

La Commission ad hoc, chargée de rapporter sur le préavis n° 14/2012 PPA « Cully-Gare », s'est réunie une première fois le lundi 8 octobre à 20h00 dans les combles de la Maison Jaune.

- Les Commissionnaires
 - Mme Lucie de Palma
 - M. Daniel Gay
 - M. Pierre Fontannaz
 - M. Jean-Luc Badoux
 - M. Marc-Henri Noverraz étaient présents
- Les Délégués municipaux
 - M. Max Graf
 - M. Georges Hauert
- Présents également
 - M. Yves Jacot des Chemins de fer Fédéraux suisses
 - Mme Magali Zuercher du bureau URBAPLAN Lausanne
 - M. Marc Burgener – urbaniste de la commune BEL

En introduction, Mme Zuercher nous présente l'historique du PPA « Cully-Gare » et de nombreux commentaires indispensables liés au PPA « Ruvines-Dessus ».

Durant cette présentation détaillée, les commissionnaires peuvent consulter les documents suivants :

- Enquête publique PPA « Cully-Gare » - rapport selon l'article 47 OAT de mai 2012, établi par URBAPLAN – Lausanne.
- Le rapport technique pour l'Etude de stationnement – Diagnostic et besoins futurs, établi en mars 2012, par le bureau TRANSITEC – Lausanne.
- Le Plan Partiel d'Affectation « Cully-Gare », échelle 1 :500, établi en mai 2012 pour l'enquête publique.
- Le guide de conception urbanistique, intitulé : « Un nouvel environnement pour la Gare », réalisé en juin 2011 par le bureau GEA – Lausanne.

Donnant suite à la présentation de Mme Zuercher, le président de la Commission ouvre le débat « questions – réponses ». La Commission donne une priorité aux questions générales, celles qui reviennent en nombres et en force dans les oppositions, commentaires, et interrogations des citoyennes et citoyens de BEL.

Afin d'améliorer la compréhension des textes et commentaires à venir, voici une présentation résumée et rapide du PPA « Cully-Gare ».

Sur le plan à l'échelle réduite 1 :2000 en haut à gauche ; on distingue clairement la zone **verte** qui sera en zone viticole protégée **non constructible**, et la zone **rouge** (bordeaux) qui **est constructible** ; ces deux zones forment le PPA « Cully-Gare ».

Sur le plan général, on distingue plusieurs aires bien distinctes :

- ① - Aire A (**brun**)
 - Buffet de la Gare
- ② - Aire teintée **bleu**
 - les bâtiments CFF
- ③ - Aire B (**rose**)
 - surface de construction par les CFF
- Au milieu de ces 3 aires
 - la place de la gare
 - le passage piétons sous-voies et route
 - le cheminement piétons vers la R.C. 764 – rte de la Gare
 - l'accès carrossable depuis le rond-point existant
- Aire de parking P+Rail
- ④ - Aire C (**orange**)
 - surface de construction par la commune de BEL

⑤ = Aires constructibles

- ⑤ - Aire D (jaune) - surface de construction divisée en 3 bâtiments
bâtiment Est et central par les CFF et la commune de BEL
bâtiment Ouest par Racle Invest SA
- Aire viticole protégée (vert) - surface **non constructible**
- Au Nord du périmètre PPA « Cully-Gare », c'est la limite commune avec le PPE « Ruvines-Dessus », ou on reconnaît le collège des Ruvines, bâtiment existant.

Les commissionnaires constatent d'emblée que le PPA « Cully-Gare » doit tenir dans une superficie de forme extrêmement allongée et étriquée, ce qui réduit considérablement les variantes et/ou scénarios.

Questions, remarques et inquiétudes sur les futures constructions

- Des bâtiments massifs.
- La hauteur et la forme des toitures.
- Des constructions cubiques.
- Divers aspects architecturaux.
- Les places de parc.
- Le risque de signer un chèque en blanc pour construire n'importe quoi !

Commentaires de la Commission

- En votant le PPA « Cully-Gare », on se prononce sur des surfaces d'affectation et des gabarits, et pas du tout sur la forme ou la couleur des constructions. Tous les projets de constructions feront l'objet d'une enquête publique.
- Les places de stationnement pour véhicules motorisés sont réalisées dans des parkings souterrains, à l'intérieur du périmètre prévu à cet effet.
- Seules les places de la Place de la Gare, les 60 places P+ Rail et les places visiteurs des immeubles d'habitations sont prévues en surface.
- Tous les projets présentés seront régis par le règlement du PPA, la loi sur le plan de protection de Lavaux (LPPL), le guide de conception urbanistique et le règlement communal des constructions.

Questions, remarques et inquiétudes sur les liaisons entre le PPA « Cully-Gare » et le Bourg de Cully et ses commerces

- La qualité.
- La sécurité du passage piétons sous-voies et route.
- La sécurité pour le passage piétons et routier sous-voies et route.
- La mise en valeur de ces 2 liaisons de la gare au village.

Commentaires de la Commission

- Dans le cadre du réaménagement de la Place de la Gare, une mise au concours sera lancée, comprenant les deux passages sous-voies et route.
- Sur la Rue de la Gare, l'élargissement du ou des trottoirs paraît être la seule véritable modification d'importance en terme de sécurité et confort.
- Sur le Chemin de Versailles, la configuration des lieux paraît plus simple.
- Pour le passage piétonnier qui relie la Place de la Gare au Chemin de Versailles, les deux escaliers existants seront démolis et remplacés par deux rampes accessibles aux poussettes et handicapés. La création de la rampe d'accès aux voies devrait élargir visuellement et éclairer ce tunnel existant.

Questions, remarques et inquiétudes sur les éventuelles incidences du PPA « Cully-Gare » :

- Le PPA « Cully-Gare » menace-t-il la pérennité de nos artisans et commerçants du Bourg, et en particulier à cause du futur centre commercial ?

Question de la Commission

- La Commission relève que l'on trouve une grande Coop à Lutry, une moyenne Coop à Chexbres ; quelle est la grandeur envisagée pour le centre commercial de BEL ?

Réponse de M. Jacot des CFF, propriétaire du bâtiment B qui abritera le centre commercial

- Le module sera comparable à celui de Chexbres, ce qui signifie : sans les étals à la coupe pour la viande, le poisson et les fromages ; absence également des commerces satellites liés aux grands centres commerciaux.

Questions de la Commission

- Une grande Coop à Lutry, une moyenne Coop à Chexbres ; pourquoi pas une moyenne Migros au PPA « Cully-Gare » ?

Réponse de M. Jacot

- Cela est tout à fait possible. Un appel d'offres est prévu pour l'attribution du centre commercial.
- Des espaces commerces et/ou artisans et sociétés sont envisageables dans les constructions futures des aires B et C.

Commentaires de la Commission

- Le centre commercial annoncé par les CFF ne devrait pas ou peu modifier la fréquentation des commerçants du bourg.

Oppositions et commentaires sur la procédure :

- Pourquoi dissocier le PPA « Cully-Gare » et le PPA « Ruvines-Dessus » ?

Commentaires de la Commission

- C'est d'abord une question de temps ; le PPA « Ruvines-Dessus » est bloqué provisoirement par des décisions à venir sur les équipements scolaires et des réflexions sur les interactions avec le PPA « Hôpital de Lavaux ».
- La Commission relève que l'élément majeur commun au PPA « Cully-Gare » et PPA « Ruvines-Dessus » est le cheminement d'accès. Celui-ci a été étudié dans le cadre du rapport de Transitec de mars 2012, lequel englobe les trois PPA.
- Les études pour les PPA « Cully-Gare » et « Ruvines-Dessus » ont été menées de concert ; dès lors, il semble que le fait de se prononcer d'abord sur le PPA « Cully-Gare » ne péjorerait en rien celui de « Ruvines-Dessus ».

Question de la commission

- Que deviennent les bâtiments existants de la gare ?

M. Jacot nous informe

- Le bâtiment WC-services sera démoli lors de travaux à venir sur les voies et pour les accès aux voies.
- Le bâtiment des halles situé à l'ouest, en face des pompiers, sera démoli dans le cadre de la construction des bâtiments projetés sur l'aire B.
- Le bâtiment existant de la gare sera maintenu pour le moment.

Questions, remarques et inquiétudes sur les affectations prévues par le PPA « Cully-Gare » :

- Le nombre d'habitations nouvelles et les loyers qui seront pratiqués.
- La présence du Service de la voirie.

Commentaires de la Commission

- Selon le tableau figurant en page 5 du préavis, le nombre d'habitants/emplois maximum est de 182 personnes, réparties dans les futures constructions des aires B – C et D.
- Le PPA « Cully-Gare » n'abritera donc pas "une cité-dortoir".
- Concernant les loyers, la commune de BEL s'engage à appliquer des loyers contrôlés à prix abordables pour les appartements de la construction future sur l'aire C. Sur les aires B et D, ce sera le loyer du marché.

- La Commission relève que la proximité des lignes ferroviaires et du trafic de la route cantonale principale, devrait inciter à pratiquer des loyers raisonnables.
- Concernant le Service de la voirie, la Municipalité nous informe qu'elle étudie la possibilité de déplacer ce service sur un autre site.

Concernant l'observation suivante : « rien n'a été prévu pour l'accueil pré et parascolaire ! »

- Les infrastructures liées à l'accueil pré et parascolaire ne concernent pas directement le PPA « Cully-Gare ».
- Le trafic découlant de la pose et de la reprise des enfants a été étudié et figure dans le cadre du rapport technique de stationnement établi par Transitec en mai 2012.
- Les infrastructures liées à l'accueil pré et parascolaire font partie du PPA « Ruvines-Dessus », liées directement aux bâtiments scolaires du collège des Ruvines.

Observation de M. Daniel Voruz qui souhaite maintenir son entreprise de chantier naval à Cully

- En réponse, la Municipalité propose une solution dans la zone artisanale « Au Tronchet ».
- La Commission relève que le site du « Tronchet » n'est pas du tout adapté géographiquement pour un chantier naval !
- La Municipalité confirme qu'un autre site a été examiné et sera proposé prochainement à M. Voruz ; il s'agit d'une parcelle proche de la déchetterie existante.

Commentaires de la Commission sur les réponses de la Municipalité à l'observation de M^e Fischer de l'association Sauvez Lavaux

- La Commission suggère la suppression de la phrase « Il est en outre prévu une extension du Gevevrey permettant le doublement des possibilités d'accueil à cet endroit ». Ceci compte tenu du fait qu'elle ne concerne pas directement le PPA « Cully-Gare ».

Questions, remarques et inquiétudes sur « la Convention du 22 juin 2011 entre les CFF, Racle Invest SA, Charles Cuénoud SA, Charles Cuénoud et la Commune de Cully concernant le concept d'urbanisation pour le secteur du plateau de la gare de Cully » :

- Article 2.3, avant-dernier paragraphe : « cette dernière (Commune de BEL) versera un montant de Frs. 700'000.- aux CFF au moment de l'entrée en force du permis de construire relatif au terrain P ».
- Article 2.3, troisième paragraphe : « ce terrain O (avec les droits à bâtir liés) sera vendu de manière commune, selon les dispositions de l'annexe 5 ch.5.1 ».

Commentaires de la Commission

- La Commission s'inquiète et s'étonne du versement de Frs. 700'000.- de compensation aux CFF, compte tenu de la valorisation induite par la convention.
- La convention prévoit un droit de priorité d'achat à Racle Invest SA. Dès lors, la Commission ne comprend pas pourquoi la Commune de BEL ne s'est pas réservé un droit de même nature.
- Au vu de ce qui précède, la Commission demande une renégociation de cette convention du 22 juin 2011.

Lors de la première séance, le lundi 8 octobre 2012 qui avait débuté à 20h00, le Président de la Commission a libéré aux alentours de 23h15 les représentants municipaux M. Max Graf, M. Georges Hauert, M. Marc Burgener ainsi que Mme Magali Zuercher de URBAPLAN et M. Yves Jacot des CFF, et ils ont été remerciés auparavant pour les informations et réponses reçues.

- La Commission a débattu ensuite, en interne, avant de lever la séance à 24h45.
- La Commission s'est réunie une seconde fois au même endroit le mardi 23 octobre dernier de 20h00 à 01h45 le lendemain.
- La Commission s'est réunie une troisième fois le lundi 29 octobre. Elle a rencontré la Commission des Finances de 20h00 à 21h30, en présence de MM Max Graf représentant de la Municipalité, Marc Burgener urbaniste communal, et Yves Jacot des CFF. La Commission ad hoc a ensuite siégé en interne de 21h30 à minuit.

Avant de conclure, la Commission rappelle les points majeurs suivants :

- Le site du PPA « Cully-Gare », vu sa forme géographique, ne permet pas de proposer d'autres variantes d'aménagement plus abouties.
- Vu les études menées de concert avec le PPA « Ruvines-Dessus », le blocage provisoire de celui-ci ne doit pas entraver l'avancement de celui de « Cully-Gare ».
- Le centre commercial projeté ne devrait pas ou peu modifier la fréquentation des commerçants du Bourg.
- Dans ce préavis, le facteur « temps » est important.
- En votant le PPA « Cully-Gare », le Conseil communal de BEL se prononce sur des surfaces d'affectation et des gabarits, et en aucun cas sur les formes ou les couleurs des futures constructions.
- Tous les projets de construction feront l'objet d'une mise à l'enquête publique.
- L'acceptation d'un tel préavis serait un signe fort de dynamisme de la Commune de BEL dans le cadre restreint de ses possibilités d'extension.
- La Commission suggère au Conseil communal de BEL de voter ce préavis en bloc.

En conclusion, la Commission ad hoc, à l'unanimité, vous demande, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, de :

1. Adopter le PPA « Cully-Gare » soumis à l'enquête publique du 25 mai au 25 juin 2012.
2. Réserver l'adoption en vue de la renégociation de 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. Réserver l'adoption dans le cadre de la renégociation de la convention du 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.

Pour la Commission ad hoc :

- | | |
|--------------------------|----------------------|
| - Mme Lucie de Palma | - M. Daniel Gay |
| - M. Pierre Fontannaz | - M. Jean-Luc Badoux |
| - M. Marc-Henri Noverraz | |