

Municipalité
de la Commune de Pully
Case postale 63
1009 Pully

Personne de contact : Alexandra Wasserfallen
T 021 316 32 34
E alexandra.wasserfallen@vd.ch
Réf. 195810 – AWN/mrn

Lausanne, le 3 juillet 2023

Commune de Pully
Plan partiel d'affectation – PA Claire-Fontaine II
Examen préalable

Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux,

Veuillez trouver ci-dessous l'examen préalable du plan d'affectation Claire-Fontaine II.

HISTORIQUE DU DOSSIER

Étape	Date	Documents
Réception du dossier pour examen préalable	01.03.2023	Documents usuels
Examen préalable	Ce jour	Préavis des services cantonaux

COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS POUR EXAMEN PREALABLE

Documents	Date
Plan au 1 :500	30.11.2021
Règlement	14.10.2022
Rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT	14.10.2022
Règlement 47OAT	Date de réception 01.03.2023

PRÉSENTATION DU PROJET

Situé dans le périmètre du PALM, ce plan d'affectation concerne la parcelle 162 située à l'intersection de l'Avenue de Lavaux, du pont de la Panchaude, et de la voie ferrée. Le plan affecte la parcelle en zone mixte d'habitations et d'activités. Le bâtiment existant datant des années 60 sera démoli, et remplacé par un immeuble mixte hébergeant des commerces et/ou des bureaux au rez-de-chaussée, et des logements aux étages. La moitié du nombre de ceux-ci sera d'utilité publique. Le PA augmente la densité de 55 habitants-emplois ; au total, le plan comportera 138 habitants-emplois. Le stationnement sera principalement souterrain, le nombre total de place s'élève à 60.

Le dossier a été suspendu à partir du 9 juin 2022. Il a été modifié en date du 14 octobre 2022 pour ce qui est du règlement et du rapport 47 OAT. Le dossier nous a été à nouveau soumis le 1^{er} mars 2023, date à laquelle l'examen préalable a repris. Les modifications principales ont porté sur l'art. 25 du règlement, le chapitre 4.6.4 Bruit du rapport 47 OAT et sur la notice environnementale en annexe.

AVIS

Le tableau ci-dessous représente une vision synthétique de la prise en compte des principales thématiques de la planification. Les services responsables de ces thématiques sont également relevés dans le tableau.

Pour chaque thématique et sur la base des préavis détaillés des services cantonaux consultés et de notre appréciation, le dossier a été classé selon trois catégories.

La définition de chaque catégorie est la suivante :

- **Conforme** : le traitement de la thématique répond au cadre légal.
- **Non conforme** : le traitement de la thématique ne répond pas au cadre légal :
 - **A transcrire** : Les modifications nécessaires sont clairement identifiées par les demandes des services cantonaux.
 - **A analyser** : Les modifications nécessaires impliquent une analyse / étude complémentaire dont les résultats ne sont pas encore clairement connus.

Le présent examen préalable est unique. Les préavis des services contiennent tous les éléments permettant à la Commune de modifier son projet afin de le rendre conforme à la loi et au plan directeur cantonal.

Thématiques		Conforme	Non conforme A transcrire	Non conforme A analyser
Principes d'aménagement	Stabilité des plans	DGTL-DAM		
Principes d'aménagement	Dimensionnement	DGTL-DIP		
Principes d'aménagement	Disponibilité foncière		DGTL-DAM	
Principes d'aménagement	Aspects fonciers		DGTL-DIP/AF	
Principes d'aménagement	Equipements			DGE-ASS - AUR
Mobilité	Limite des constructions		DGMR-FS	
Mobilité	Stationnement		DGMT-P	
Mobilité	Transports publics		DGMR-P	
Patrimoine culturel	Monuments et sites bâtis	DGIP-MS		
Patrimoine culturel	Sites archéologiques		DGIP-ARCHE	
Patrimoine naturel	Milieus naturels		DGE-BIODIV	
Patrimoine naturel	Protection des sols		DGE-SOLS	
Protection de l'homme et de l'environnement	Mesures énergétiques		DGE-DIREN	
Protection de l'homme et de l'environnement	Bruit	DGE-ARC		
Protection de l'homme et de l'environnement	Risque d'accident majeur	DGE-ARC		
Protection de l'homme et de l'environnement	Eaux		DGE-PRE	
Protection de l'homme et de l'environnement	Protection civile	SSCM-PCI		

La Commune doit également prendre en compte les demandes d'adaptation de forme des services.

PESÉE DES INTÉRÊTS

Après analyse des différents préavis des services, il apparaît qu'ils ne contiennent pas d'aspect contradictoire.

NORMAT

Les fichiers informatiques (géodonnées) respectant la directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT 2) devront être transmis à la DGTL (interlis.normat@vd.ch) simultanément à l'envoi du dossier pour approbation. Celle-ci ne pourra intervenir qu'après la validation des géodonnées (art. 22 al. 3 RLAT).

SUITE DE LA PROCÉDURE

Au vu du traitement non conforme de certaines thématiques nous estimons que le projet n'est, en l'état, pas compatible avec le cadre légal.

Les thématiques concernées peuvent être mises en conformité en suivant les demandes des services. Si vous souhaitez poursuivre la procédure sans modification, nous proposerons au Département de ne pas approuver cette planification.

Nous vous rappelons qu'en application de l'article 20, alinéa 1 du règlement sur l'aménagement du territoire (RLAT ; BLV 700.11.2), le présent rapport d'examen préalable devra être joint au dossier soumis à l'enquête publique.

Par ailleurs, en application de l'article 25a de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700), le projet doit être coordonné aux/à la procédures suivantes :

La procédure LATC du plan de-quartier est coordonnée aux procédures suivantes :

- Projet routier de servitudes de passage public ;
- Convention entre la Commune et le propriétaire pour l'accès au public (éventuel) des espaces extérieurs ;
- Projet de radiation signé par les parties concernées ;
- Projet routier de désaffectation des DP.

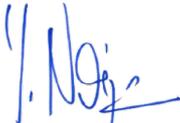
Pour plus de précisions, nous vous prions de vous référer aux deux fiches d'application relatives à la procédure de légalisation des plans disponibles sur notre site internet.

Il serait souhaitable que le dossier qui nous sera soumis pour approbation comprenne un document indicatif qui mette en évidence (par une couleur spéciale etc.) les modifications qui seront apportées au projet après le présent examen préalable

Le présent examen préalable repose sur les bases légales applicables. Nous réservons notre avis sur les adaptations du projet qui découleraient d'une évolution du cadre légal.

Tout droit du département pour l'approbation demeure expressément réservé.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux,
nos meilleures salutations.



Yves Noirjean
directeur de l'aménagement



Alexandra Wasserfallen
urbaniste

Copie
Services cantonaux consultés
Bureau mandaté

Personne de contact : Alexandra Wasserfallen
T 021 316 32 34
E alexandra.wasserfallen@vd.ch
N/réf. 195810 / AWN

Lausanne, le 3 juillet 2023

Commune de Pully
Plan partiel d'affectation – PA Claire-Fontaine II
Examen préalable

PRÉAVIS DES SERVICES CANTONAUX

Les points précédés d'une puce de type "●" sont des demandes qui doivent être prises en compte.

DIRECTION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE ET DU LOGEMENT (DGTL)

Direction de l'aménagement (DGTL-DAM)

1 BASES LÉGALES

- Loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700) ;
- ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT ; RS 700.1) ;
- loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC ; BLV 700.11) ;
- règlement sur l'aménagement du territoire du 22 août 2018 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLAT ; BLV 700.11.2) ;
- plan directeur cantonal.

1.1 DISPONIBILITE DES TERRAINS : NON CONFORME À TRANSCRIRE

- La disponibilité des terrains est réglée par une obligation de construire définie dans le règlement. Or, selon l'article 52 LATC, cette option n'est possible que pour les parcelles non construites. Pour les parcelles déjà bâties ou partiellement bâties, il s'agit d'appliquer l'article 52 al.2. let. c LATC. Ce dernier demande de conclure avec le propriétaire un contrat fixant les modalités de disponibilité. Ainsi, l'article 32 du règlement doit être supprimé et remplacé par le contrat susmentionné entre la Commune et le propriétaire. Ce contrat signé devra figurer dans le dossier d'enquête publique et dans le dossier d'approbation du plan.

2 REMARQUES DE FORME ET DE DÉTAIL : NON CONFORME À TRANSCRIRE

2.1 RAPPORT D'AMÉNAGEMENT

2.2 PLAN

- Dans la légende il faut modifier la couleur de la zone ferroviaire qui ne correspond pas à la couleur demandée dans NORMAT 2.
- Inscrire le NORD sur le plan.

3 NORMAT

Les fichiers informatiques (géodonnées) respectant la directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT 2) devront être transmis à la DGTL (interlis.normat@vd.ch) simultanément à l'envoi du dossier pour approbation. Celle-ci ne pourra intervenir qu'après la validation des géodonnées (art. 22 al. 3 RLAT).

4 RÉPONDANTE DAM

Eva Tortelli et Alexandra Wasserfallen

Direction des projets territoriaux (DGTL-DIP)

Agglomérations et régions

La zone à bâtir du plan pour l'accueil de nouveaux habitants doit répondre aux besoins prévisibles pour les 15 années suivantes tels que définis par la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700) et la mesure A11 du plan directeur cantonal (PDCn).

Dans les agglomérations, le dimensionnement des zones à bâtir est établi et vérifié à l'échelle du périmètre compact de l'agglomération. Pour l'agglomération Lausanne-Morges, la croissance totale maximale allouée entre 2015 et 2036 est de 101'370 habitants. Si au moment de l'approbation, cette enveloppe est atteinte, voire dépassée, la Direction générale du territoire et du logement recommandera à la cheffe du Département des institutions et du territoire de ne pas approuver le plan.

- La commune a programmé un potentiel de 105 nouveaux habitants alors que le plan en prévoit 122 supplémentaires. La DGTL demande d'informer les instances techniques et politiques du schéma directeur de l'augmentation du potentiel. Le COPIL PALM sera également informé.

Le projet de plan modifie l'affectation du secteur "Claire Fontaine II" en zone mixte 15 LAT (IUS 2.8), conforme aux densités minimales en périmètre compact d'agglomération.

Sites et projets stratégiques – Améliorations foncières

1. BASES LÉGALES

Art. 50 LATC et 4 LAF

2. GÉNÉRALITÉS

Le dossier a été examiné en regard du principe de coordination entre les aspects fonciers et l'aménagement du territoire.

3. PRÉAVIS

Le projet implique différentes adaptations foncières décrites dans le rapport 47 OAT.

Désaffectation des DP

Une partie des DP 21, 23 et 60 sera désaffectée pour être intégrée au bien-fonds n° 162. La servitude de passage publique 007-2008/000525 traversant la parcelle n° 162 sera radiée.

- Conformément à l'art. 17 de la loi sur les routes, les projets de désaffectation de ces surfaces et de radiation de la servitude de passage feront l'objet d'une enquête publique qui sera menée simultanément à celle du plan d'affectation. Les surfaces désaffectées entreront dans le patrimoine privé de la commune. La promesse de vente de ces surfaces signée par la Commune et le propriétaire de la parcelle no 162 accompagnera le dossier de plan d'affectation lors de son approbation par le Département.

Affectation au DP

La surface de l'extrémité est de la parcelle no 162 sera cédée au DP.

- Conformément à l'art. 13 de la loi sur les routes, le projet routier de décadastration de la fraction de la parcelle no 162 sera porté à l'enquête publique simultanément à celle du plan d'affectation.

Radiations de servitudes

La servitude no 007-2008/000526 (constructions : maintien de mur) en faveur de l'Etat de Vaud et de la Commune sera radiée.

- La DGTL-DIP/Améliorations foncières demande que le projet de radiation signé par les parties concernées accompagne le dossier de plan d'affectation lors de son approbation par le Département.

Liaison piétonne publique et liaison mobilité douce publique (niveau +423.00)

Le plan d'affectation porte la signature de deux liaisons publiques.

- La DGTL-DIP/Améliorations foncières demande qu'un projet routier (assiettes des servitudes) soit porté à l'enquête publique conformément à l'art. 13 de la loi sur les routes et simultanément à l'enquête du plan d'affectation.

Espaces extérieurs

Selon l'art. 17 du projet de règlement, les surfaces non construites forment l'ensemble des espaces extérieurs qui sont strictement à usage commun et/ou public. Le rapport 47 OAT mentionne d'autre part que sera inscrite une éventuelle mention de restriction de droit public garantissant la nature d'espace public et l'usage public des espaces au niveau du « Plateau des Iris » en fonction de l'aménagement définitif des espaces extérieurs. Le périmètre des espaces extérieurs qui n'existe pas sur le plan d'affectation sera donc clairement défini au moment de la demande de permis de construire.

- La DGTL-DIP/Améliorations foncières demande qu'une convention soit signée entre la Commune et le propriétaire pour l'accès au public (éventuel) des espaces extérieurs qui ne seront définis qu'au stade de la demande de permis de construire. Cette convention accompagnera le projet de plan d'affectation lors de son approbation par le Département.

Rapport d'aménagement

- Chapitre 3.3.4 : il s'agit de l'art. 50 LATC et non 55 LATC.
- Annexe 3, page 151 : il est noté sur le plan un projet de mutation (c) de 6 m² du bien-fonds no 162 à céder au domaine privé communal. En réalité, toute la fraction est cédée au domaine public et une convention d'usage accru du domaine public (en lien avec la paroi anti-bruit) sera signée avec les CFF. Il convient de retirer ce projet de mutation (c) figurant sur le plan.

4. COORDONNÉES DU RÉPONDANT

Denis Leroy

Direction du logement (DGTL-DIL)

1 PRÉAMBULE

La Direction du logement (ci-après : DIL) de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) du Département des institutions et du territoire (DIT) est consultée dans le cadre de la circulation pour examen préalable du plan d'affectation « Claire-Fontaine II » (ci-après : PA) de la Commune de Pully.

2 ANALYSE

Situé dans le périmètre du PALM, ce plan d'affectation concerne la parcelle 162 située à l'intersection de l'Avenue de Lavaux, du pont de la Panchaude, et de la voie ferrée.

Le périmètre du PA, s'étend sur une surface de 2'415 m², elle est affectée à la zone mixte d'habitations et d'activités.

Le bâtiment existant datant des années 60 sera démolé, et remplacé par un immeuble mixte hébergeant des commerces et/ou des bureaux au rez-de-chaussée, et des logements aux étages.

Selon l'article 9 du règlement, un minimum de 50% des SPd affectées au logement est dédié à du logement d'utilité publique au sens de la loi cantonale sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL).

Avec un total de 6'100m² de SPd destinées au logement, le PA permettra de créer environ 3'000m² de LUP, soit, si l'on considère une taille moyenne de 80 m², l'équivalent de 38 logements. Le type de LUP est laissé au choix des propriétaires.

3 CONCLUSIONS

La DIL salue la volonté de la commune de prévoir des quotas de LUP dans le plan d'affectation.

Pour rappel, les LUP offrent des logements accessibles à la majeure partie de la population et sont durablement soustraits à la spéculation. Ceux-ci regroupent les logements à loyers abordables (LLA), les logements subventionnés à loyers modérés (LLM), les logements protégés pour personnes âgées (LP) et les logements pour les étudiants (LE).

Si nécessaire, la DIL peut analyser les projets de LUP lors de la demande des permis de construire ou en phase préalable.

La DIL reconnaît les LUP au sens de la loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) lors de la demande de permis de construire. Pour les diverses catégories de LUP précisées ci-dessus, il est conseillé de consulter la DIL en amont pour permettre l'examen de la possibilité d'octroi des mesures de facilitation de financement de LUP (prêts sans intérêts, cautionnements ou aides à fonds perdus).

4 RÉFÉRENCE

Noémi Redondo

DIRECTION GENERALE DE L'ENVIRONNEMENT (DGE)

Direction de l'énergie (DGE-DIREN)

1 BASES LÉGALES

- RS 814.01 Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 07.10.83
- RS 730.01 Loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne) du 16.05.06 révisée

2 PRÉAVIS

2.1 RÈGLEMENT DU PA

Demandes

- L'article 15 sur les superstructures techniques, comprenant les installations solaires, exige que les superstructures soient réduites au minimum nécessaire. Concernant les installations solaires, cette exigence est contraire aux buts de la loi cantonale sur l'énergie. La DGE-DIREN demande que cette phrase exclue les installations solaires, qui doivent au contraire être encouragées.
- L'article 16 du règlement exigeant que les toitures plates soient végétalisées ne doivent pas empêcher la pose d'installations solaires thermiques ou photovoltaïques, lesquelles peuvent être notamment requises pour répondre aux exigences en termes de part d'énergie renouvelable imposées par la loi vaudoise sur l'énergie (articles 28a et 28b LVLEne). La DGE-DIREN demande une modification de cet article, précisant que les installations solaires sont compatibles avec une toiture végétalisée.

3 RÉPONDANTE

Céline Pahud

Direction de l'environnement industriel, urbain et rural (DGE-DIREV)

Division air, climat et risques technologiques (DGE-ARC)

Lutte contre le bruit

Répondant : Bertrand Belly
T. 021 316 43 66
M. bertrand.belly@vd
Date du préavis : 4 mai 2023

1 BASES LÉGALES

- RS 814.01 Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 07.10.83
- RS 814.41 Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB) du 15.12.86

2 PRÉAVIS

Degré de sensibilité au bruit (DS)

La DGE-ARC n'a plus de remarque à formuler. Les demandes exprimées lors de l'examen préalable ont été prises en compte lors de la soumission du projet de plan d'affectation Claire-Fontaine II, le 1^{er} mars 2023.

La DGE-ARC confirme que les compléments apportés répondent aux demandes. En effet, un complément d'étude acoustique a été effectué. Il montre que les accès parking ne sont pas critiques et précise les mesures architecturales nécessaires à la protection du bruit routier et du chemin de fer. Ces mesures sont reprises à l'art.25 du RPA.

Pour information, les principales modifications, demandes formulées par la DGIP et la DGE, concernaient l'article 25 du règlement, le chapitre 4.6.4 Bruit du 47 OAT et la notice environnementale en annexe (1) au 47 OAT.

DIVISION AIR, CLIMAT ET RISQUES TECHNOLOGIQUES (DGE-ARC) – ACCIDENTS MAJEURS

Répondant : Lise Castella
T : 021 316 43 61
M : lise.castella@vd.ch
Date du préavis : 17.03.2023

Coordination aménagement du territoire et prévention des accidents majeurs : conforme

1 PRÉAVIS

Le plan d'affectation est en ordre du point de vue de l'OPAM.

Pour information, les principales modifications, demandes formulées par la DGIP et la DGE, concernaient l'article 25 du règlement, le chapitre 4.6.4 Bruit du 47 OAT et la notice environnementale en annexe (1) au 47 OAT.

Division protection et qualité des eaux (DGE-PRE)

Assainissement urbain et rural (DGE-ASS/AUR)

1. BASES LÉGALES

- Art. 7, 10 et 11 LEaux (Loi fédérale sur la protection des eaux)
- Art. 5 et 46 OEaux (Ordonnance sur la protection des eaux)
- Art. 20 LPEP (Loi sur la protection des eaux contre la pollution)
- Art. 49 LATC (Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions)

2. GÉNÉRALITÉS

Toutes les eaux usées produites à l'intérieur du PPA devront être raccordées à la station d'épuration centrale. Les eaux claires ne doivent pas parvenir au réseau d'eaux usées à l'aval.

Les eaux claires ne doivent parvenir en aucun cas à la station d'épuration centrale. Si les conditions locales le permettent, celles-ci doivent être infiltrées dans le sous-sol, au moyen d'ouvrages ad hoc. Dans le cas où elles seraient raccordées au collecteur d'eaux claires existant, la capacité d'écoulement de ce dernier devra être vérifiée.

Les eaux de ruissellement doivent être évacuées et/ou traitées conformément à la directive « Gestion des eaux urbaines par temps de pluie » de la VSA.

Le Plan Général d'Evacuation des Eaux (PGEE) de la Commune de Pully a été approuvé le 12 mars 2009.

3. PRÉAVIS

3.1. RAPPORT D'AMÉNAGEMENT

Les exigences minimales requises pour l'élaboration des dossiers de planification issues de la fiche d'application « Comment définir l'évacuation des eaux dans un projet de planification ? » n'apparaissent que partiellement dans le dossier.

Ce document est disponible en téléchargement sur le site de l'Etat de Vaud à l'adresse suivante :

<https://www.vd.ch/themes/territoire-et-construction/amenagement-du-territoire/plan-d-affectation-communal/fiches-d-application/>

La planification prévoit une densification du quartier, avec 55 habitants-emplois supplémentaires ainsi qu'une augmentation de l'indice d'utilisation du sol et donc de l'imperméabilité. L'impact de cette densification sur l'équipement d'évacuation des eaux n'est pas estimé dans le rapport d'aménagement. Il est pris note que la Commune de Pully atteste que les infrastructures existantes du secteur ont une capacité suffisante pour absorber les besoins induits par ce PA. Ces éléments devront être précisés.

- Nous demandons dès lors que l'impact du PA sur le réseau existant soit établi du point de vue quantitatif (vérification du dimensionnement des collecteurs). L'aspect qualitatif (état des collecteurs) devra également être évalué. Le rapport 47 OAT sera complété en ce sens. Si nécessaire des mesures d'assainissement seront proposées.
- Conformément à l'art. 5 OEaux, une fois le nouveau PA adopté, il vous incombe de mettre à jour le plan général d'évacuation des eaux (PGEE) en relation avec les nouvelles données induites par les modifications du PA.

4. COORDONNÉES DU RÉPONDANT DUDIT SERVICE

Nicolas Füllemann

Division surveillance, inspection et assainissement (DGE-ASS)

Assainissement industriel (DGE-ASS/AI)

Affectations de locaux destinés au commerce, à l'artisanat et à l'industrie

Nos conditions/directives concernant les futures aires d'exploitations commerciales (restauration, secteurs de la santé, etc.) et/ou artisanales/industrielles si les activités projetées génèrent des eaux résiduelles d'exploitation, des déchets spéciaux (au sens de l'ordonnance sur les mouvements de déchets - OMoD) ou si elles comprennent du stockage de substances pouvant polluer les eaux seront précisées lors des demandes de

permis de construire, dans le but de déterminer les mesures relatives au traitement et à l'évacuation des eaux résiduaires d'exploitation, de prescrire les conditions spécifiques au stockage des liquides pouvant polluer les eaux et de remise des déchets spéciaux.

Référence : Christophe Paillard.

Assainissement, Inspection des citernes (DGE/DIREV/ASS/CIT)

N'a pas de remarque à formuler.

Référence : Samuel Zufferey

Direction des ressources et du patrimoine naturels (DGE-DIRNA)

Division géologie, sols et déchets (DGE-GEODE)

Dangers naturels (DGE-GEODE/DN)

N'est pas concerné par le présent projet.

Protection des sols (DGE-GEODE/SOLS)

- La notice environnementale et le rapport selon l'art. 47 OAT sont lacunaires, ne traitant pas du domaine environnemental "sols" alors que des sols urbains et potentiellement pollués sont présents. Cet aspect doit être complété avec une charge supplémentaire pour le cahier des charges du permis de construire (incluant diagnostic de l'état initial et concept de protection/valorisation des sols).

Bases légales

- Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) RS 814.01
- Ordonnance du 1er juillet 1998 sur les atteintes portées aux sols (OSol) RS 814.12
- Ordonnance sur la limitation et l'élimination des déchets (OLED) RS 814.600
- Règlement d'application de la loi fédérale du 7 octobre 1983 sur la protection de l'environnement (RVLPE) du 8 novembre 1989 RS 814.01.1
- Directive cantonale, Etudes pédologiques relatives à la protection des sols sur les chantiers, Direction générale de l'environnement, division Géologie, Sols et Déchets, 2014 (DMP 864)

Référence : François Füllemann

Division ressources en eau et économie hydraulique (DGE-EAU)

Economie hydraulique (DGE-EAU/EH)

1 BASES LÉGALES

Loi vaudoise sur la police des eaux dépendant du domaine public

2 GÉNÉRALITÉS

La DGE-EAU-Economie hydraulique préavise sur les domaines touchant les cours d'eau. Soit la gestion des eaux de surfaces, les dangers naturels inondation et l'espace cours d'eau.

3 PRÉAVIS

Pas de remarques

3.1 RAPPORT 47OAT

Pas de remarques

3.2. RÈGLEMENT

Pas de remarques

3.3. PLAN

Pas de remarques

4 COORDONNÉES DU RÉPONDANT DGE-EAU-EH ET DATE DU PRÉAVIS

Y. Chatelain – 04.03.2022

Eaux souterraines - Hydrogéologie (DGE-EAU/HG)

La Division n'a pas de remarques à formuler.

Référence : Thierry Lavanchy

Division biodiversité et paysage (DGE-BIODIV)

1. BASES LEGALES

- Art. 18 LPN, 4, 4a, 5 et 12 LPNMS,

- 21 et 22 LFaune et 8 RLFaune
- PDCn : mesures E11 « Patrimoine naturel et développement régional », E21 « Pôles cantonaux de biodiversité » et E22 « Réseau écologique cantonal (REC) ».

2. GÉNÉRALITÉS

Le présent préavis se réfère aux documents suivants :

- Rapport explicatif selon art. 47 OAT (atelier nou SA et Ville de Pully, 30 novembre 2021)
- Plan à l'échelle 1 :500 (atelier nou SA et Ville de Pully, 30 novembre 2021)
- Règlement (atelier nou SA et Ville de Pully, 30 novembre 2021)

3. PREAVIS

Le périmètre du PA se situe à l'intérieur de la réserve de faune de Lausanne, mais cela n'a pas d'influence sur le projet. Aucun autre inventaire fédéral ou cantonal de protection de la nature et du paysage n'est touché par le PA. La parcelle 162 ne présente aucune valeur biologique particulière connue. On relève toutefois la présence de quelques arbres et arbustes et une zone engazonnée autour du bâtiment existant. Le périmètre est actuellement largement bâti.

3.1 RAPPORT 47 OAT

Le rapport décrit correctement les valeurs naturelles du périmètre du PA et les mesures à mettre en place, notamment dans le cadre des aménagements extérieurs, pour favoriser la biodiversité et améliorer l'intégration paysagère des constructions.

Il devrait néanmoins être complété pour préciser le détail des arbres à abattre (diamètre, essence, valeur biologique, etc.).

Demandes

- Compléter le chapitre 4.5.1. relatif au patrimoine naturel en décrivant le patrimoine arboré existant comme précisé ci-dessus.
- Ajouter un chapitre relatif à la pollution lumineuse et la manière dont le PA prend en compte cette problématique.

3.2 PLAN

Le plan n'indique pas d'aire pour les aménagements extérieurs. Par conséquent, il est difficile de connaître l'intérêt écologique des aménagements prévus et décrits dans le rapport 47 OAT.

Demandes

- Préciser la localisation (même indicative) de l'arborisation obligatoire.
- Figurer les arbres à abattre et identifier, s'il y en a, les arbres protégés par le règlement communal.

3.3 RÈGLEMENT

La DGE-BIODIV félicite les porteurs de projet pour l'intégration de l'arborisation à l'aide d'essences indigènes et à la végétalisation des toitures. Le règlement doit toutefois être complété pour être conforme aux bases légales en vigueur sur la protection de la nature et des espèces.

Demandes

- Compléter l'al.2 de l'art 16 du règlement par le rappel des normes SIA en vigueur pour l'aménagement des toitures végétalisées et peut être conservé comme demande.
- Article 19 Plantations, compléter en ce qui concerne les espèces exotiques envahissantes : « La plantation des espèces exotiques envahissantes figurant sur la liste noire officielle et la liste de contrôle (watchlist) des espèces exotiques envahissantes est interdite. » (Article 15 al.2 Ordonnance sur l'utilisation d'organisme dans l'environnement (ODE) et son annexe 2 et l'art. 37 LPrPNP sur la prévention et la lutte contre les organismes exotiques envahissants).
- Le règlement actuel ne fixe pas de part minimale de surfaces dévolues à la nature dans les projets de construction, contrairement à ce que demande l'art 44 al.2 pt. LPrPNP. Définir une part minimale de surfaces dévolues à la nature (quote-part de la surface extérieure, indice de verdure etc.).
- Article à ajouter concernant l'éclairage : « Un concept d'éclairage respectueux de la faune (et limité au strict nécessaire du point de vue de la sécurité des usagers) devra accompagner la demande de permis de construire. La norme SIA 491:2013 « Prévention des émissions inutiles de lumière à l'extérieur » s'applique pour toute nouvelle construction ou demande d'éclairage. Tous les dispositifs lumineux dirigés vers le ciel sont interdits. »

4. CONCLUSION

Sous réserve de l'intégration des demandes formulées ci-dessus, la DGE-BIODIV préavis favorablement le PA. Le dossier modifié lui sera remis pour approbation.

Référence : Aline Gattolliat et Nicolas Hausel

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMMEUBLES ET DU PATRIMOINE (DGIP)

Division monuments et sites (DGIP-MS)

Répondante : Joy Guardado
T. 021 316 86 80
M. joy.guardado@vd.ch
Date du préavis : 24 mars 2023

Division monuments et sites (DGIP-MS) : Conforme

La DGIP-MS n'a plus de remarque à formuler. Les demandes exprimées dans le cadre d'un premier préavis ont été prises en compte dans la version modifiée du dossier, du 1^{er} mars 2023.

Pour information, les principales modifications, demandes formulées par la DGIP et la DGE, concernaient l'article 25 du règlement, le chapitre 4.6.4 Bruit du 47 OAT et la notice environnementale en annexe (1) au 47 OAT.

Division archéologie cantonale (DGIP-ARCHE)

L'Archéologie cantonale constate que les enjeux liés à l'archéologie apparaissent bien dans le rapport selon l'art. 47 OAT (chap. 4.4.2) ainsi que dans l'article 26 du règlement qui fixe les modalités liées à la protection de ce patrimoine.

Concernant le règlement, la forme adoptée n'est pas tout à fait satisfaisante. Des modifications sont requises dans le sens suivant :

Article 26 - Site archéologique

- Une portion du périmètre du PA est comprise dans la région archéologique n°136/301 de la commune de Pully au sens de l'art. 67 LPNMS.
- Afin de vérifier que les travaux ne portent pas atteinte à des vestiges archéologiques au sens de l'art. 46 LPNMS, une évaluation préalable de la zone sera effectuée en fonction de l'impact des futures constructions (diagnostic archéologique). L'Archéologie cantonale de la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP-AC) sera consultée à ce sujet, préalablement à la demande de permis de construire.

- En cas de mise au jour de vestiges, le temps nécessaire sera laissé aux archéologues pour dégager lesdits vestiges et les documenter (fouille archéologique). Les art. 68 et suivants LPNMS restent réservés.
- Dans le Rapport d'aménagement du PA (ch. 4.4.2), l'appellation SIPAL doit être remplacée par celle de la DGIP

Conclusion

Sous réserve de ce qui précède, la Section d'archéologie cantonale préavise favorablement le projet de PA " Claire Fontaine II".

Référence : DGIP-AC, Susan Ebbutt

ETABLISSEMENT CANTONAL D'ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE ET LES ELEMENTS NATURELS (ECA)

Prévention des incendies et des éléments naturels

L'ECA prend acte du préavis de l'Unité des Dangers Naturels et n'a pas de remarque complémentaire à formuler.

SERVICE ECA - Division : Prévention, service conseils et autorisations – Guy Müller

DIRECTION GENERALE DE LA MOBILITE ET DES ROUTES (DGMR)

Division administration mobilité (DIRH/DGMR/ADM)

DGMR – Division Planification (DGMR-P)

1 STATIONNEMENT POUR VÉLOS

En référence à l'article 40a du Règlement d'application de la Loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (RLATC; RS 700.11.1), le nombre de places de stationnement pour vélos doit être fixé sur la base de la norme correspondante de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (actuellement VSS 640065).

Conformément à l'article 32, al. 1bis du Règlement d'application de la Loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (RLATC; RS 700.11.1), les aménagements pour vélos doivent être abrités. De plus, la norme VSS SN 640065 recommande de garantir que les aménagements soient sécurisés et aisément accessibles pour les cyclistes.

Le 47 OAT précise les modalités d'aménagement et de localisation du stationnement vélo mais ces informations ne sont pas indiquées dans le Règlement de la planification.

- La DGMR-P demande que ces détails relatifs à la localisation et l'aménagement des équipements pour le stationnement des vélos figurent dans le Règlement de la planification.

DGMR – Division Management des transports (DGMR-MT)

2 PROXIMITÉ AU DOMAINE FERROVIAIRE (ART. 18M LCDF)

Le périmètre du dossier de planification est concerné par le domaine ferroviaire.

Conformément à l'art. 18m de la Loi sur les chemins de fer (LCdF; RS 742.101), l'entreprise ferroviaire a été consultée par l'Autorité communale et le préavis de l'entreprise est joint au dossier soumis à l'examen préalable.

- L'entreprise ferroviaire ayant formulé des remarques, son avis doit être pris en considération. Dans le cas où aucun accord ne serait trouvé entre les parties, l'autorité cantonale soumet le dossier à l'office fédéral compétent (art.18m al.2 let.a LCdF).

La DGMR-MT rappelle le droit de recours conféré à l'office fédéral compétent contre toute décision des autorités cantonales allant à l'encontre des intérêts de l'entreprise ferroviaire (art. 18m al.3 LCdF).

3 CONSULTATION DE L'ENTREPRISE DE TRANSPORT

Le périmètre du dossier de planification est situé à proximité du tracé des lignes existantes 9, 47, 48 et 906 de trolleybus et sur le tracé du projet de BHNS Bussigny - Lutry-Corniche des transports publics de la région lausannoise.

Conformément à l'article 3 de l'Ordonnance sur les trolleybus qui se réfère à l'article 18m de la Loi sur les chemins de fer (LCdF; RS 742.101), l'entreprise de transport public TL - S.A. a été consultée et a délivré un préavis positif joint au rapport 47 OAT (daté du 5 décembre 2019).

La DGMR-MT rappelle le droit de recours conféré à l'office fédéral compétent contre toute décision des autorités cantonales allant à l'encontre des intérêts de l'entreprise de transport public (art. 18m al.3 LCdF).

Référence : Sophie Douziech / Jean-Michel Frossard

Division finances et support – routes (DIRH/DGMR/FS)

- Le plan d'alignement des constructions adopté par le Conseil d'Etat le 08.03.1957 est encore en vigueur. Il faut donc l'abroger partiellement et l'indiquer en violet sur le plan de situation du PA Claire-Fontaine II. Il faut aussi indiquer la date

d'abrogation dans la légende.

- La nouvelle limite des constructions des routes (LCR), sera indiquée par un trait continu de couleur rouge, conformément aux directives pour l'établissement des plans fixant les LCR.
- Pour mettre à jour sa base de données informatique sur les limites des constructions, la Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR) demande que les données informatiques sur les limites des constructions lui soient fournies conformes au modèle de géodonnées minimum 80-VD et 42-VD. Ces géodonnées seront transmises à l'adresse interlis.dgmr@vd.ch avec la demande d'approbation des plans.

Référence : Daniela Cabiddu

SERVICE DE LA PROMOTION DE L'ECONOMIE ET DE L'INNOVATION (SPEI)

Office de la consommation – Inspection des denrées alimentaires et des eaux-distribution de l'eau (OFCo)

Section Distribution de l'eau (OFCO-DE)

1. Bases légales

- Loi sur la distribution de l'eau (LDE, RSV 721.31),
- Règlement sur l'approbation des plans directeurs et des installations de distribution d'eau et sur l'approvisionnement en eau potable en temps de crise (RAPD, RSV 721.31.1).

2. Généralités

Pas de remarque au vu des informations fournies par le plan directeur de la distribution de l'eau (PDDE).

3. Préavis

L'OFCO-DE préavise favorablement le dossier soumis.

Référence : Christian Hoenger



SERVICE DE LA SECURITE CIVILE ET MILITAIRE (SSCM)

Protection civile (SSCM-PCI)

Obligation de construire selon l'article 70 lettre 1a de l'OPCi, le nombre de places protégées à réaliser sera déterminé lors de la dépose du permis de construire.

Référence : Pamela Nunez