012, soit un jour de plus que les 30 jours.

Opposition de Mme et M. Martine et Christophe Chaudet et consorts

L'opposition adressée à la Municipalité en date du 23 juin 2012 porte sur plusieurs points.

Résumé de l'opposition

Le PPA Cully-Gare doit soumis en même temps que le PPA Ruvines-Dessus de manière à permettre une lecture de la situation urbanistique et environnementale.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

Comme indiqué dans le rapport 47 OAT qui accompagne le dossier de PPA, afin de garantir le développement cohérent du site, l'élaboration du PPA Cully-Gare s'est effectuée en coordination avec celui du PPA Ruvines-Dessus. Compte tenu des réflexions en cours sur les équipements scolaires et les besoins sur le site des Ruvines-Dessus entre le canton, les communes voisines et la Municipalité de Bourg-en-Lavaux, il a été décidé, en accord avec le SDT, de dissocier les deux procédures pour cette dernière phase de procédures légales.

De manière à ce que la population puisse avoir cette vision d'ensemble, le dossier du PPA Ruvines-Dessus a été présenté lors de la présentation publique.

Résumé de l'opposition

La densité et la hauteur des constructions doivent être revues.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

La densité découle de plusieurs paramètres : le respect de la LPPL, le statut de centre pour la commune de Bourg-en-Lavaux, la proximité des transports publics. Cet aspect du projet a fait l'objet de nombreux échanges avec le SDT qui ont conduit à la densité retenue. Si celle-ci devait être modifiée, le dossier devrait être remis à l'enquête publique car cette modification a un impact sur les droits des propriétaires et il est fort possible que dans ce contexte, le Canton s'oppose à cette modification la considérant non conforme aux objectifs de densification du plan directeur cantonal.

Concernant les hauteurs, celles-ci sont conformes aux dispositions de la LPPL. Le projet s'inscrit dans le périmètre de territoire d'agglomération I de la LPPL qui autorise des constructions de trois niveaux et combles. Le règlement limite la hauteur des constructions selon les aires de 7m à 10.5m, ce qui permet de réaliser deux ou trois niveaux au maximum. Le PPA est donc plus restrictif que la LPPL.

La Municipalité serait assez embarrassée de justifier vis-à-vis des propriétaires pourquoi à cet endroit, elle imposerait des dispositions encore plus contraignantes que cette loi qui fixe déjà un cadre légal strict.

Opposition de Mme Carmilla Schmidt et consorts

L'opposition adressée à la Municipalité en date du 20 juin 2012 porte sur les mêmes points traités ci-dessus.

Opposition de Mme Laurence Fonjallaz et consorts

L'opposition adressée à la Municipalité en date du 20 juin 2012 porte sur les mêmes points traités ci-dessus.

Opposition de CITRA SA entreprise générale

L'opposition adressée à la Municipalité en date du 25 juin 2012 porte sur plusieurs points.

Résumé de l'opposition

L'opposante relève le risque de "paupérisation du bourg" qui serait dû à une urbanisation excessive de l'ouest et à l'absence de voies d'accès pratiques entre le plateau de la gare et le bourg. L'opposante demande une solution globale d'aménagement de voies de communication pratiques entre les deux zones susmentionnées afin de créer une dynamique entre elles et de se prémunir contre la centralisation de la consommation sur le seul plateau de la gare.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

Deux types de travaux sont envisagés pour améliorer la relation entre la gare et le bourg. D'une part, sur commande de l'Etat de Vaud, toute la gare sera rénovée et dans ce cadre, les quais seront rehaussés et une rampe d'accès au quai sera aménagée (elle est visible sur le fond de plan du PPA). De plus, un concours sera lancé pour le réaménagement de la place qui intégrera la réalisation d'une rampe côté place de la Gare. De son côté, la Municipalité souhaite étendre le périmètre de réflexions du concours pour y intégrer le réseau de rues et de placettes qui relie la gare au bourg, comprenant notamment la rue de la Gare et le chemin de Versailles. Les propositions de réaménagement devront permettre d'améliorer la qualité de ces lieux pour garantir une plus grande convivialité et plus de sécurité pour les piétons. Le déplacement de la Coop et sans doute la reconstruction d'un nouveau bâtiment en lieu et place de celui existant permettra également de revoir le caractère de la rue de la Gare et ainsi d'améliorer les relations entre ces deux parties du village.

Résumé de l'opposition

L'opposante demande une présentation des principes de relocalisation des entreprises dont les locaux sont compris dans le périmètre du PPA.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

Les entreprises en place sur le site bénéficient en tant que propriétaires, du droit acquis conformément à la LATC ou en tant que locataire, d'un bail qui lie le propriétaire jusqu'à une échéance connue de chacun.

Lors de la séance d'information publique, le syndic a informé la population que ce point sera pris en compte par la Municipalité avec la mise en œuvre du PPA. La Municipalité réfléchit à des solutions dans la zone artisanale Au Tronchet. Le plan directeur communal y prévoit une extension de celle-ci. D'autres sites sont également examinés comme alternatives. Aucun choix n'a été fait.

Concernant l'entreprise Cuénoud, celle-ci a été associée à l'élaboration du PPA en tant que propriétaire et elle est signataire de la convention. Il est prévu qu'elle reste sur le plateau de la gare et sera relocalisée dans l'aire d'évolution des constructions C.

Résumé de l'opposition

L'opposante demande une présentation du business plan de l'opération

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

S'agissant d'un PPA, un projet de business plan est prématuré à ce stade de la planification.

Opposition du groupe CTS Gestion SA+

L'opposition adressée à la Municipalité en date du 25 juin 2012 porte sur les mêmes points traités ci-dessus (opposition de l'entreprise CITRA SA)

Opposition de Mme et M. Gilliane Perret et Nicolas Rosazza

L'opposition adressée à la Municipalité en date du 21 juin 2012 porte sur les plusieurs points.

Résumé de l'opposition

Les opposants demandent pourquoi organiser une séance d'information 11 jours après le début de l'enquête publique et ils relèvent que la plupart des citoyens n'étaient pas informés, que les horaires d'ouverture de l'administration ne sont pas compatibles avec des horaires de personnes actives professionnellement et il leur semble que toute demande d'éclaircissement est complexe.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

La loi prévoit que la population soit informée lors de l'élaboration des PPA. Il est d'usage que lors de l'enquête publique, les communes organisent une séance d'information publique. La date a été retenue en fonction des disponibilités de la Municipalité dans la période d'enquête publique.

Un avis concernant l'enquête publique et la séance d'information à la population a été publié le 18 mai dans le journal Le Courrier distribué à tous les ménages de la commune. De plus, l'information figurait sur le site internet de la commune.

Les heures d'ouverture sont limitées. Elles permettent toutefois à bon nombre de personnes de profiter des services de l'administration communale. Force est de constater qu'aucun autre opposant ou autre auteur d'observation ne s'est plaint des difficultés à consulter les documents.

De plus, il est clairement indiqué sur le site internet de la commune que pour tous les services communaux, il y a possibilité de prendre rendez-vous hors des horaires d'ouverture.

Résumé de l'opposition

Les opposants demandent des éclaircissements sur les taux de logements et des surfaces pour les activités.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

Le PPA fixe seulement un maximum de commerces. Pour le reste, il n'y pas de taux maximum ou minimum fixé. Le type de mixité des affectations dépendra des projets proposés.

Résumé de l'opposition

Les opposants se demandent quelle politique de loyer la commune entend mener pour la location des appartements compris dans le PPA. Ils font part de leur inquiétude quant aux prix pratiqués par Racle Invest SA et de leur souhait que les jeunes citoyens puissent continuer à vivre dans le village.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

Le PPA ne fixe pas de dispositions sur le type de logements car ce point est traité par des outils de droit privé. Si la Municipalité n'a pas de marge de manoeuvre pour ce qui concerne le domaine privé, elle peut pour ses terrains fixer dans le cadre de la vente des terrains ou de l'octroi de DDP (droit de superficie distinct et permanent) des conditions liées au type de logements.

Dans l'aire d'évolution des constructions C qui devient propriété de la commune, la Municipalité envisage de rester propriétaire du ou des bâtiments qu'elle pourra y réaliser. Elle proposera des loyers contrôlés à prix abordables. Si elle devait décider de vendre cette future parcelle, cette décision devrait faire l'objet d'une adoption par le Conseil communal.

Résumé de l'opposition

Ils regrettent que l'artisanat se limite au bâtiment de la voirie et demandent quel est le devenir du chantier naval.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

La définition des affectations sur le plateau de la gare s'est faite de manière à faire bénéficier un maximum de personnes de l'excellente desserte en transports publics. Dans le cadre de la restructuration du site, il s'agissait de valoriser autant que possible cette situation particulière totalement adaptée pour le logement, les activités tertiaires, les commerces et certains équipements publics.

Les entreprises en place sur le site bénéficient en tant que propriétaires, du droit acquis conformément à la LATC ou en tant que locataire, d'un bail qui lie le propriétaire jusqu'à une échéance connue de chacun.

*Lors de la séance d'information publique, le syndic a informé la population que ce point sera pris en compte par la Municipalité avec la mise en œuvre du PPA. La Municipalité réfléchit à des solutions dans la zone artisanale Au **Trenchet**. Le plan*

directeur communal y prévoit une extension de celle-ci. D'autres sites sont également examinés comme alternatives. Aucun choix n'a été fait.

Concernant l'entreprise Cuénoud, celle-ci a été associée à l'élaboration du PPA en tant que propriétaire et elle est signataire de la convention. Il est prévu qu'elle reste sur le plateau de la gare et sera relocalisée dans l'aire d'évolution des constructions C.

Résumé de l'opposition

Les opposants considèrent que le nombre de places est minimal et ils demandent si c'est le début de la mise en œuvre du parking sous la Maison Jaune.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

Le nombre de places de parc est fixé conformément aux normes professionnelles en la matière en accord avec les services cantonaux. De plus, la Municipalité a commandé une étude générale à l'échelle de Cully portant sur l'analyse de la situation actuelle et les besoins futurs en stationnement. Elle incluait l'ensemble du bourg et les projets de PPA Ruvines-Dessus et Cully-Gare. Les résultats ont été rendus en mars 2012. L'étude a fait ressortir que les besoins en stationnement étaient couverts par les places mises à disposition et que le parking sous la Maison Jaune n'était plus à ce jour d'actualité.

Résumé de l'opposition

Les opposants se préoccupent du devenir des commerçants et se demandent si le déplacement de certains d'entre eux impliquera leur remplacement par des logements.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

Le PPA fixe un cadre et des possibilités pour accueillir certaines affectations mais il est impossible de savoir à ce jour quelles seront les possibilités effectivement utilisées, si on observera le déplacement de commerces existants et si tel devait être le cas, par quel type d'activités les surfaces ainsi libérées seront occupées.

Résumé de l'opposition

Les opposants demandent si une réflexion a été conduite pour le réaménagement de la voie publique entre la gare et le centre de Cully pour donner envie à venir dans le village.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

Deux types de travaux sont envisagés pour améliorer la relation entre la gare et le bourg. D'une part, sur commande de l'Etat de Vaud, toute la gare sera rénovée et dans ce cadre, les quais seront rehaussés et une rampe d'accès au quai sera aménagée (elle est visible sur le fond de plan du PPA). De plus, un concours

sera lancé pour le réaménagement de la place qui intégrera la réalisation d'une rampe côté place de la Gare. De son côté, la Municipalité souhaite étendre le périmètre de réflexions du concours pour y intégrer le réseau de rues et de placettes qui relie la gare au bourg, comprenant notamment la rue de la Gare et le chemin de Versailles. Les propositions de réaménagement devront permettre d'améliorer la qualité de ces lieux pour garantir une plus grande convivialité et plus de sécurité pour les piétons. Le déplacement de la Coop et sans doute la reconstruction d'un nouveau bâtiment en lieu et place de celui existant, permettront également de revoir le caractère de la rue de la Gare. Tous ces réaménagements contribueront à améliorer les relations entre ces deux parties du village.

Résumé de l'opposition

Les opposants demandent que le projet soit compatible avec la LPPL et avec l'initiative Weber.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

La loi fédérale sur l'aménagement demande que lors de l'élaboration des plans d'affectation, la conformité aux lois en vigueur soit vérifiée. Ceci a été fait pour la LPPL. Le PPA est conforme à cette loi.

Concernant l'initiative Weber, quand bien ce texte n'est pas en vigueur, la Municipalité a demandé à son urbaniste-conseils de vérifier la compatibilité du PPA avec ce texte. Cette vérification a montré que le PPA est conforme. De plus, il est à relever que l'association Sauver Lavaux ne s'est pas opposée au PPA, mais a émis quelques observations et un vœu.

Résumé de l'opposition

Les opposants considèrent que c'est le flou concernant l'école.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

Le PPA Cully-Gare ne traite pas de la zone d'utilité publique. C'est le PPA Ruvines-dessus qui définit le devenir de cette zone.

De manière à ce que la population puisse avoir cette vision d'ensemble, le dossier du PPA Ruvines-Dessus a été présenté lors de la présentation publique.

Comme indiqué dans le rapport 47 OAT qui accompagne le dossier de PPA, afin de garantir le développement cohérent du site, l'élaboration du PPA Cully-Gare s'est effectuée en coordination avec celui du PPA Ruvines-Dessus. Compte tenu des réflexions en cours sur les équipements scolaires et les besoins sur le site des Ruvines-Dessus entre le canton, les communes voisines et la Municipalité de Bourg-en-Lavaux, il a été décidé, en accord avec le SDT, de dissocier les deux procédures pour cette dernière phase de procédures légales.

Opposition de M. F. Wohnrau

L'opposition adressée à la Municipalité (en date du 7 mai), reçue le 25 juin 2012 porte sur plusieurs points.

Résumé de l'opposition

L'opposant demande que le projet soit présenté dans son ensemble (soit la totalité de la place de la Gare).

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

La Municipalité s'étonne de cette demande car le projet porte sur l'ensemble de la place. Si pour l'opposant, il s'agit du secteur de Ruvines-Dessus, comme indiqué dans le rapport 47 OAT qui accompagne le dossier de PPA Cully-Gare, afin de garantir le développement cohérent du site, l'élaboration du PPA Cully-Gare s'est effectuée en coordination avec celui du PPA Ruvines Dessus. Compte tenu des réflexions en cours sur les équipements scolaires et les besoins sur le site des Ruvines-Dessus entre le canton, les communes voisines et la Municipalité de Bourg-en-Lavaux, il a été décidé, en accord avec le SDT, de dissocier les deux procédures pour cette dernière phase de procédures légales.

De manière à ce que la population puisse avoir cette vision d'ensemble, le dossier du PPA Ruvines-Dessus a été présenté lors de la présentation publique.

Résumé de l'opposition

L'opposant demande si les logements seront loués ou vendus et quels fonds seront utilisés pour la construction.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

Le PPA ne fixe pas de dispositions sur le type de logements car ce point est traité par des outils de droit privé. Si la Municipalité n'a pas de marge de manœuvre pour ce qui concerne le domaine privé, elle peut pour ses terrains fixer dans le cadre de la vente des terrains ou de l'octroi de DDP (droit de superficie distinct et permanent) des conditions liées au type de logements.

Dans l'aire d'évolution des constructions C qui devient propriété de la commune, la Municipalité envisage de rester propriétaire du ou des bâtiments qu'elle pourra y réaliser. Elle proposera des loyers contrôlés à prix abordables. Si elle devait décider de vendre cette future parcelle, cette décision devrait faire l'objet d'une adoption par le Conseil communal.

Concernant les fonds, une convention a été établie avec les propriétaires pour définir la participation de chacun (y compris la commune comme collectivité et propriétaire).

Opposition des résidents du Clos de Ruvines

L'opposition adressée à la Municipalité en date du 25 juin 2012 porte sur les plusieurs points.

Résumé de l'opposition

Le collectif s'oppose au PPA Cully-Gare car ils considèrent qu'il est partiel et que la 2^e partie sera présentée que cet automne. Le PPA doit être présenté dans son ensemble pour prendre en compte les règles d'intégration respectueuse du bourg et de ses environs et tenir compte des considérations environnementales et écologiques.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

Comme indiqué dans le rapport 47 OAT qui accompagne le dossier de PPA, afin de garantir le développement cohérent du site, l'élaboration du PPA Cully-Gare s'est effectuée en coordination avec celui du PPA Ruvines Dessus. Compte tenu des réflexions en cours sur les équipements scolaires et les besoins sur le site des Ruvines-Dessus entre le canton, les communes voisines et la Municipalité de Bourg-en-Lavaux, il a été décidé, en accord avec le SDT, de dissocier les deux procédures pour cette dernière phase de procédures légales.

De manière à ce que la population puisse avoir cette vision d'ensemble, le dossier du PPA Ruvines-Dessus a été présenté lors de la présentation publique.

Résumé de l'opposition

Pour les opposants, le projet doit intégrer les implications culturelles, sociales, économiques et touristiques de Cully et en particulier encourager le maintien des commerces.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

Les dispositions définies dans le PPA visent à garder une mixité d'activités décrites par les opposants.

Concernant les commerces, le plateau de la gare est pensé comme un complément aux structures existantes. C'est pour cela que la Municipalité souhaite apporter un soin particulier au réaménagement du réseau de rues et de placettes qui relie la gare au bourg, comprenant notamment la rue de la Gare et le chemin de Versailles. Les propositions de réaménagement devront permettre d'améliorer la qualité de ces lieux pour garantir une plus grande convivialité et plus de sécurité pour les piétons. Le déplacement de la Coop et sans doute la reconstruction d'un nouveau bâtiment en lieu et place de celui existant permettront également de revoir le caractère de la rue de la Gare dans cette portion, et d'améliorer ainsi les relations entre ces deux parties du village.

Résumé de l'opposition

Les opposants demandent si les futurs logements offriront des loyers ou des prix de vente accessibles.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition

Le PPA ne fixe pas de dispositions sur le type de logements car ce point est traité par des outils de droit privé. Si la Municipalité n'a pas de marge de manœuvre pour ce qui concerne le domaine privé, elle peut pour ses terrains fixer dans le cadre de la vente des terrains ou de l'octroi de DDP (droit de superficie distinct et permanent) des conditions liées au type de logements.

Dans l'aire d'évolution des constructions C qui devient propriété de la commune, la Municipalité envisage de rester propriétaire du ou des bâtiments qu'elle pourra réaliser. Elle proposera des loyers contrôlés à prix abordables. Si elle devait décider de vendre cette future parcelle, cette décision devrait faire l'objet d'une adoption par le Conseil communal.

11. Résumé des observations et propositions de réponse de la Municipalité aux observations

Observation de Mme Madeleine Thévoz

Résumé de l'observation

Par courrier du 25 juin 2012, l'auteure de l'observation demande de planter des vergers plutôt que de la vigne à l'intérieur du PPA. Elle ne donne pas de justification à sa demande.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'observation

La Municipalité a décidé d'affecter cette partie du PPA à la zone viticole protégée pour confirmer la situation existante et s'inscrire dans le prolongement du vignoble existant. Cette option permet de préserver le paysage existant.

Observation de M. Daniel Voruz

Par courrier du 23 juin 2012, l'auteur du courrier a fait part d'une observation qui porte sur plusieurs points.

Résumé de l'observation

L'auteur de l'observation s'inquiète de la concentration de trafic à l'entrée du PPA (bus, dépose pour la gare et l'école, voirie, service du feu, habitants du nouveau quartier). Il demande que la voirie et le service du feu soient localisés à l'écart de ce trafic.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'observation

Le volet "circulation" a fait l'objet d'une étude spécifique à l'échelle du site et de la commune menée par un bureau d'ingénieurs spécialisé dans ce domaine. Cette

étude a permis de vérifier la faisabilité des propositions et n'a pas fait ressortir de problèmes évoqués par l'auteur de l'observation.

Résumé de l'observation

L'auteur de l'observation demande que la Municipalité permette le maintien de l'artisanat en place ou facilite l'implantation d'artisans intéressés à venir à Bourg-en-Lavaux. Pour lui, il importe de préserver une mixité d'activités pour garantir la vitalité de Bourg-en-Lavaux.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'observation

La définition des affectations sur le plateau de la gare s'est faite de manière à faire bénéficier un maximum de personnes de l'excellente desserte en transports publics. Dans le cadre de la restructuration du site, il s'agissait de valoriser autant que possible cette situation particulière totalement adaptée pour le logement, les activités tertiaires, les commerces et certains équipements publics.

Les entreprises en place sur le site bénéficient en tant que propriétaires, du droit acquis conformément à la LATC ou en tant que locataire, d'un bail qui lie le propriétaire jusqu'à une échéance connue de chacun.

Lors de la séance d'information publique, le syndic a informé la population que ce point sera pris en compte par la Municipalité avec la mise en œuvre du PPA. La Municipalité réfléchit à des solutions dans la zone artisanale Au Tronchet. Le plan directeur communal y prévoit une extension de celle-ci. D'autres sites sont également examinés comme alternatives. Aucun choix n'a été fait.

Concernant l'entreprise Cuénoud, celle-ci a été associée à l'élaboration du PPA en tant que propriétaire et elle est signataire de la convention. Il est prévu qu'elle reste sur le plateau de la gare et sera relocalisée dans l'aire d'évolution des constructions C.

Résumé de l'observation

L'auteur de l'observation souhaite maintenir son entreprise de chantier naval à Cully.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'observation

Les entreprises en place sur le site bénéficient en tant que locataire, d'un bail qui lie le propriétaire jusqu'à une échéance connue de chacun.

Lors de la séance d'information publique, le syndic a informé la population que ce point sera pris en compte par la Municipalité avec la mise en œuvre du PPA. La Municipalité réfléchit à des solutions dans la zone artisanale Au Tronchet. Le plan directeur communal y prévoit une extension de celle-ci. D'autres sites sont également examinés comme alternatives. Aucun choix n'a été fait.

Observation de Me Fischer au nom de l'association Sauvez Lavaux

Par courrier du 25 juin 2012, l'auteur du courrier a fait part d'une observation qui porte sur plusieurs points

Résumé de l'observation

Il est demandé de mener une réflexion globale à l'échelle de la commune et au niveau de la région visée par le plan de protection de Lavaux.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'observation

Le rapport 47OAT fait référence aux diverses planifications supérieures qui concernent le site et qui portent sur cette vision globale. Le PPA étant conforme à ces planifications et ne les remettant pas à cause, il n'a pas été utile de mener de nouvelles études globales.

Sauver Lavaux regrette que la cohérence urbanistique et architecturale soit envisagée que d'un point de vue interne au périmètre de la zone centrale (cf article 11).

Proposition de réponse de la Municipalité à l'observation

Le PPA ne contient en effet aucune disposition faisant référence à l'environnement proche. Toutefois, d'une part, le rapport 47OAT explicite que les dispositions du PPA sont conformes aux planifications et législations supérieures et d'autre part, les différentes vues présentées lors de la séance d'information publique et faisant partie du dossier consultable lors de l'enquête publique démontrent le soin avec lequel les auteurs du projet ont défini des dispositions qui garantissent la bonne insertion du projet à une plus grande échelle territoriale. L'article 11 vise avant tout à éviter la constitution d'un ensemble de constructions sans cohérence.

Résumé de l'observation

Pour l'association, rien n'a été prévu pour l'accueil pré- et para-scolaire.

De plus, selon elle, la problématique de la circulation n'aurait pas été traitée, notamment en lien avec le collège.

Finalement, selon elle, aucune réflexion n'aurait été menée autour la liaison entre le bourg et le futur quartier autour de la gare.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'observation

La Municipalité a mis en place plusieurs infrastructures liées à l'accueil pré- et para-scolaire. De plus, depuis la rentrée scolaire 2012, le foyer des Ruvines est mis à disposition en complément de la structure existante de la Capite. Il est en

autre prévu une extension du Genevrey permettant le doublement des possibilités d'accueil à cet endroit.

Dans le contexte de la gare, la Municipalité a jugé pertinent de placer dans le périmètre du PPA Cully-Gare d'autres types d'équipements publics.

Le volet "circulation" a fait l'objet d'une étude spécifique à l'échelle du site et de la commune menée par un bureau d'ingénieurs spécialisé dans ce domaine. Cette étude a permis de vérifier la faisabilité des propositions et n'a pas fait ressortir de problèmes spécifiques.

Concernant la liaison entre le Bourg et le nouveau quartier, deux types de travaux sont envisagés pour améliorer la relation entre la gare et le bourg. D'une part, sur commande de l'Etat de Vaud, toute la gare sera rénovée et dans ce cadre, les quais seront rehaussés et une rampe d'accès au quai sera aménagée (elle est visible sur le fond de plan du PPA). De plus, un concours sera lancé pour le réaménagement de la place qui intégrera la réalisation d'une rampe côté place de la Gare. De son côté, la Municipalité souhaite étendre le périmètre de réflexions du concours pour y intégrer le réseau de rues et de placettes qui relie la gare au bourg, comprenant notamment la rue de la Gare et le chemin de Versailles. Les propositions de réaménagement devront permettre d'améliorer la qualité de ces lieux pour garantir une plus grande convivialité et plus de sécurité pour les piétons. Le déplacement de la Coop et sans doute la reconstruction d'un nouveau bâtiment en lieu et place de celui existant permettront également de revoir le caractère de la rue de la Gare et ainsi d'améliorer les relations entre ces deux parties du village.

En conclusion, l'association émet le vœu "de mettre la priorité déjà dans le cadre du PPA sur la mise en valeur esthétique ainsi qu'à la promotion touristique du site" et elle pose la question de la présence sur le site d'une ancienne décharge qui impliquerait le traitement des déchets.

La Municipalité prend note du vœu émis par l'association. Elle partage cette préoccupation et a fixé dans le règlement plusieurs dispositions qui lui permettront de garantir un développement harmonieux. De plus, la convention entre propriétaires (dont la commune) inclut plusieurs éléments allant dans ce même sens.

Concernant la décharge, ce point a été traité lors des examens préalables avec les services cantonaux en charge de cette problématique. Pour rappel, le rapport 47OAT fait état de ces démarches dont il ressort que deux conditions sont requises pour entreprendre des réalisations :

> en cas de travaux d'excavations, respect des filières de traitement et d'élimination des déchets triés sur place conformément à l'ordonnance sur le traitement des déchets (OTD),

> en cas de découverte de matériaux pollués pendant les travaux, avertissement immédiat au SESA.

Observation de Mme Carmilla Schmidt et consorts

Par courrier du 18 juin 2012, l'auteure du courrier a fait part d'une observation qui porte sur deux points.

Résumé de l'observation

La centralisation de la consommation en un seul lieu mettrait en péril les commerces locaux. De plus, le projet contribuerait à transformer Cully en cité-dortoir-musée avec une banlieue commerciale.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'observation

Le PPA prévoit une mixité d'affectation qui devrait justement permettre d'éviter de transmettre Cully en cité dortoir : logements mais aussi équipements publics, commerces, activités tertiaires.

Résumé de l'observation

Le PPA implique la nécessité d'améliorer les voies d'accès pour les piétons entre la place de la gare et le village

Proposition de réponse de la Municipalité à l'observation

Deux types de travaux sont envisagés pour améliorer la relation entre la gare et le bourg. D'une part, sur commande de l'Etat de Vaud, toute la gare sera rénovée et dans ce cadre, les quais seront rehaussés et une rampe d'accès au quai sera aménagée (elle est visible sur le fond de plan du PPA). De plus, un concours sera lancé pour le réaménagement de la place qui intégrera la réalisation d'une rampe côté place de la Gare. De son côté, la Municipalité souhaite étendre le périmètre de réflexions du concours pour y intégrer le réseau de rues et de placettes qui relie la gare au bourg, comprenant notamment la rue de la Gare et le chemin de Versailles. Les propositions de réaménagement devront permettre d'améliorer la qualité de ces lieux pour garantir une plus grande convivialité et plus de sécurité pour les piétons. Le déplacement de la Coop et sans doute la reconstruction d'un nouveau bâtiment en lieu et place de celui existant permettront également de revoir le caractère de la rue de la Gare et ainsi d'améliorer les relations entre ces deux parties du village.

Observation de Mme Anne Jaques

L'observation adressée à la Municipalité en date du 18 juin 2012 porte sur les même point traités ci-dessus.

Observation de M. Dante et Francine Marchesi

L'observation adressée à la Municipalité en date du 18 juin 2012 porte sur les même point traités ci-dessus.

Observation de Mme Anne Monbaron

L'observation adressée à la Municipalité en date du 21 juin fait référence au courrier de Mme Carmilla Schmidt et contient une observation personnelle concernant les images de synthèse. Elles donneraient une image de constructions "cubiques, blancs, sans âme". Le quartier ressemblerait au Flon.

Les images proposées ne sont pas celles de projet d'architecture mais des illustrations accompagnant le PPA. Elles ne constituent pas un projet de façade.

De plus, lors du développement des projets de construction, le traitement des façades sera étudié en détail et le choix des matériaux et des couleurs sera soumis à la Municipalité qui pourra ainsi veiller au choix des couleurs.

Observation de M. François Blondel

Résumé de l'observation

L'auteur de l'observation, dans un courrier du 21 juin 2012, fait part de son inquiétude sur l'évolution de phénomènes négatifs (stationnement, trafic, nuisances sonores et visuelles) que le projet de PPA, qui deviendrait pivot central de la commune, ne ferait qu'accentuer en l'absence de vision globale.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'observation

La Municipalité ne partage pas l'analyse de l'auteur de l'observation quant à l'évolution négative de Cully et considère que l'élaboration du PPA puis sa mise en œuvre, contribueront largement à requalifier une portion du village aujourd'hui peu attractive. Les réflexions ont porté tant sur la cohérence urbanistique et architecturale à l'intérieur du site que par rapport à son insertion dans le Lavaux.

De plus, le rapport 47OAT fait référence aux diverses planifications supérieures qui concernent le site et qui portent sur cette vision globale. Le PPA étant conforme à ces planifications et ne les remettant pas à cause, il n'a pas été utile de mener de nouvelles études globales.

Observation de M. Bernard Huguenin

Résumé de l'observation

Dans un courrier du 24 juin 2012, l'auteur de l'observation fait part de son inquiétude par rapport à l'évolution de Cully et demande d'améliorer les relations entre la place de la gare et le village.

Proposition de réponse de la Municipalité à l'observation

La Municipalité ne partage pas l'analyse de l'auteur de l'observation quant à l'évolution négative de Cully et considère que l'élaboration du PPA puis sa mise en œuvre contribueront largement à requalifier une portion du village aujourd'hui peu attractive.

Concernant la liaison entre le Bourg et le nouveau quartier, Deux types de travaux sont envisagés pour améliorer la relation entre la gare et le bourg. D'une part, sur commande de l'Etat de Vaud, toute la gare sera rénovée et dans ce cadre, les quais seront rehaussés et une rampe d'accès au quai sera aménagée (elle est visible sur le fond de plan du PPA). De plus, un concours sera lancé pour le réaménagement de la place qui intégrera la réalisation d'une rampe côté place de la Gare. De son côté, la Municipalité souhaite étendre le périmètre de réflexions du concours pour y intégrer le réseau de rues et de placettes qui relie la gare au bourg, comprenant notamment la rue de la Gare et le chemin de Versailles. Les propositions de réaménagement devront permettre d'améliorer la qualité de ces lieux pour garantir une plus grande convivialité et plus de sécurité pour les piétons. Le déplacement de la Coop et sans doute la reconstruction d'un nouveau bâtiment en lieu et place de celui existant permettront également de revoir le caractère de la rue de la Gare et ainsi d'améliorer les relations entre ces deux parties du village.

12. Procédure de légalisation du plan d'affectation et calendrier pour la mise en œuvre

Après l'adoption par le Conseil communal du PPA, le dossier avec toutes les pièces utiles est envoyé au Département compétent pour approbation préalable par la Cheffe du Département. Le Département notifie à chaque opposant la décision communale sur son opposition contre laquelle un recours à la cour de droit administratif et public peut être déposé. Les articles 31 ss LJPA sont applicables.

De plus, conformément à la loi sur l'exercice des droits politiques, il appartient à la commune, lorsque le PPA aura été approuvé préalablement de rendre public par affichage que la décision du Conseil communal est susceptible d'un référendum dans les 20 jours.

Après traitement des recours éventuels et vote sur le référendum, selon l'issue de ces démarches, le dossier est mis en vigueur par le Département compétent.

Les CFF et la Municipalité ont établi un calendrier intentionnel de réalisation dans le meilleur des cas. Il s'agit d'objectifs sous réserve des procédures de recours et d'octroi des crédits d'études et de constructions. Il fixe plusieurs échéances :

> Planification du lot C (voirie, service feu, agence Cuénoud) début 2013 à fin 2014, puis construction jusqu'à mi 2016.

- > Déménagement de la voirie, du service feu et de l'agence Cuénoud mi-2016 (2 mois selon convention entre propriétaires et la Municipalité).
- > Démolition de la voirie, du service feu, de "ex-Comtesse" fin 2016.
- > Planification des lots B et D de mi 2013 à fin 2016, puis construction jusqu'à mi 2017.

13. Conclusions

Au ce qui précède, nous vous proposons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, de prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Bourg-en-Lavaux

Vu le préavis municipal N° 14/2012 « PPA Cully-Gare », du 10 septembre 2012,
Où les rapports de la Commission des finances et de la Commission ad hoc chargées de son étude,

Considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide de :

- 1 adopter le PPA Cully-Gare soumis à l'enquête publique du 25 mai au 25 juin 2012.
- 2 adopter la convention entre les propriétaires dont les parcelles sont comprises dans le périmètre du PPA Cully-Gare et la Municipalité de Bourg-en-Lavaux et autoriser cette dernière à signer tout acte lié à cette convention
- 3 adopter le transfert d'une fraction du domaine public au domaine privé et cadastration en chapitre des Chemins de fer fédéraux
- 4 adopter les réponses aux oppositions formulées lors de l'enquête publique, telles que proposées dans le présent préavis
- 5 prendre acte des réponses de la Municipalité aux observations et remarques
- 6 octroyer à la Municipalité tous pouvoirs pour plaider, signer toute convention, transiger, compromettre devant toute instance, dans le cadre de l'application ou de tout litige consécutif à l'adoption du PPA, Cully-Gare
- 7 autoriser la Municipalité à réaliser toutes les démarches administratives nécessaires à l'avancement de ce dossier

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic
Max Graf

La secrétaire
Corinne Pilloud

Préavis adopté par la Municipalité dans sa séance du 10 septembre 2012.

Délégué de la municipalité : M. Max Graf, syndic

ANNEXES au présent préavis (toutes les annexes peuvent être consultées auprès du Greffe municipal)

a. Annexes transmises aux membres du Conseil communal :

Annexe 1 : Commune de Bourg-en-Lavaux, PPA Cully-Gare, règlement, mai 2012

Annexe 2 : Commune de Bourg-en-Lavaux, PPA Cully-Gare, réduction du plan (format A3)

Annexe 3 : Transfert d'une fraction du domaine public et cadastration en chapitre des chemins de fer fédéraux

Annexe 4 : Convention entre les propriétaires dont les parcelles sont comprises dans le périmètre du PPA Cully-Gare et la Municipalité de Bourg-en-Lavaux

b. Annexe transmise en outre à la Commission des finances et à la Commission ad hoc :

Annexe 5 : Copies des observations et oppositions (texte intégral)

c. Autres annexes consultables auprès du Greffe municipal :

Commune de Bourg-en-Lavaux, Enquête publique, PPA Cully-Gare, plan à l'échelle 1:500, mai 2012

Commune de Bourg-en-Lavaux, Enquête publique, PPA Cully-Gare, Rapport selon l'article 47OAT, mai 2012

Commune de Bourg-en-Lavaux, Etude de stationnement – Diagnostic et besoins futurs, rapport technique, mars 2012

Guide urbanistique pour la commune de Bourg-en-Lavaux

**Annexe 1 : Commune de Bourg-en-Lavaux, PPA Cully-Gare, règlement, mai
2012**

Annexe 2 : Commune de Bourg-en-Lavaux, PPA Cully-Gare, réduction du plan (format A3)

Annexe 3 : Transfert d'une fraction du domaine public et cadastration en chapitre des chemins de fer fédéraux

Annexe 4 : Convention entre les propriétaires dont les parcelles sont comprises dans le périmètre du PPA Cully-Gare et la Municipalité de Bourg-en-Lavaux

Annexe 5 : Copies des observations et oppositions (texte intégral)