

REGLEMENT DU PLAN D'AFFECTATION

« Chamblandes-Dessous »

APPROUVE PAR LA MUNICIPALITE
Modifications approuvées par la Municipalité

le :
le :

Le Syndic :

Le Secrétaire :

DEPOSE A L'ENQUETE PUBLIQUE
Modifications déposées à l'enquête
complémentaire du :

du :
du :

au :
au :

Le Syndic :

Le Secrétaire :

ADOpte PAR LE CONSEIL COMMUNAL

le :

Le Président :

La Secrétaire :

APPROUVE PAR LE DEPARTEMENT COMPETENT

le :

La Cheffe du Département :

ENTRE EN VIGUEUR

le :

Version pour enquête publique complémentaire

Seuls les éléments modifiés (en rouge) sont soumis à l'enquête publique complémentaire

Dossier présenté par :

atelier nou sa

claudia liebermann thierry baechtold
architectes epfl sia urbanistes fsu
Rue de la gare 9 - 1009 Pully

et

Ville de Pully

Direction de l'urbanisme et de l'environnement
Ch. de la Damataire 13 - 1009 Pully

**PLAN D’AFFECTATION « CHAMBLANDES-DESSOUS »
R E G L E M E N T**

SOMMAIRE

Pos.	Contenu	Page
CHAPITRE I	GENERALITES	1
Article 1	But	1
Article 2	Contenu	1
Article 3	Périmètre et affectation du PA	1
Article 4	Destination de la zone	1
Article 5	Mesure de l’utilisation du sol	1
Article 6	Organisation du PA	1
CHAPITRE II	REGLES POUR LE BÂTI	1
Article 7	Constructions existantes	1
Article 8	Implantation des constructions	1
Article 9	Superstructures	2
Article 10	Ordre des constructions	2
Article 11	Distances aux limites et entre bâtiments	2
Article 12	Déblais, remblais, terrain aménagé	2
Article 13	Architecture des constructions	2
CHAPITRE III	REGLES POUR LES AMENAGEMENTS EXTERIEURS	3
Article 14	Aire de dégagement	3
Article 15	Aménagements extérieurs, définition	3
Article 16	Principes	3
CHAPITRE IV	ACCES-SORTIES, CIRCULATIONS ET STATIONNEMENT	3
Article 17	Accès	3
Article 18	Stationnement des véhicules motorisés	4
Article 19	Stationnement des véhicules deux-roues légers non motorisés	4
CHAPITRE V	PROTECTION DE L’ENVIRONNEMENT	4
Article 20	Degré de sensibilité au bruit	4
Article 21	Mesures de protection contre le bruit	4
Article 22	Plantations	4
Article 23	Energie	4
Article 24	Évacuation des eaux	5
CHAPITRE VI	DISPOSITIONS FINALES	5
Article 25	Gabarits	5
Article 26	Dérogations	5
Article 27	Disponibilité des terrains et taxe sur la plus-value	5
Article 28	Dispositions complémentaires	5
Article 29	Abrogation et entrée en vigueur	5

PLAN D'AFFECTATION « CHAMBLANDES-DESSOUS »

R E G L E M E N T

CHAPITRE I : GENERALITES

But	Art. 1 – ¹ Le présent règlement fixe les règles destinées à régir le périmètre du plan d'affectation « Chamblandes-Dessous » (ci-après PA, le Plan).
Contenu	Art. 2 – ¹ Le PA est composé des éléments suivants : > Le plan à l'échelle 1 :500. > Le présent règlement.
Périmètre et affectation du PA	Art. 3 – ¹ Le périmètre du PA est défini par le plan. ² L'ensemble du périmètre est affecté en zone centrale 15 LAT.
Destination de la zone	Art. 4 – ¹ Cette zone est destinée à la construction de bâtiments voués : a) au logement ; b) aux activités moyennement gênantes, telles que bureaux, commerces ; c) aux équipements (para)publics, tels que crèche, maison de quartier, etc. ² Sont affectées aux activités et équipements définis sous b et c ci-dessus, au moins 20% des surfaces de plancher déterminantes (SPd). ³ Les surfaces commerciales sont limitées à 500 1'000 m ² de SPd pour l'ensemble du périmètre du Plan et à 400 m ² maximum par commerce. ⁴ Au moins 10 20% des SPd destinées au logement doivent être réservées à la réalisation de logements d'utilité publique au sens de l'art. 27 LPPPL.
Mesure de l'utilisation du sol	Art. 5 – ¹ La mesure de l'utilisation du sol est déterminée par l'attribution, pour tout le périmètre du PA, d'un indice d'utilisation du sol maximal (IUS) équivalent à 1,4 1,2 de la surface des biens-fonds. Les mètres carrés de surface de plancher déterminante (SPd) doivent être mesurés conformément à la norme SIA 421, norme suisse SN 504 421.
Organisation du PA	Art. 6 – ¹ Le périmètre du PA est composé de deux aires, l'aire bâtie et l'aire de dégagement.

CHAPITRE II : REGLES POUR LE BÂTI

Constructions existantes	Art. 7 – ¹ A l'intérieur du périmètre d'implantation des constructions, les constructions existantes peuvent être démolies et reconstruites, surélevées, agrandies, maintenues et rénovées, sous réserve de conformité aux dispositions du PA.
Implantation des constructions	Art. 8 – ¹ Les nouvelles constructions hors sol et en sous-sol sont disposées dans l'aire bâtie, à l'intérieur du périmètre d'implantation figuré par le plan et les coupes.

²La coupe AA définit pour l'ensemble du périmètre d'implantation, parallèlement au terrain naturel de référence (TNR), le gabarit maximal à respecter par les futurs bâtiments, toitures et attiques y compris. ~~Pour les toitures plates, le niveau brut de la dalle du dernier niveau fait foi ; pour celles à pans, le dessus des chevrons fait foi.~~

Superstructures **Art. 9** – ¹Toutes les installations de techniques du bâtiment sont interdites en toiture, à l'exception des superstructures qui, pour des raisons techniques, ne peuvent être intégrées en sous-sol ou à l'intérieur du volume des bâtiments (cheminées, sorties de ventilation verticales, capteurs solaires).

²Les superstructures autorisées à l'alinéa 1 peuvent ponctuellement dépasser les hauteurs maximales fixées par le PA. Elles font l'objet d'un traitement architectural soigné pour limiter leur impact visuel et garantir leur bonne intégration aux bâtiments et leurs abords. Dans ce but, elles doivent être réduites au minimum techniquement indispensable et regroupées dans des volumes compacts.

²³Un plan et des coupes détaillés de la toiture accompagneront la demande de permis de construire.

Ordre des Constructions **Art. 10** – ¹L'ordre non contigu, l'ordre contigu et la mitoyenneté sont autorisés. La longueur des bâtiments est limitée à 28 m. ~~Font exception les niveaux enterrés et semi-enterrés dont la longueur n'est pas limitée.~~

Distances aux limites et entre bâtiments **Art. 11** – ¹La distance des bâtiments à la limite des biens-fonds est fixée par le périmètre d'implantation des constructions figuré par le plan et les coupes.

²A l'intérieur du périmètre d'implantation, la distance minimale entre bâtiments est de 5 m.

Déblais, remblais, terrain aménagé **Art. 12** – ¹La configuration du terrain projeté doit former une suite harmonieuse interne au périmètre du PA et avec les biens-fonds directement voisins. Les dispositions suivantes sont fixées :

- a) Le réaménagement du terrain doit être exécuté de façon à réduire l'impact des mouvements de terre internes au périmètre et sur le voisinage proche.
- b) Les surfaces imperméables doivent être réduites au minimum indispensable.
- c) Sous réserve des al. a et b, la réalisation de plateformes ou terrasses en extension extérieure des bâtiments est autorisée.

Architecture des constructions **Art. 13** – ¹L'architecture doit respecter les principes suivants :

- a) La longueur des constructions ~~et le nombre de niveaux sont libres~~ est libre ~~sous réserve de l'art. 10~~, dans les gabarits définis par le Plan. ~~Le nombre de niveaux, semi-enterrés y compris, est limité à 6.~~
- b) Les constructions hors sol et enterrées doivent, dans toute la mesure du possible, être regroupées de façon à favoriser la présence d'~~un maximum~~ au moins 40% de surfaces végétalisées en pleine terre.
- c) Les niveaux semi-enterrés et/ou sous-sols peuvent comporter des surfaces destinées à une occupation non sédentaire en relation avec la destination du bâtiment, tels qu'entrées d'immeuble, dispositifs de circulation, locaux communs, etc. et peuvent être partiellement habitables sur au maximum deux tiers (2/3) de la surface bâtie du rez-de-chaussée du bâtiment s'ils ouvrent des jours d'au moins 0,90 m de hauteur d'allège sur façade aval.

- d) Au rez-de-chaussée en front d'avenue le logement n'est pas admis.
- e) ~~Les toitures doivent avoir un caractère uniforme. Seules les toitures à pans sont autorisées pour les bâtiments. Les corps de liaison semi-enterrés ont une toiture plate. La forme des toitures est libre;~~ Les toitures plates peuvent être aménagées, être accessibles et être traitées en terrasses ; elles doivent être végétalisées de manière diversifiée en favorisant la biodiversité si elles ne sont pas accessibles.

CHAPITRE III : REGLES POUR LES AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Aire de dégagement	Art. 14 – ¹ L'aire de dégagement est inconstructible, à l'exception de dispositifs en lien avec sa situation et sa fonction, tels qu'accès, murs de soutènement, éléments légers et aménagements extérieurs.
Aménagements extérieurs, définition	Art. 15 – ¹ Les surfaces non construites forment l'ensemble des aménagements extérieurs. Ils comprennent les espaces verts, les accès-sorties, dévestitures, cheminements par modes doux, surfaces de stationnement extérieures, éléments de transition entre bâtiments et/ou avec le domaine public, extensions extérieures des bâtiments, etc.
Principes	Art. 16 – ¹ Pour les aménagements extérieurs les principes suivants s'appliquent : a) Ils font l'objet d'un concept d'ensemble pour tout le périmètre du PA et s'adaptent à la destination des bâtiments. b) Les espaces verts sont aménagés en parc, jardins, transitions végétales public-privé, plantages, prairies extensives favorables à la biodiversité, etc. Au minimum 20% 40% des surfaces du périmètre du PA doivent être obligatoirement des espaces verts en pleine terre, soit sans construction souterraine et sans revêtement imperméable du sol. L'entretien des espaces verts se fera de préférence de manière différenciée. c) Les surfaces qui ne sont pas en pleine terre doivent être dans toute la mesure du possible des surfaces végétalisées ou drainantes. d) Au moins deux cheminements par modes doux sont à prévoir pour assurer l'accès aux bâtiments, garages et espaces extérieurs du périmètre du PA, figurés par le plan à titre indicatif. e) Les émergences de garage/s souterrain/s et dispositifs de raccord entre niveaux tels que rampes, escaliers, murs, talus, etc. et les constructions légères telles que pergolas, abris-vélos, places de jeux, mobilier urbain, etc., sont admis. f) Un plan des aménagements extérieurs avec liste d'espèces végétales et un schéma des réseaux d'équipement du périmètre du PA sera soumis à l'approbation de la Municipalité au plus tard lors du dépôt de la première demande de permis de construire.

CHAPITRE IV : ACCES, CIRCULATIONS ET STATIONNEMENT

Accès	Art. 17 – ¹ A l'exception des véhicules de service, un seul accès et dévestiture pour les véhicules motorisés est autorisé depuis l'av. G. Guisan. Son emplacement figure sur le plan à titre indicatif.
--------------	--

²L'accès de véhicules motorisés respecte la norme applicable de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS), actuellement la norme suisse SN 640 273a, relative à la visibilité aux carrefours et aux débouchés d'accès riverains.

Stationnement des véhicules motorisés

Art. 18 – ¹Le nombre de cases de stationnement pour voitures doit être calculé conformément à la norme applicable de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS), actuellement la norme SN 640 281. Pour les activités, est à prendre en compte le bas de la fourchette **et, pour les logements, est à prendre en compte le 80% de la norme VSS.**

²A l'intérieur du périmètre du Plan, le nombre maximal de cases de stationnement pour voitures est fixé à 120.

³A l'exception des cases de courte durée pour dépose de personnes à mobilité réduite, toutes les cases de stationnement pour voitures et deux-roues motorisés doivent être aménagées dans des garages collectifs en sous-sol ou semi-enterrés.

Stationnement des véhicules deux-roues légers non motorisés

Art. 19 – ¹Le nombre de cases de stationnement pour les véhicules deux-roues légers non motorisés doit être calculé conformément à la norme applicable de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS), actuellement la norme SN 640 065.

²Le stationnement des deux-roues légers non motorisés doit s'intégrer à l'architecture et aux aménagements extérieurs.

CHAPITRE V : PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Degré de sensibilité au bruit

Art. 20 – ¹Conformément à l'art. 43 de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB) du 15 décembre 1986, le degré de sensibilité au bruit DS III est fixé pour tout le périmètre du PA.

Mesures de protection contre le bruit

Art. 21 - ¹Le périmètre du PA est partiellement exposé à des nuisances sonores qui dépassent ou approchent les valeurs limites d'exposition au bruit du trafic routier

²Une étude acoustique détaillée avec description des mesures visant à contenir les nuisances sonores dans les limites fixées par l'OPB doit être fournie au plus tard lors du dépôt de la première demande de permis de construire.

Plantations

Art. 22 – ¹Les arbres classés et protégés doivent, dans toute la mesure du possible, être maintenus.

²Les nouvelles plantations doivent privilégier les espèces indigènes. Les arbres seront plantés dans toute la mesure du possible en pleine terre. Le nombre d'arbres et leur emplacement seront déterminés par le plan des aménagements extérieurs.

³Toutes les espèces végétales de la liste noire et la *Watch list* publiées par la DGE (néophytes envahissantes) sont proscrites.

Énergie

Art. 23 – ¹Les performances thermiques des bâtiments doivent cibler les valeurs définies par le label « Minergie ». La Municipalité recommande l'utilisation d'agents énergétiques à faible émission de polluants atmosphériques pour satisfaire les besoins en chaleur.

**Évacuation
des eaux**

Art. 24 – ¹L'évacuation des eaux doit se faire conformément aux dispositions du règlement communal sur le traitement et l'évacuation des eaux (RETE). Les eaux usées et les eaux météoriques doivent être évacuées séparément. Les eaux usées doivent être raccordées au réseau public d'évacuation.

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS FINALES

Gabarits

Art. 25 – ¹Des gabarits indiquant le volume futur des constructions seront implantés sur le site durant toute la période de mise à l'enquête du permis de construction.

Dérogations

Art. 256 – ¹La Municipalité peut accorder des dérogations au présent règlement, aux conditions fixées à l'article 85 LATC.

**Disponibilité des
terrains**

Art. 267 – ¹Le propriétaire des parcelles a l'obligation de construire sur les biens-fonds dans un délai de 10 ans dès l'entrée en vigueur du présent plan d'affectation.

²En cas de non-respect de ce délai, le propriétaire doit s'acquitter d'une taxe aux conditions prévues à l'article 52 al. 4 et suivants de la LATC.

**Dispositions
complémentaires**

Art. 278 – ¹Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, les législations fédérales, cantonales et les règlements communaux s'appliquent.

**Abrogation
et entrée
en vigueur**

Art. 289 – ¹Le présent règlement et le plan y relatif abrogent, pour leur périmètre, toute disposition de la réglementation communale antérieure qui leur serait contraire.

²Le présent règlement et le plan y relatif entrent en vigueur par constatation du département compétent.

* * * *

sedlex **Secrétariat de la Municipalité**
AVOCATS Visa: *SO* Transmis à: *DUE*

Pris acte/Décision: *A.* Copie à:

- 1 SEP. 2023

suivi pour traitement Pour information

Av. Mon-Repos 24
 Case Postale 1410
 1001 Lausanne - Suisse
 www.sedlex-avocats.ch

Recommandé

Commune de Pully
 Municipalité
 Avenue du Prieuré 2
 CP 63
 1009 Pully

Philippe MERCIER

Docteur en droit

T. +41 (0)21 533 08 54

F. +41 (0)21 533 08 60

philippe.mercier@sedlex-avocats.ch

Efax: fax@sedlex-avocats.ch

TVA CHE-411.721.761

Lausanne, le 31 août 2023/ak

Alexandre REIL
 Licencié en droit

Mathias BURNAND
 Licencié en droit
 LL.M. in Business Law

Pierre-Yves COURT
 Licencié en droit

Bertrand DEMIERRE
 Licencié en droit

Yvan GUICHARD
 Docteur en droit
 Spécialiste FSA Droit des successions

Elza REYMOND-ENIAEVA
 Docteur en droit
 LL.M. in Business Law

Raphaël REINHARDT
 Spécialiste FSA Droit des successions

Sandy GALLAY
 Master of Law

Mathilde MAILLARD
 Master of Law

AVOCAT·E·S AU BARREAU

Yves BURNAND
 Docteur en droit
 Ancien bâtonnier

AVOCAT·CONSEIL

Thiviya ASAIPILLAI
 Master of Law

Maya KIEPE
 Docteur en droit
 Master of Law

Giles FEJER
 Master of Law

AVOCAT·E·S-STAGIAIRES

Plan d'affectation « Chamblandes-Dessous ». Enquête publique complémentaire.

Monsieur le Syndic,

Madame et Messieurs les Conseillers Municipaux,

En ma qualité de conseil de M. Pasquale Gabella et de son épouse, Mme Anna Mancini Gabella, j'ai l'honneur de vous remettre sous ce pli :

- une opposition contre les amendements au règlement du plan d'affectation « Chamblandes-Dessous », mis à l'enquête publique du 5 août 2023 au 4 septembre 2023.

Mes Théo Meylan et Laurent Pfeiffer, conseils d'autres opposants, reçoivent des copies de la présente et de son annexe.

Je vous prie de croire, Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Conseillers Municipaux, à l'expression de ma haute considération.



Philippe Mercier, av.

Annexe : ment.

(Plan d'affectation « Chamblandes-Dessous »)

OPPOSITION

à la Municipalité de Pully

pour

M. Pasquale Gabella et son épouse, Mme Anna Mancini Gabella, Campagne de Pierraz-Portay 1, 1009 Pully.

dont le conseil est l'avocat Philippe Mercier, Avenue Mon-Repos 24, CP 1410, 1005 Lausanne.

contre

les amendements du Règlement du plan d'affectation « Chamblandes-Dessous » suite à la séance du Conseil communal du 25 mai 2022, mis à l'enquête publique du 5 août 2023 au 4 septembre 2023

RECEVABILITÉ

Se référant à leur opposition du 24 novembre 2021, contre le plan d'affectation « Chamblandes-Dessous », les époux Gabella Mancini rappellent préliminairement qu'ils sont propriétaires en PPE, sur la parcelle de base n°1337 située Avenue du Général Guisan 58c et d, de quatre appartements (lots n° 6578 à 6581), plus quatre places de stationnement.

La parcelle n° 1337 étant située immédiatement en amont de l'emprise du plan d'affectation « Chamblandes-Dessous », la qualité pour intervenir de M. et Mme Gabella Mancini apparaît comme incontestable.

Pour le surplus, déposée le 31 août 2023, la présente opposition est produite en temps utile. Contenant les moyens des opposants et signée de leur conseil, au bénéfice d'une procuration du 15 novembre 2021 d'ores et déjà au dossier, la susdite opposition est aussi recevable en la forme.

MOYENS

A) Préambule

Comme le rappelle l'avis relatif à l'enquête publique complémentaire, les oppositions doivent concerner les modifications apportées au plan partiel d'affectation. Mais toujours selon l'avis d'enquête, les parties ont aussi la possibilité de formuler des observations.

Ci-dessous, les opposants ne manqueront pas de tenir compte de ce qui précède, en s'exprimant sur les modifications mêmes apportées au Règlement. Il n'empêche que se pose logiquement aussi la question de savoir si ces modifications changent ou non quoi que ce soit aux critiques formulées contre le plan lui-même (notamment rupture totale avec l'environnement et hyper-densification). On aura également à s'exprimer sur cela.

Mais avant tout, on s'interrogera sur les conséquences en la présente espèce de la constitution par la Municipalité d'une zone réservée intéressant tout le territoire communal.

B) L'article 46 LATC

- 1) Selon cette disposition, les communes peuvent en substance établir des zones réservées, interdisant ou limitant la constructibilité de terrains pour une période maximale de cinq ans, prolongeable de trois ans.
- 2) Il ressort de la publication intervenue dans la Feuille des avis officiels du 7 juillet 2023 que la Municipalité de Pully, sur la base de l'article 46 LATC précité, a fait part de son intention d'établir une zone réservée sur l'ensemble des zones à bâtir, en vue de procéder à la révision de son plan général d'affectation.

Cette décision fait suite à deux postulats émanant de conseillers communaux invitant précisément la Municipalité à « constituer l'ensemble des zones constructibles du territoire communal en zones réservées jusqu'à l'entrée en vigueur d'un nouveau cadre réglementaire » (postulat n° 11) et à « surseoir à toute nouvelle mise à l'enquête concernant des plans partiels d'affectation, nouveaux ou déjà en cours », à l'exception de ce qui pourrait relever d'un intérêt public prépondérant (postulat n°12).

En des termes identiques ou très proches, les deux postulats évoquent une situation de surchauffe immobilière susceptible d'occasionner au tissu urbain des « dégâts irréversibles », si rien n'est entrepris. Ils évoquent la nécessité de « protéger le paysage, les sites et le patrimoine architectural » et « l'unité et l'identité architecturales des quartiers ».

- 3) Le texte de l'avis publié le 7 juillet 2023 mérite quelque attention. Certes, il est clair, en ce sens que c'est l'ensemble des zones à bâtir de Pully qui est concerné par la constitution d'une zone réservée selon l'article 46 LATC.

Faut-il en revanche s'interroger sur le fait qu'en référence à l'article 47 LATC, la Municipalité se réserve le droit de « refuser tout projet qui serait contraire aux planifications envisagées, mais non encore soumises à l'enquête publique ». Devrait-on comprendre de ce texte que seraient exclus de la zone réservée les projets déjà soumis à l'enquête publique lors de la décision du Conseil municipal ? A la vérité, une telle interprétation ne saurait être retenue. On ne voit en effet pas quelles pourraient être les « planifications envisagées » non encore soumises à l'enquête publique qui justifieraient une exception, puisque ces planifications sont précisément celles qui feront l'objet de la révision réglementaire à entreprendre.

Si donc on voulait considérer que les plans à l'enquête lors de la constitution de la zone réservée sont exclus de celle-ci, on ne saurait littéralement pas à quel critère se référer, puisque ce critère est précisément l'objet des règles à instaurer.

Conformément à l'article 47 cité expressément par la Municipalité, la seule interprétation possible de l'avis aux propriétaires du 7 juillet 2023 est donc qu'aucun permis ne peut être accordé pour un projet même conforme, mais qui est réputé compromettre l'élaboration de règles urbanistiques nouvelles que l'on entend instaurer pour l'ensemble du territoire pulliérain.

- 4) Force est ainsi de constater que le plan d'affectation « Chamblandes-Dessous » et ses amendements tels que mis à l'enquête ne sauraient être approuvés, dès lors que cette approbation contredirait l'interdiction résultant de l'intention municipale d'établir une zone réservée sur l'ensemble des zones à bâtir de la Commune.

En d'autres termes, en décidant d'établir une zone réservée dans l'attente de la révision de sa législation relative à l'aménagement du territoire et aux constructions, la Municipalité empêche du même coup toute approbation du plan d'affectation qui fait l'objet de l'enquête complémentaire.

Il faut attendre la révision qui va avoir lieu, avant de pouvoir déterminer si, ou non, le plan « Chamblandes-Dessous » est compatible avec les règles nouvelles qui auront été adoptées.

C) Critiques et observations à l'encontre des modifications apportées aux plans

- 1) En relation avec les motifs les ayant amenés à faire opposition dans l'enquête principale, M. et Mme Gabella Mancini formulent tout d'abord les quelques commentaires qui suivent, à propos des modifications apportées au règlement après son passage devant le Conseil communal.

Ad article 5

Dans leur opposition, M. et Mme Gabella Mancini avaient observé que l'indice d'utilisation du sol de 1,4 permettait la construction de 10827,60m² sur la parcelle d'un total de 7734m².

Depuis lors, l'indice a été ramené à 1,2% ; soit 9280.80m² constructibles ou une réduction de 1546.80m², soit 14,28%.

Ce n'est rien et n'enlève rien aux griefs formulés contre le plan relatif à l'hyperdensification qu'il autorise.

Ad articles 8 et 9

On rappelle que dans l'enquête principale, les opposants ont produit des plans établis par le bureau des géomètres officiels Gemetris (voir la lettre de leur conseil, du 6 mai 2022). Il ressort indiscutablement de ces plans que les mesures du terrain figurant sur les documents mis à l'enquête ne sont pas exacts et qu'il y a même des différences importantes. Or, le règlement qui fait l'objet de l'enquête complémentaire et le plan correspondant ne comportent aucune modification, en sorte que les erreurs constatées par le bureau Gemetris subsistent.

On ne voit pas comment, dans un tel contexte, on pourrait, par exemple, définir le gabarit maximal que l'on entend autoriser pour les constructions futures et c'est d'autant moins admissible que selon l'article 9, les installations techniques du bâtiment sont interdites en toiture, mais sauf pour des raisons techniques, les installations ainsi admises à titre exceptionnel pouvant d'ailleurs même dépasser les hauteurs maximales.

On était et on demeure ainsi dans le flou le plus total. En conséquence, on est fondé à prévoir que dans la réalité concrète des faits, l'autorité rencontrera les plus grandes difficultés à faire respecter des règles claires s'agissant de ce qui est permis et de ce qu'il ne l'est pas, pour ce qui est des superstructures de tel ou tel bâtiment soumis à autorisation de construire.

Cela vaut d'autant plus que selon les articles 13 b) et 16 b), le 40% au moins du périmètre devra être réservé à des espaces verts en pleine terre. Cela va limiter la possibilité d'implanter des installations techniques en sous-sol et augmenter

donc la « tentation » (ou la nécessité) pour les constructeurs de déplacer ces installations dans les superstructures des bâtiments.

Ad articles 10 et 11

Fixer à 28m la longueur maximale des bâtiments paraît constituer un progrès par rapport à la version antérieure du règlement, qui ne contenait aucune règle à ce sujet. Il n'empêche que pour des constructions pouvant atteindre six étages (art. 13 a), une telle longueur peut toujours en soi permettre l'édification d'une barre d'immeubles monumentale, sans lien aucun avec le patrimoine construit des environs.

Si on ajoute que l'article 11 al. 2 permet de limiter à 5m la distance entre les bâtiments, on peut, par exemple, imaginer l'édification, dans la très proche limite de l'Avenue du Général-Guisan, de constructions longues de 28m et hautes de six étages, séparées uniquement entre elles par des espaces de 5m.

Il n'est pas acceptable qu'un plan d'affectation, même amendé, continue d'ouvrir la porte à de telles réalisations, surtout dans un secteur aussi sensible que l'Avenue du Général-Guisan.

Ad article 13 a

On s'est déjà exprimé ci-dessus sur cette disposition, qui, combinée avec l'article 10 permet la réalisation de constructions massives (6 étages sur 28m) au mépris de ce qui existe actuellement et de ce qui est souhaitable pour l'avenir.

Ad article 13 e

En référence à ce qui a été dit ci-dessus à propos des articles 8 et 9, on est fondé à s'interroger sur ce qui sera permis et ce qui ne le sera pas entre d'éventuelles installations en superstructures des bâtiments et l'obligation de prévoir des toitures à pans.

- 2) Outre ce qui est énoncé ci-dessus, une remarque s'impose à propos des aménagements au règlement tels qu'ils sont mis à l'enquête et cela vaut d'ailleurs aussi pour ce qui est du règlement lui-même. Par rapport aux dispositions générales qu'une commune s'est fixée en matière d'urbanisme, celles relevant d'un plan partiel d'affectation doivent par définition être plus précises, pour s'adapter à des conditions locales particulières. À ce défaut, le plan partiel d'affectation perd tout simplement sa raison d'être.

Cela étant, on doit constater que cette règle n'est pas respectée en l'espèce. En effet, alors que ses dispositions devraient avoir un caractère clair et précis, on éprouve le sentiment qu'elles ne sont énoncées en quelque sorte qu'à titre indicatif.

Ainsi, comme on l'a déjà relevé, à l'article 9 (en relation avec l'article 13c), on est dans le flou le plus absolu, entre ce qui est permis et ce qui ne l'est pas : on se demande à quoi rime le fait d'énoncer des règles sur les superstructures, en

prescrivant en même temps que l'on peut ne pas les appliquer. De même, à l'article 10, on peut s'interroger sur l'exception à la règle des 28m qui permet des niveaux enterrés ou semi-enterrés échappant à cette règle. On se demande comment cela sera interprété. Quant à l'article 11 relatif aux distances aux limites, il se réfère à un périmètre d'implantation qui couvre pratiquement toute la surface de l'emprise. Dans un tel contexte, on est d'ailleurs fondé à s'interroger sur l'absence d'une règle qui définirait un lien entre le volume des bâtiments et leur distance, plus ou moins grande, par rapport à la limite des constructions autorisées. Une telle règle serait pourtant opportune, pour éviter d'opposer des bâtiments massifs aux occupants des constructions immédiatement riveraines de l'emprise du plan.

A ce qui précède, on ajoutera que même la règle des 40% au minimum de surface végétalisée en pleine terre est très relative, puisqu'elle ne vaut que « dans toute la mesure du possible » (art. 13 b). Il en va d'ailleurs de même pour les plantations, classées ou nouvelles, dont la protection ne vaut également que « dans toute la mesure du possible » (art. 22 al 2).

Ce qui précède confirme, si besoin était, que le règlement accompagnant le plan partiel d'affectation a été conçu dans le seul but de permettre la réalisation par l'ECA de ses projets immobiliers. Le laxisme dont celui-ci bénéficie n'est pas compatible avec la nécessité impérative d'accorder une égalité de traitement à tous les propriétaires immobiliers du périmètre. Cela d'autant, et comme on va encore le rappeler, que le plan permet une hyper-densification extrême du périmètre, en rupture totale avec l'environnement du PPA « Chamblandes-Dessous ».

D) Les excès de la densification

Comme on l'a vu ci-dessus, en dépit de quelques aménagements que l'on serait fondé à qualifier d'« homéopathiques », le PPA Chamblandes-Dessous demeure caractérisé par une densification extrême, par rapport à l'environnement urbain qui caractérise actuellement le sud-ouest de la ville de Pully.

Surdensification on avait constaté et surdensification il existe toujours. Cela devrait alarmer les autorités et en particulier le Conseil communal. Le temps ayant passé, on dispose en effet désormais d'exemples concrets quant aux résultats d'une densification excessive d'un secteur constructible. À cet égard, deux exemples sont éloquentes.

Le premier concerne le quartier dit des Plaines du Loup, sur les hauts de Lausanne. Il est qualifié d'« écoquartier » et répond très certainement à toutes les règles de la durabilité. Le résultat concret, sur place, n'en est pas moins consternant. Les constructions sont alignées et accolées les unes aux autres et on n'a pas de peine à imaginer la promiscuité qui va en résulter pour les habitants.

A la vérité, on est fondé à s'effrayer de penser que des gens vont devoir vivre dans un tel environnement.

C'est encore pire dans un autre projet dit, « Côté Gare », à Bussigny. Il faut se rendre sur place pour s'aviser du résultat de l'opération. Ce sont des constructions qui doivent avoir au moins en partie de 9 à 11 étages et dont les façades ne sont séparées à certains endroits que par quelques mètres.

Là encore, on est effrayé à l'idée que des êtres humains vont avoir à vivre dans un tel ensemble, et on a tout lieu de s'inquiéter davantage encore si on se rappelle tous les problèmes sociaux qu'on connus et que connaissent, notamment dans les pays limitrophes de la Suisse, les « quartiers » que l'on a construits ainsi dans les années cinquante et soixante, parce qu'après la guerre, il a fallu créer des logements dans l'urgence.

Pour justifier l'hyper-densification, on retrouve actuellement le même argument de l'urgence, soit de la pénurie de logements. On voit où cela a conduit. Certains n'en sont pas moins prêts à répéter les mêmes erreurs.

L'enjeu de la procédure en cours, c'est donc ceci : nos autorités veulent-elles prendre la responsabilité de créer de toutes pièces à l'entrée sud de la ville une structure sans lien avec quoi que ce soit et dont on peut d'ores et déjà prévoir qu'elle ne s'harmonisera jamais avec son environnement? Sans parler des inévitables problèmes sociaux que l'on peut d'ores et déjà prévoir.

CONCLUSION

Fondés sur ce qui précède, M. Pasquale Gabella et Mme Anna Mancini Gabella confirment ici leur opposition aux amendements du règlement du plan d'affectation « Chamblandes-Dessous », suite à la séance du Conseil communal, du 25 mai 2022.

Lausanne, le 31 août 2023

Le conseil des opposants :



Philippe Mercier

Courrier A+
Municipalité de Pully
Greffe municipal
Av. du Prieuré 2
Case postale 63
1009 Pully

Vevey, le 4 septembre 2023

V/réf : LE_enquête publique_2021-12-20 – enquête publique du plan d'affectation « Chamblandes-Dessous » et son règlement, accompagnés du rapport de conformité découlant de l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT)

Opposition complémentaire

Monsieur le Syndic,
Madame et Messieurs les Municipaux,

Vous me savez être consulté par M. Claude HERITIER (ci-après : l'« **Opposant** » ou mon « **Mandant** »), propriétaire de l'intégralité des lots des propriétés par étage constituées sur les parcelles n°1255 et n°1287 de Pully. Election de domicile est faite en l'Etude, toute correspondance devant m'être adressée pour l'être valablement.

Agissant au nom de mon mandant, je forme par la présente **opposition** (au sens de l'art. 38 al. 3 LATC) aux amendements du règlement du plan d'affectation « *Chamblandes-Dessous* » suite à la séance du Conseil communal du 25 mai 2022 mis à l'enquête publique du 5 août au 4 septembre 2023 (cf. référence en titre ; également désigné en tant que le « **projet litigieux** » ou le « **plan d'affectation litigieux** »).

La présente opposition repose sur les éléments et griefs suivants :

Théo Meylan

Avocat au barreau / CAS en magistrature pénale / Ancien Vice-président de Tribunal d'arrondissement
Membre de la Fédération suisse des avocats (FSA) et de l'Ordre des avocats vaudois (OAV)



1. De l'absence de suite aux griefs formulés dans l'opposition initiale

Référence étant faite à l'opposition du 25 novembre 2021, je constate que l'essentiel des griefs formés demeure sans réponse et sans suite.

Dès lors, on renvoie respectueusement au contenu de l'opposition du 25 novembre 2021, qui demeure intégralement maintenue et dont les griefs s'appliquent également aux modifications mises à l'enquête publique.

2. De la non-conformité avec le PALM et avec le Plan directeur cantonal

L'art. 5 révisé par le Conseil communal porte l'indice d'utilisation du sol maximal (IUS) de 1.4 à 1.2.

Or, la mesure A11 du Plan directeur cantonal exige un IUS minimal de 1.25 en périmètre compact d'agglomération.

Faute de pouvoir justifier d'une dérogation à la mesure A11, le règlement modifié n'est pas conforme au PALM et au Plan directeur cantonal.

3. De la violation de la motion 02 (2021 -2026) « *Quelques adaptations complémentaires et capitales du RCATC* »

Le 22 mars 2023 (soit postérieurement à la modification du règlement du projet litigieux), le Conseil communal de Pully a accepté la Motion 02 (2021 -2026) « *Quelques adaptations complémentaires et capitales du RCATC* » déposée par Frédéric Bründler (UP) et consorts.

Cette motion prévoit notamment que l'introduction d'un art. 10bis dans le RCATC, article dont la teneur est la suivante :

« Art. 10bis - Nouvel article (Indice de pleine terre)

1. L'indice de pleine terre est le rapport numérique entre la surface de pleine terre et la surface de la parcelle. Dans toutes les zones à bâtir, il ne peut être inférieur à 50%.

2. La surface de pleine terre correspond à la surface de la parcelle laissée en substrat naturel local, sans imperméabilisation, sans limitation artificielle de profondeur, sans incorporation de matériaux étrangers, et non couverte. »

Or, l'art. 13 al. 1 let. b du règlement du projet litigieux prévoit désormais que « *au moins 40% de surfaces végétalisées en pleine terre* » doit être garanti, ce qui s'avère inférieur – et donc contraire – à la motion susmentionnée.



Bien qu'une motion ne déploie pas d'effets immédiats, elle est contraignante pour la Municipalité, de sorte que la poursuite d'un projet de plan d'affectation contraire à une motion adoptée ultérieurement constitue un acte contradictoire.

Dans la mesure où le Conseil communal a adopté la motion susmentionnée *après* la modification du règlement du plan d'affectation litigieux, on ne peut considérer qu'il aurait entendu faire une exception, bien au contraire.

Au vu de ce qui précède, il appartient à la Municipalité de soumettre à nouveau le règlement du projet litigieux au Conseil communal en vue de la correction de l'art. 13 al. 1 let. b du règlement. A défaut, la Municipalité devra – indépendamment de la poursuite de la procédure du plan d'affectation litigieux – opposer le régime de l'art. 47 LATC (lequel permet de « *refuser un permis de construire lorsqu'un projet de construction, bien que conforme, compromet une modification de plan envisagée, non encore soumise à l'enquête publique*») à toute demande de permis de construire qui ne satisferait pas à l'exigence d'un ratio de 50% de surfaces végétalisées. La Municipalité a d'ailleurs indiqué avoir l'intention d'agir en ce sens dans sa Communication au Conseil communal n°06-23, donnée à l'occasion de la séance du Conseil communal du 24 mai 2023, étant précisé que la réserve voulue par la Municipalité en faveur des « *périmètres des plans d'affectation en cours d'élaboration*» ne correspond nullement à la teneur de la motion susmentionnée et acceptée par le Conseil communal.

4. De la violation du postulat 12 (2021-2026) « *Vers un moratoire partiel sur les PPA* »

Le 22 mars 2023 (soit postérieurement à la modification du règlement du projet litigieux), le Conseil communal de Pully a également accepté le postulat 12 (2021-2026) « *Vers un moratoire partiel sur les PPA* » déposé par Pauline Tafelmacher (PS) et consorts.

Or, le postulat tend à ce que :

« Pour cette raison, les co-signataires de ce postulat proposent à la Municipalité de surseoir à toute nouvelle mise à l'enquête concernant des plans partiels d'affectation, nouveaux ou déjà en cours, à l'exception de ceux pour lesquels la Municipalité pourra faire valoir un intérêt public prépondérant (enjeux scolaires, urbanistiques, économiques, protection du patrimoine architectural ou environnemental, infrastructures, services à la population, etc.), et ce jusqu'à l'entrée en vigueur d'un nouveau cadre réglementaire (PDCOM, PGA, RCATC) adapté aux enjeux actuels. »

Or, le plan d'affectation litigieux correspond bien à la définition de « *plans partiels d'affectation, nouveaux ou déjà en cours* » et il n'existe en l'espèce aucun « intérêt public prépondérant (enjeux scolaires, urbanistiques, économiques, protection du patrimoine architectural ou environnemental, infrastructures, services à la population, etc.) » permettant de justifier une exception au moratoire.

Partant, et bien qu'un postulat ne déploie pas d'effets juridiques immédiats, il serait contradictoire – et antidémocratique – pour la Municipalité de Pully de poursuivre le plan d'affectation litigieux en contrariété avec une décision expresse du Conseil communal.



Là aussi, puisque le Conseil communal a adopté le postulat susmentionné *après* la modification du règlement du plan d'affectation litigieux, on ne peut considérer qu'il aurait entendu faire une exception, bien au contraire.

Au vu de ce qui précède, il appartient à la Municipalité d'appliquer le moratoire voulu par le Conseil communal au plan d'affectation litigieux et de le mettre en suspens « *jusqu'à l'entrée en vigueur d'un nouveau cadre réglementaire (PDCOM, PGA, RCATC) adapté aux enjeux actuels.* ».

* * *

En vous remerciant du traitement que vous réserverez à la présente, je vous prie de croire, Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux, à l'assurance de ma considération respectueuse.



Théo Meylan, av.

Laurent Pfeiffer

Docteur en droit
 Avocat au Barreau
 Spécialiste FSA
 en Droit de la construction
 et de l'immobilier

Étude Derville SA
 Avenue d'Ouchy 14
 Case postale 1211
 1001 Lausanne
 laurent.pfeiffer@etude-derville.ch
 +41 21 312 69 22
 etude-derville.ch

Secrétariat de la Municipalité	
Visa:  SW	Transmis à: DUE
Pris acte/Décision:	Copie à:
- 5 SEP. 2023	
Suivi <input type="checkbox"/>	
Pour traitement <input type="checkbox"/>	Pour information <input type="checkbox"/>

Par courrier recommandé

Ville de Pully
 Greffe municipal
 Avenue du Prieuré 2
 Case postale 63
 1009 Pully

Lausanne, le 04.09.2023

Opposition complémentaire au Plan d'affectation « Chamblandes-Dessous » amendé

Monsieur le Syndic,
 Madame et Messieurs les Conseillers Municipaux,

En ma qualité de conseil de :

- Etienne et Françoise Saint-Raymond,
- Lionel et Catherine de Christen et Rives 58C SA,
- Ariane Scheurmann,
- Berta Wörner,
- Brigitte de Mandato,
- Olivier et David Adler,
- Kiran et Latika Bhirangi,
- Joana Cuénoud et Françoise Gueissaz,
- Catherine Boulay,
- Zalina Khablieva et Aslan Khabliev,
- Marcel et Brigitte Isler,
- Jacques et Eliane Senaud,
- Jean-Louis et Corinne Bauer,
- Magali et Raphaël Peccia-Galletto,

je vous fais tenir, sous ce pli, une opposition complémentaire motivée aux amendements apportés au PA « Chamblandes-Dessous », assortie de six annexes.

Mes Philippe Mercier et Théo Meylan, conseils d'autres opposants, reçoivent copie de la présente et de ses annexes pour leur information.

Me Jacqueline de Quattro
 Avocate-conseil indépendante

Me Priscille Ramoni
 Avocate au Barreau

Me Milena Lippens
 Avocate au Barreau indépendante

Me Delphine Zurn
 Avocate au Barreau

Me Laurent Pfeiffer
 Docteur en droit
 Avocat au Barreau
 Spécialiste FSA
 en Droit de la construction
 et de l'immobilier

Me Jessica Renevey
 Avocate au Barreau indépendante

Me Jessica de Quattro Pfeiffer
 Avocate au Barreau

Me Céline Mark
 Avocate au Barreau

Me Tatiana Bouras
 Avocate au Barreau

Veillez agréer, Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Conseillers Municipaux, l'assurance de ma considération distinguée.



Laurent Pfeiffer, av.

Annexe(s) : ment.

PROCURATION

Les soussigné(e)s (ci-après : le mandant)

Aslan Khabliev

déclarent donner mandat à

Maître Laurent Pfeiffer
Docteur en droit, avocat au Barreau
(ci-après le mandataire)

aux fins de les représenter et d'agir en leur nom pour défendre leurs intérêts dans le cadre de l'opposition et du recours au plan d'affectation Chamblandes-Dessous à Pully.

La présente procuration comporte les pouvoirs de faire tous actes jugés utiles à l'accomplissement du mandat, en particulier d'agir par toutes voies amiables ou judiciaires pour le compte du mandant et de le représenter valablement devant toutes juridictions civiles, pénales, administratives ou arbitrales, ainsi qu'auprès des autorités de poursuite et des administrations, de rédiger toutes procédures, prendre toutes conclusions, résister à toutes demandes, recourir à toutes juridictions ou autorités contre tous jugements, prononcés ou sentences arbitrales, plaider, transiger, passer expédient, se désister, signer un compromis arbitral, faire exécuter tous jugements, déposer ou retirer toutes plaintes ou dénonciations pénales, requérir tous séquestres, poursuites ou faillites, consulter et se faire délivrer des copies ou extraits de tous registres officiels, recevoir tous paiements et en donner valablement quittance.

Sous sa responsabilité, le mandataire peut se faire remplacer, en particulier par les associés, collaborateurs et stagiaires de son Etude.

Le mandant accepte que toute communication utile dans le cadre du mandat, y compris des notes d'honoraires, peut intervenir par courrier électronique non crypté, sachant que ce moyen de communication comporte des risques (tels que corruption de données, retards, interceptions, modifications non autorisées, etc). **Le mandataire décline toute responsabilité pour toute communication transmise par mail (courrier électronique) ou télécopieur.** Le mandant s'engage à communiquer à son mandataire tout changement d'adresse de domicile et veillera à communiquer au mandataire les coordonnées nécessaires pour que ce dernier puisse l'atteindre utilement.

Le mandant déclare élire domicile en l'étude du mandataire, y compris aux fins de notification des citations à comparaître personnellement. Le mandant domicilié hors du canton de Vaud prend note qu'en cas de résiliation du mandat, il pourra être réputé avoir élu domicile au greffe de la juridiction saisie.

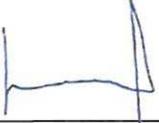
Le mandant s'engage à verser au mandataire toutes provisions nécessaires à l'exécution du mandat. Il s'oblige à rembourser tous frais avancés par le mandataire et à acquitter ses honoraires et déboursés. **Le mandant déclare délier le mandataire du secret professionnel dans la mesure utile au recouvrement des frais, honoraires et déboursés.**

Le mandataire désigné au premier paragraphe est seul responsable de l'exécution du présent mandat, à l'exclusion de toute responsabilité solidaire des autres avocats de l'Etude. **La responsabilité civile du mandataire est limitée au montant de sa couverture d'assurance, soit CHF 5'000'000 (cinq millions de francs suisses).** En application de l'article 100 alinéa 1 CO, la responsabilité civile du mandataire est en outre limitée aux seuls cas de dol ou faute grave.

Le présent mandat peut être résilié par chacune des parties en tout temps. A l'expiration d'un délai de dix ans dès l'envoi de son compte final, le mandataire sera en droit de détruire les pièces du dossier.

Pour tous différends ou litiges qui résulteraient du présent mandat, le mandant déclare accepter expressément la compétence exclusive des tribunaux du domicile du mandataire et l'application du droit suisse et du droit vaudois, en particulier les articles 394 ss CO.

Ainsi fait à Lausanne, le 04.09.2023

Signature : 

OPPOSITION COMPLEMENTAIRE

adressée à la

Municipalité de Pully

par

Etienne et Françoise Saint-Raymond, Av. Général Guisan 58C, 1009 Pully,
Lionel et Catherine de Christen et Rives 58C SA, Av. Général Guisan 58C, 1009 Pully,
Ariane Scheurmann, Av. Général Guisan 58C, 1009 Pully,
Berta Wörner, Av. Général Guisan 58C, 1009 Pully,
Brigitte de Mandato, Ch. de Lutry 5, 1807 Blonay,
Olivier et David Adler, Ch. de la Tulette 3F, 1223 Cologny,
Kiran et Latika Bhirangi, Av. Général-Guisan 58B, 1009 Pully,
Joana Cuénoud et Françoise Gueissaz, Lindenstrasse 35, 4310 Rheinfelden,
Catherine Boulay, Ch. des Perrailles 6, 1172 Bougy-Villars,
Zalina Khablieva et Aslan Khabliev, Av. Général-Guisan 58B, 1009 Pully,
Marcel et Brigitte Isler, Av. Général-Guisan 58B, 1009 Pully,
Jacques et Eliane Senaud, Av. Général-Guisan 58B, 1009 Pully,
Jean-Louis et Corinne Bauer, Av. Général-Guisan 58B, 1009 Pully,
Magali et Raphaël Peccia-Galletto, Av. Général-Guisan 58B, 1009 Pully,

dont le conseil commun est l'avocat Laurent Pfeiffer, avenue d'Ouchy 14, case postale 1211,
1001 Lausanne,

ci-après : les opposants,

contre

les amendements du règlement du plan d'affectation « Chamblandes-Dessous », mis à
l'enquête publique complémentaire du 5 août au 4 septembre 2023.

* * *

RECEVABILITE

Les opposants Etienne et Françoise Saint-Raymond, Lionel et Catherine de Christen et Rives 58C SA, Ariane Scheurmann, Berta Wörner et Brigitte de Mandato sont copropriétaires d'étages de la PPE sise sur la parcelle de base n° 1337 de la Commune de Pully (annexe 1).

Les opposants Olivier et David Adler sont propriétaires de la parcelle n° 1342 de la Commune de Pully (annexe 2).

Les opposants Kiran et Latika Bhirangi, Joana Cuénoud et Françoise Gueissaz, Catherine Boulay, Zalina Khablieva, Marcel et Brigitte Isler, Jacques et Eliane Senaud, Jean-Louis et Corinne Bauer sont copropriétaires d'étages de la PPE Résidence de Giverny, sise sur la parcelle de base n° 1370 de la Commune de Pully (annexe 3). Les opposants Magali et Raphaël Peccia-Galletto, actuellement locataires dans l'immeuble, viennent de signer une vente à terme concernant l'unité de PPE de Jacques et Eliane Senaud.

L'opposant Aslan Khabliev est copropriétaire de la parcelle n° 1316 de la Commune de Pully (annexe 4).

Les quatre parcelles précitées n°s 1316, 1337, 1342 et 1370 sont directement voisines au périmètre du plan d'affectation « Chamblandes-Dessous » (ci-après : PA). Les opposants, dont la quasi-totalité a déjà formé opposition lors de la première mise à l'enquête du PA en 2021, sont donc directement touchés par le règlement du plan d'affectation et ses amendements.

Adressée par écrit à la Municipalité de Pully (ci-après : la municipalité) durant le délai d'enquête complémentaire ouverte du 5 août au 4 septembre 2023 (annexe 5), conformément aux art. 38 al. 3 et 41 LATC, la présente opposition est déposée en temps utile auprès de l'autorité compétente. Signée d'un avocat au bénéfice de procurations déjà en main de la municipalité ou qui seront produites ultérieurement, elle est formellement recevable.

MOYENS COMPLEMENTAIRES

A. Griefs en lien avec le droit de l'environnement

1. Protection contre le bruit

Dans leurs oppositions de 2021, les opposants avaient déjà mis en évidence le fait que le projet de PA est contraire à la loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) en matière de protection contre le bruit, dans la mesure où les parcelles comprises dans le périmètre sont déjà exposées par endroits à un bruit deux fois plus important que le plafond fixé par l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

Or, loin de remédier à ce problème, le règlement du PA (ci-après : RPA) amendé, tel qu'adopté par le Conseil communal, prévoit à son art. 4 al. 3 de doubler les surfaces commerciales, qui passent de 500 m² à 1'000 m² de SPd pour l'ensemble du périmètre du plan.

Qui dit augmentation des surfaces commerciales dit nécessairement aussi augmentation du trafic et donc des nuisances sonores, dans une zone où les valeurs seuils fixées par l'OPB sont pourtant déjà dépassées – ce qui ressort expressément de l'art. 21 al. 1 RPA.

De l'avis de la commune, l'augmentation des surfaces commerciales serait entièrement compensée par la réduction de l'IUS, qui passerait de 1.4 à 1.2.

Il n'en est rien.

Outre le fait que l'assertion de la commune ne repose sur aucune étude acoustique et que la densité de 1.2 prévue par le PA amendé reste de toute façon nettement supérieure à celle prévalant dans la zone de moyenne densité actuelle (50% de plus, selon le procès-verbal 3/2022 de la séance du Conseil communal du 25 mai 2022, p. 10), il ne fait aucun doute que des commerces – surtout de cette dimension – impliquent bien plus de mouvements de va-et-vient que des habitations. Il ne fait aucun doute non plus que des activités commerciales sont par définition plus bruyantes que les activités ménagères. C'est du reste la raison pour laquelle un degré de sensibilité au bruit III a été attribué à tout le périmètre du PA, au lieu de conserver le degré de sensibilité II qui régit présentement la quasi-totalité du quartier.

Le doublement des surfaces commerciales provoquera donc inmanquablement une augmentation sensible des nuisances sonores et donc une aggravation des atteintes à l'environnement dans une zone déjà trop exposée au bruit, ce qui est contraire à l'OPB et, d'une manière générale, au principe de prévention ancré dans la LPE.

2. Protection de l'air et offre en matière de stationnement

L'art. 18 RPA tel qu'amendé précise certes que le nombre de places de stationnement ne peut excéder le 80% de la norme VSS.

Cet amendement n'est toutefois que la première étape prescrite par le plan OPair 2018, lequel exige non seulement de limiter le stationnement au taux minimum prévu par les normes VSS, mais exige de surcroît une réduction supplémentaire en fonction notamment de la desserte en transports publics.

Le plan OPair 2018 a en effet pour objectif clair de diminuer le trafic automobile et ses effets sur la qualité de l'air en optimisant l'utilisation des réseaux de mobilité, en augmentant la clientèle potentielle des transports publics et en favorisant le recours à la mobilité douce (p. 66).

Dans cette même ligne, le Schéma directeur de l'Est lausannois (SDEL) fixe pour objectif de prioriser les transports publics et alternatifs à l'Avenue Général Guisan, qui constitue une artère stratégique à l'entrée de Lausanne.

Ces objectifs sont d'autant plus importants aujourd'hui que la mesure A25 du plan directeur cantonal (adaptation 4^{quater} PDCn) prescrit aux communes de mettre en œuvre, dans leurs planifications directrices ainsi que dans leurs plans d'affectation, une politique de stationnement coordonnée avec la qualité de desserte par les transports publics.

Or, le périmètre du PA est bien desservi en transports publics (cf. rapport OAT dans sa version du 10 août 2022, p. 21ss). En particulier, il se trouve juste devant l'arrêt de bus n° 21 (anciennement n° 8) de la Bourdonnière, qui permet, à une cadence de 10 minutes, d'accéder à la gare de Pully en moins de 8 minutes respectivement à la gare de Lausanne en moins de 12 minutes. L'Avenue Général Guisan est du reste un itinéraire de SuisseMobile adapté aux vélos, lesquels permettent aussi d'atteindre ces deux gares dans les mêmes délais.

Partant, l'amendement de l'art. 18 RPA n'est pas suffisant pour répondre aux exigences du plan OPair, du SDEL et du PDCn, car il ne cherche absolument pas à promouvoir les transports publics et la mobilité douce. Il n'en tient tout simplement pas compte.

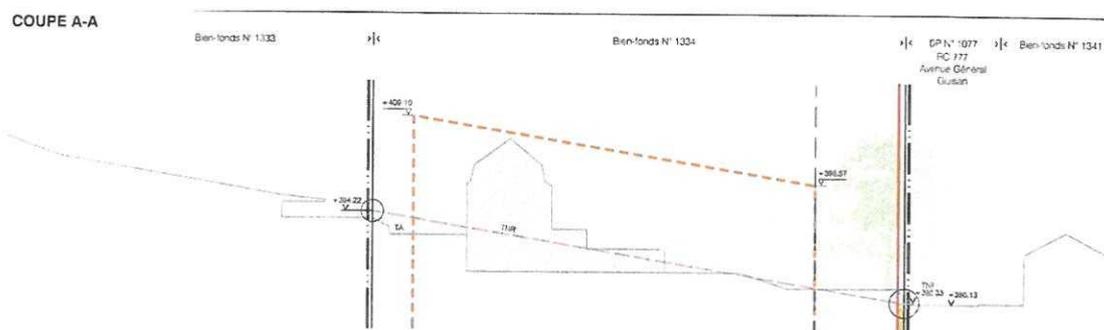
Cela est d'autant plus regrettable qu'une réduction du nombre de places de stationnement aurait aussi pour effet bénéfique de réduire les nuisances sonores déjà excessives.

B. Grieffs en lien avec l'aménagement du territoire

3. Hauteur des bâtiments

L'art. 13 let. e du RPA amendé prévoit que seules les toitures à pans seront autorisées pour les bâtiments.

En imposant les toits à pan, le RPA permet en réalité d'ériger des immeubles beaucoup plus élevés que si leurs toitures étaient plates, puisque les bâtiments doivent s'inscrire dans un gabarit suivant le « terrain naturel de référence TNR » et donc légèrement incliné, ce qui revient à calculer la hauteur au faîte (cf. coupe AA à laquelle renvoie l'art. 8 RPA) :



Les bâtiments autorisés par le PA seront d'autant plus hauts que, comme l'a relevé le bureau de géomètres Gemetris mandaté par les opposants Gabella, le « terrain naturel de référence TNR » est en vérité bien plus élevé que ce qui a pu être observé in situ. Selon ces observations en effet, les différences varient entre 1m35 et 1m55, ce qui est considérable.

A cela s'ajoute encore que l'art. 9 RPA permet à toutes les superstructures, telles que cheminées, sorties de ventilation verticales, capteurs solaires ou autres, de dépasser les hauteurs maximales.

Enfin, le PA amendé ne limite pas non plus la hauteur des bâtiments en fonction de la distance aux limites, contrairement à ce que prévoit le RCATC.

En d'autres termes, il sera loisible de construire dans le périmètre du PA des bâtiments bien plus hauts que ce que semble prévoir le plan, au détriment de tous les propriétaires voisins.

Le manque de précision du plan localisé et les avantages qu'il confère au seul ECA contreviennent donc non seulement au principe de la hiérarchie des plans, mais aussi à celui de l'égalité de traitement entre propriétaires.

4. Violation du principe de coordination en lien avec le Plan directeur cantonal

Les développements qui précèdent confirment le fait, déjà relevé par les opposants dans leurs premières oppositions de 2021, que le projet de PA est aussi inopportun qu'inéquitable, dès lors qu'il confère des droits à bâtir privilégiés au seul propriétaire des parcelles concernées, alors que la Commune de Pully se devait au contraire de procéder au redimensionnement complet de ses zones à bâtir dans un délai au 20 juin 2022, aujourd'hui échu.

Le PA litigieux va donc non seulement à contre-courant des impératifs de droit fédéral et cantonal, mais s'éloigne même de l'orientation politique mise en avant par la Commune de Pully, qui a récemment fait part aux propriétaires, via la FAO du 7 juillet 2023, de son intention d'établir une zone réservée sur l'ensemble des zones à bâtir en vue de procéder à la révision de son plan général d'affectation. Selon les informations communiquées à la presse, la commune souhaiterait en effet limiter les nouvelles constructions, qui devraient préserver au moins 50% de surface en pleine terre, plusieurs parlementaires souhaitant même un gel des constructions (cf. annexe 6 : article du 24Heures du 7 juin 2023 « En pionnier, Pully refoulera désormais les projets trop bétonnés »). Le PA litigieux ne répond absolument pas à ces préoccupations.

La commune est donc tout-à-fait consciente qu'il lui incombe de revoir l'ensemble de sa planification communale dans les plus brefs délais et de procéder à une analyse globale du redimensionnement de ses zones à bâtir, ce qui exclut d'envisager encore des plans aussi localisés et permissifs au profit d'un seul propriétaire, tels que le PA « Chamblandes-Dessous », sauf à violer notamment les principes de la coordination des procédures et de la stabilité des plans.

Dès lors que la révision du plan général d'affectation est en cours, l'instauration d'un plan localisé prévoyant des règles dérogatoires ne doit être admise que si un besoin particulier le justifie, ce qui n'est absolument pas le cas en l'occurrence.

Pour tous ces motifs, le PA et son règlement, même amendé, ne peuvent pas être adoptés.

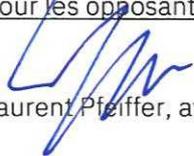
Au surplus, les opposants renvoient aux griefs soulevés dans leurs précédentes écritures, qu'ils maintiennent intégralement.

MESURES D'INSTRUCTION

Les opposants réitèrent ici leur requête tendant à ce que des gabarits soient posés aux angles du périmètre d'implantation des constructions tel que défini par le PA et au profillement des immeubles de la proposition lauréate « Galotta » que l'ECA a déclaré vouloir développer.

Lausanne, le 4 septembre 2023

Pour les opposants :


Laurent Pfeiffer, av.

Extrait du registre foncier Bien-fonds Pully / 1316

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

COPIE

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5590 Pully
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	1316
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 62765 28345 21
Surface	2'345 m ² , numérisé
Mutation	13.07.2010 007-2010/3520/0 Cadastration
Autre(s) plan(s):	
No plan:	1035
Désignation de la situation	Avenue Général Guisan 60
Couverture du sol	Bâtiment(s), 459 m ² Jardin, 1'886 m ²
Bâtiments/Constructions	Habitation et garage, N° d'assurance: 3234a, 421 m ² Bâtiment, N° d'assurance: 3234b, 38 m ²
Observations MO	
Observations RF	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	3'113'000.00 2008 (13.11.2008)

Propriété

Copropriété simple pour 3/4	
Khableva Lioudmila (Baskaev), 24.10.1954, Luegetenstrasse 20, 8840 Einsiedeln	17.07.2006 007-2006/3802/0 Achat 15.10.2013 009-2013/3190/0 Achat
Copropriété simple pour 1/4	
Khabliev Aslan 06.04.1978, Nalepkova 28, 92101 Piestany	17.07.2006 007-2006/3802/0 Donation

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

27.12.1977 007-393242	(C) Zone/quartier : restriction au droit de bâtir ID.007-2003/005485 EREID: CH57270000000151103768 en faveur de B-F Pully 5590/1337 en faveur de B-F Pully 5590/6481
27.12.1977 007-393242	(C) Plantations, clôtures : restriction au droit de planter ID.007-2003/005488 EREID: CH57270000000151104062 en faveur de B-F Pully 5590/1337 en faveur de B-F Pully 5590/6481
27.12.1977 007-393242	(C) Passage à pied et pour tous véhicules ID.007-2003/005492 EREID: CH57270000000151104466 en faveur de B-F Pully 5590/1333 en faveur de B-F Pully 5590/1337 en faveur de B-F Pully 5590/1370
27.12.1977 007-393242	(D) Passage à pied et pour tous véhicules ID.007-2003/005492 EREID: CH57270000000151104466 à charge de B-F Pully 5590/2256
27.12.1977 007-393242	(C) Canalisation(s) quelconques ID.007-2003/005493 EREID: CH57270000000151104567 en faveur de B-F Pully 5590/1333 en faveur de B-F Pully 5590/1337 en faveur de B-F Pully 5590/1370 en faveur de B-F Pully 5590/6481
27.12.1977 007-393242	(D) Canalisation(s) quelconques ID.007-2003/005493 EREID: CH57270000000151104567 à charge de B-F Pully 5590/2256
21.04.2023 007-2023/2507/0	(C) Usufruit selon PJ ID.007-2023/002293 EREID: CH57270000000242180774 en faveur de Khableva Zalina (Dzantiev), 14.06.1983

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)

Aucun(e)

Exercices des droits

Servitude, Zone/quartier : Il ne pourra être édifié sur les P. 1316 et 2256 au maximum que deux villas ne dépassant pas un étage sur restriction au droit de bâtir, rez-de-chaussée. Au surplus, les règles de construction applicables seront celles conformes au règlement sur ID.007-2003/005485 le plan d'extension et de la police des constructions de la Commune de Pully, pour zone de l'ordre non contigu et d'un étage sur rez-de-chaussée.

Servitude, Plantations, Les plantations qui seront faites sur les parcelles 2256 et 1316 ne pourront pas dépasser le faite de clôtures : restriction au droit d'habitation.

de planter, ID.007- La hauteur des plantations sera mesurée à partir du terrain naturel.
2003/005488

Servitude, Passage à pied Exercice commun des servitudes ID 2003/005492 et ID 2003/005493 :

et pour tous véhicules, Cette servitude s'exerce sur la surface teintée en jaune sur le plan annexé.

ID.007-2003/005492

Les frais d'entretien et de réfection du passage et des canalisations seront supportés de la manière suivante :
- tronçons destinés à l'usage d'un seul bien-fonds : par le propriétaire de ce bien-fonds seul,
- tronçons destinés à l'usage de deux ou plusieurs biens-fonds : par le propriétaire de ces biens-fonds au prorata du montant de l'assurance-incendie des bâtiments desservis.

Les réfections nécessaires ensuite d'un emploi abusif ou excessif du passage seront à charge de celui qui aura provoqué les dégâts.

Les frais d'élargissement du chemin pour que ce dernier corresponde au tracé figuré sur le plan précité seront supportés par le propriétaire de la parcelle 1370.

Servitude, Canalisation(s) Exercice commun des servitudes ID 2003/005492 et ID 2003/005493 :

quelconques, ID.007-

2003/005493

Cette servitude s'exerce sur la surface teintée en jaune sur le plan annexé.

Les frais d'entretien et de réfection du passage et des canalisations seront supportés de la manière suivante :

- tronçons destinés à l'usage d'un seul bien-fonds : par le propriétaire de ce bien-fonds seul,
- tronçons destinés à l'usage de deux ou plusieurs biens-fonds : par le propriétaire de ces biens-fonds au prorata du montant de l'assurance-incendie des bâtiments desservis.

Les réfections nécessaires ensuite d'un emploi abusif ou excessif du passage seront à charge de celui qui aura provoqué les dégâts.

Les frais d'élargissement du chemin pour que ce dernier corresponde au tracé figuré sur le plan précité seront supportés par le propriétaire de la parcelle 1370.

Servitude, Usufruit selon

PJ, ID.007-2023/002293

Cette servitude confère à sa bénéficiaire, jusqu'à son décès, la jouissance à titre gratuit de la part de copropriété d'un quart d'Aslan Khabliev à la parcelle 1316 de Pully.

La bénéficiaire a en conséquence le droit d'occuper l'immeuble et/ou de le mettre en location et d'encaisser les loyers pour la part d'un quart. Elle assumera en contrepartie les frais d'entretien, les impôts, primes d'assurances, taxes, intérêts hypothécaires et autres relatifs à ladite part de parcelle.

Les dispositions des articles 745 et suivants du Code civil suisse font règle pour le surplus.

Cette servitude est incessible entre vifs et intransmissible à cause de mort.

Elle est constituée à titre gratuit, soit sans aucune contrepartie d'aucune sorte.

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 30.08.2023 Aucun(e)

Explications :

1. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
2. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit.
3. ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit

Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

Données historiques:	Non affiché
Numéro de radiation:	Non affiché
Structure détaillée de la propriété:	Affiché
ID des autres droits:	Affiché
ID des gages immobiliers:	Affiché
Tous les titres de droit:	Affiché
Extrait détaillé des autres droits:	Affiché
Extrait détaillé des gages immobiliers:	Affiché

Extrait du registre foncier Bien-fonds Pully / 1370

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Land
IVAUD

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5590 Pully
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	1370
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 40754 56283 75
Surface	1'600 m ² , numérisé
Mutation	
Autre(s) plan(s):	
No plan:	35
Désignation de la situation	Avenue Général Guisan 58b
Couverture du sol	Bâtiment(s), 552 m ² Place-jardin, 1'048 m ²
Bâtiments/Constructions	Habitation, N° d'assurance: 3432, 552 m ²
Observations MO	
Observations RF	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	0.00

COPIE

Propriété

PPE Pully 5590/5070 pour 135/1'000	02.10.1987 007-465322 Constitution de PPE
Copropropriété simple pour 1/2	
Bhirangi Kiran 18.11.1963, Avenue Général Guisan 58B, 1009 Pully	06.06.2016 009-2016/1783/0 Achat
Copropropriété simple pour 1/2	
Bhirangi Latika 29.05.1965, Avenue Général Guisan 58B, 1009 Pully	06.06.2016 009-2016/1783/0 Achat
PPE Pully 5590/5071 pour 131/1'000	02.10.1987 007-465322 Constitution de PPE
Propriété individuelle	
Cuénoud Joana 19.01.1997, Lindenstrasse 35, 4310 Rheinfelden	22.04.2014 009-2014/1162/0 Succession 28.02.2022 007-2022/1151/0 Donation
PPE Pully 5590/5072 pour 131/1'000	02.10.1987 007-465322 Constitution de PPE
Propriété individuelle	
Boulay Catherine (Boullé), 21.03.1960, Chemin des Perrailles 6, 1172 Bougy-Villars	17.07.2006 007-2006/3801/0 Donation
PPE Pully 5590/5073 pour 133/1'000	02.10.1987 007-465322 Constitution de PPE
Propriété individuelle	
Khablieva Zalina (Dzantiev), 14.06.1983, Avenue Général Guisan 60, 1009 Pully	26.11.2021 007-2021/8500/0 Achat
PPE Pully 5590/5074 pour 133/1'000	02.10.1987 007-465322 Constitution de PPE
Copropropriété simple pour 1/2	
Isler Marcel 11.03.1955, Avenue Général Guisan 58B, 1009 Pully	05.03.2015 009-2015/659/0 Achat
Copropropriété simple pour 1/2	
Nouveau Brigitte 17.11.1958, Avenue Général Guisan 58B, 1009 Pully	05.03.2015 009-2015/659/0 Achat
PPE Pully 5590/5075 pour 136/1'000	02.10.1987 007-465322 Constitution de PPE
Propriété individuelle	
Senaud Jacques 09.02.1935, Avenue Général Guisan 58B, 1009 Pully	08.07.2016 009-2016/2279/0 Achat
	26.11.2021 007-2021/8505/0 Succession 27.04.2022 007-2022/2724/0 Partage
PPE Pully 5590/5076 pour 136/1'000	02.10.1987 007-465322 Constitution de PPE
Copropropriété simple pour 1/2	
Bauer Jean-Louis 30.11.1950, Avenue Général Guisan 58B, 1009 Pully	28.12.2000 007-2000/5858/0 Achat
Copropropriété simple pour 1/2	
Vernes-Bauer Corinne (Vernes), 23.02.1957, Avenue Général Guisan 58B, 1009 Pully	28.12.2000 007-2000/5858/0 Achat
PPE Pully 5590/5077 pour 65/1'000	02.10.1987 007-465322 Constitution de PPE
COP Pully 5590/5078 pour 1/13	02.10.1987 007-465322 Constitution de parts de copropriété
Propriété individuelle	
Boulay Catherine (Boullé), 21.03.1960, Chemin des Perrailles 6, 1172 Bougy-Villars	17.07.2006 007-2006/3801/0 Donation
COP Pully 5590/5079 pour 1/13	02.10.1987 007-465322 Constitution de parts de copropriété
Propriété individuelle	
Boulay Catherine (Boullé), 21.03.1960, Chemin des Perrailles 6, 1172 Bougy-Villars	17.07.2006 007-2006/3801/0 Donation
COP Pully 5590/5080 pour 1/13	02.10.1987 007-465322 Constitution de parts de copropriété

Propriété individuelle Senaud Jacques 09.02.1935, Avenue Général Guisan 58B, 1009 Pully	08.07.2016 009-2016/2279/0 Achat
	26.11.2021 007-2021/8505/0 Succession
	27.04.2022 007-2022/2724/0 Partage
COP Pully 5590/5081 pour 1/13 Propriété individuelle Cuénoud Joana 19.01.1997, Lindenstrasse 35, 4310 Rheinfelden	02.10.1987 007-465322 Constitution de parts de copropriété
	22.04.2014 009-2014/1162/0 Succession
	28.02.2022 007-2022/1151/0 Donation
COP Pully 5590/5082 pour 1/13 Propriété individuelle Cuénoud Joana 19.01.1997, Lindenstrasse 35, 4310 Rheinfelden	02.10.1987 007-465322 Constitution de parts de copropriété
	22.04.2014 009-2014/1162/0 Succession
	28.02.2022 007-2022/1151/0 Donation
COP Pully 5590/5083 pour 1/13 Copropriété simple pour 1/2 Bhirangi Latika 29.05.1965, Avenue Général Guisan 58B, 1009 Pully	02.10.1987 007-465322 Constitution de parts de copropriété
	06.06.2016 009-2016/1783/0 Achat
	06.06.2016 009-2016/1783/0 Achat
COP Pully 5590/5084 pour 1/13 Copropriété simple pour 1/2 Bhirangi Latika 29.05.1965, Avenue Général Guisan 58B, 1009 Pully	02.10.1987 007-465322 Constitution de parts de copropriété
	06.06.2016 009-2016/1783/0 Achat
	06.06.2016 009-2016/1783/0 Achat
COP Pully 5590/5085 pour 1/13 Copropriété simple pour 1/2 Isler Marcel 11.03.1955, Avenue Général Guisan 58B, 1009 Pully	02.10.1987 007-465322 Constitution de parts de copropriété
	05.03.2015 009-2015/659/0 Achat
	05.03.2015 009-2015/659/0 Achat
COP Pully 5590/5086 pour 1/13 Copropriété simple pour 1/2 Isler Marcel 11.03.1955, Avenue Général Guisan 58B, 1009 Pully	02.10.1987 007-465322 Constitution de parts de copropriété
	05.03.2015 009-2015/659/0 Achat
	05.03.2015 009-2015/659/0 Achat
COP Pully 5590/5087 pour 1/13 Propriété individuelle Khablieva Zalina (Dzantiev), 14.06.1983, Avenue Général Guisan 60, 1009 Pully	02.10.1987 007-465322 Constitution de parts de copropriété
	26.11.2021 007-2021/8500/0 Achat
COP Pully 5590/5088 pour 1/13 Propriété individuelle Khablieva Zalina (Dzantiev), 14.06.1983, Avenue Général Guisan 60, 1009 Pully	02.10.1987 007-465322 Constitution de parts de copropriété
	26.11.2021 007-2021/8500/0 Achat
COP Pully 5590/5089 pour 1/13 Copropriété simple pour 1/2 Bauer Jean-Louis 30.11.1950, Avenue Général Guisan 58B, 1009 Pully	02.10.1987 007-465322 Constitution de parts de copropriété
	28.12.2000 007-2000/5858/0 Achat
	28.12.2000 007-2000/5858/0 Achat
COP Pully 5590/5090 pour 1/13 Copropriété simple pour 1/2 Bauer Jean-Louis 30.11.1950, Avenue Général Guisan 58B, 1009 Pully	02.10.1987 007-465322 Constitution de parts de copropriété
	28.12.2000 007-2000/5858/0 Achat
	28.12.2000 007-2000/5858/0 Achat

Mentions

02.10.1987 007-465322

(C) Administrateur ID.007-2000/006535
EREID: CH5727000000149603982
en faveur de Bernard Nicod S.A., Lausanne
Gages sur les parts ID.007-2000/006536
EREID: CH5727000000149604074

02.10.1987 007-465322

Servitudes

31.05.1916 007-169966

(C) Canalisation(s) d'égouts ID.007-2003/002384

	EREID: CH57270000000150216469 en faveur de B-F Pully 5590/1333 en faveur de B-F Pully 5590/1335	
31.05.1916 007-169966	(D) Canalisation(s) d'égouts ID.007-2003/002384 EREID: CH57270000000150216469 à charge de B-F Pully 5590/1334	
27.12.1977 007-393242	(D) Passage à pied et pour tous véhicules ID.007-2003/005492 EREID: CH57270000000151104466 à charge de B-F Pully 5590/1316 à charge de B-F Pully 5590/2256	
27.12.1977 007-393242	(D) Canalisation(s) quelconques ID.007-2003/005493 EREID: CH57270000000151104567 à charge de B-F Pully 5590/1316 à charge de B-F Pully 5590/2256	
15.11.1985 007-445609	(C) Zone/quartier : hauteur des constructions ID.007-2006/003012 EREID: CH57270000000152777281 en faveur de B-F Pully 5590/1335	
15.11.1985 007-445610	(C) Plantations, clôtures : dérogation à la distance légale des plantations et hauteur des plantations ID.007-2006/003009 EREID: CH57270000000152776987 en faveur de B-F Pully 5590/1335	
18.04.1986 007-449901	(D) Canalisation(s) d'eau et de gaz ID.007-2006/003010 EREID: CH57270000000152777079 à charge de B-F Pully 5590/1335	
02.10.1987 007-465323	(C) Usage de terrasse et jardin ID.007-2006/003015 EREID: CH57270000000152777483 en faveur de PPE Pully 5590/5070	
02.10.1987 007-465324	(C) Usage de place de parc extérieure No 3 ID.007-2006/003018 EREID: CH57270000000152849483 en faveur de PPE Pully 5590/5075	25.08.2016 009-2016/2824/0
02.10.1987 007-465325	(C) Usage de place de parc extérieure No 4 ID.007-2006/003020 EREID: CH57270000000152849584 en faveur de Bauer Jean-Louis 30.11.1950 en faveur de Vernes-Bauer Corinne (Vernes), 23.02.1957	07.07.2015 009-2015/2053/0 07.07.2015 009-2015/2053/0
13.10.1987 007-465750	(C) Usage de local ID.007-2006/003021 EREID: CH57270000000152849685 en faveur de PPE Pully 5590/5070	07.09.2006 007-2006/4735/0
12.04.1989 007-481949	(C) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations ID.007-2006/003022 EREID: CH57270000000152849786 en faveur de B-F Pully 5590/1333	

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)

Aucun(e)

Exercices des droits

Mention, Administrateur, Non spécifié.
ID.007-2000/006535

Mention, Gages sur les Non spécifié.
parts, ID.007-2000/006536

Servitude, Canalisation(s) Cette servitude s'exerce conformément au tracé figuré au plan cadastral. Pour ce qui concerne la parcelle d'égouts, ID.007-2003/002384
1335, elle est limitée à l'usage de deux villas à élever sur leur fonds. Pour la parcelle 1333, elle est limitée à l'usage d'une villa seulement, celle sous no d'assurance 1392.

Au cas où d'autres bâtiments seraient construits sur la parcelle 1334, la propriétaire de cette parcelle est d'ores et déjà autorisée à utiliser l'égout commun pour l'usage des dits bâtiments.

Les frais d'entretien de la canalisation se répartiront comme suit : pour le tronçon partant dès la limite ouest de la parcelle 1333 jusqu'à la jonction de la canalisation située au centre de la parcelle 1335, les frais en seront à la charge de la parcelle 1333. Dès ce dit point de jonction jusqu'à la limite nord de la parcelle 1334, les frais se répartiront par moitié entre les propriétaires des parcelles 1333 et 1335. Dès la limite nord de la parcelle 1334 jusqu'au Boulevard de Chamblandes, les frais seront à la charge pour un tiers à chacun des parcelles 1333, 1334 et 1335.

Servitude, Passage à pied Exercice commun des servitudes ID 2003/005492 et ID 2003/005493 :

et pour tous véhicules, Cette servitude s'exerce sur la surface teintée en jaune sur le plan annexé.

ID.007-2003/005492 Les frais d'entretien et de réfection du passage et des canalisations seront supportés de la manière suivante :

	<p>- tronçons destinés à l'usage d'un seul bien-fonds : par le propriétaire de ce bien-fonds seul,</p> <p>- tronçons destinés à l'usage de deux ou plusieurs biens-fonds : par le propriétaire de ces biens-fonds au prorata du montant de l'assurance-incendie des bâtiments desservis.</p> <p>Les réfections nécessaires ensuite d'un emploi abusif ou excessif du passage seront à charge de celui qui aura provoqué les dégâts.</p> <p>Les frais d'élargissement du chemin pour que ce dernier corresponde au tracé figuré sur le plan précité seront supportés par le propriétaire de la parcelle 1370.</p>
<p>Servitude, Canalisation(s) quelconques, ID.007-2003/005493</p>	<p>Exercice commun des servitudes ID 2003/005492 et ID 2003/005493 :</p> <p>Cette servitude s'exerce sur la surface teintée en jaune sur le plan annexé.</p> <p>Les frais d'entretien et de réfection du passage et des canalisations seront supportés de la manière suivante :</p> <p>- tronçons destinés à l'usage d'un seul bien-fonds : par le propriétaire de ce bien-fonds seul,</p> <p>- tronçons destinés à l'usage de deux ou plusieurs biens-fonds : par le propriétaire de ces biens-fonds au prorata du montant de l'assurance-incendie des bâtiments desservis.</p> <p>Les réfections nécessaires ensuite d'un emploi abusif ou excessif du passage seront à charge de celui qui aura provoqué les dégâts.</p> <p>Les frais d'élargissement du chemin pour que ce dernier corresponde au tracé figuré sur le plan précité seront supportés par le propriétaire de la parcelle 1370.</p>
<p>Servitude, Plantations, clôtures : dérogation à la distance légale des plantations et hauteur des plantations, ID.007-2006/003009</p>	<p>Le propriétaire du fonds dominant pourra planter à sa guise et jusqu'à la limite commune aux deux fonds toutes plantations de son choix, sans observer les distances légales. Toutefois, la hauteur de ces plantations est limitée à la cote altimétrique de 408,35 mètres sur mer, à l'intérieur de la surface en dérogation.</p>
<p>Servitude, Canalisation(s) d'eau et de gaz, ID.007-2006/003010</p>	<p>Cette servitude consiste en une canalisation de gaz d'un diamètre de deux pouces, teintée en vert sur le plan annexé, ainsi qu'une canalisation d'eau d'un diamètre de deux pouces, teintée en bleu sur le plan précité.</p> <p>Ces canalisations desservent le bâtiment en cours de construction sur le fonds dominant, limite ouest du fonds servant.</p> <p>Les frais de construction de ces ouvrages sont à la charge du propriétaire du fonds dominant, qui s'engage à remettre les lieux en état sitôt les travaux terminés.</p> <p>Ultérieurement et si il le demande, le propriétaire du fonds servant pourra se raccorder à ces ouvrages pour son usage personnel, gratuitement, hormis les frais de raccordement qui seront à sa charge.</p> <p>L'entretien ultérieur de ces ouvrages est à la charge du fonds dominant, sous réserve de tout raccordement ultérieur au profit du fonds servant, auquel cas les frais d'entretien seront à la charge des fonds utilisant, proportionnellement à leur utilisation.</p> <p>Enfin, tout déplacement ultérieur de ces ouvrages, susceptible d'être nécessité par toute construction que pourrait entreprendre le fonds servant sera, le cas échéant, à la charge du fonds dominant.</p>
<p>Servitude, Zone/quartier : hauteur des constructions, ID.007-2006/003012</p>	<p>La hauteur des constructions sur le fonds asservi ne dépassera pas la cote altimétrique de 410,25 mètres sur mer, au faite.</p>
<p>Servitude, Usage de terrasse et jardin, ID.007-2006/003015</p>	<p>Cette servitude s'exerce sur la zone figurée en bleu sur le plan annexé.</p> <p>Le propriétaire du fonds dominant a seul le droit d'utiliser la zone de terrasse et de jardin susmentionnée. Il devra la maintenir en parfait état tant en ce qui concerne la partie terrasse que la partie jardin sans en modifier la nature, ni l'affectation.</p> <p>Tous frais d'entretien et de réfection sont à la charge du propriétaire du fonds dominant.</p> <p>Ce dernier devra toutefois supporter, dans l'intérêt de la copropriété, un passage à pied en limite est de la zone grevée, ceci pour permettre tous travaux d'entretien de la zone de terrain située au nord du bâtiment.</p>
<p>Servitude, Usage de place de parc extérieure No 3, ID.007-2006/003018</p>	<p>Cette servitude s'exerce sur la zone figurée en vert sous chiffre 3 sur le plan annexé.</p> <p>Le bénéficiaire a le droit exclusif d'utiliser la place de parc pour voiture automobile légère située sur le fonds servant. Il aura en revanche la charge d'entretien et de réfection de façon à la maintenir en parfait état. Cette servitude pourra être transformée en tout temps en servitude foncière en faveur d'un des lots de propriété par étages du fonds servant.</p> <p>Cette servitude est cessible et successible.</p>
<p>Servitude, Usage de place de parc extérieure No 4, ID.007-2006/003020</p>	<p>Cette servitude s'exerce sur la zone figurée en vert sous chiffre 4 sur le plan annexé.</p> <p>Le bénéficiaire a le droit exclusif d'utiliser la place de parc pour voiture automobile légère située sur le fonds servant. Il aura en revanche la charge d'entretien et de réfection de façon à la maintenir en parfait état. Cette servitude pourra être transformée en tout temps en servitude foncière en faveur d'un des lots de propriété par étages du fonds servant.</p> <p>Cette servitude est cessible et successible.</p>
<p>Servitude, Usage de local, ID.007-2006/003021</p>	<p>Le bénéficiaire a le droit exclusif d'utiliser le local, figuré en jaune sur le plan annexé et situé au rez inférieur du bâtiment, pour toute affectation compatible avec l'usage du bâtiment et ne perturbant pas la tranquillité des copropriétaires de l'immeuble.</p> <p>Tous frais d'entretien du local sont à la charge du bénéficiaire.</p> <p>Cette servitude implique l'accès à ce local au travers des parties communes de l'immeuble.</p> <p>Cette servitude est convenue cessible et successible.</p>
<p>Servitude, Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations, ID.007-2006/003022</p>	<p>Le passage s'exerce conformément au tracé figuré en jaune sur le plan annexé.</p> <p>Un seul bâtiment situé sur la parcelle 1333 ou sur un bien-fonds à détacher de cette parcelle pourra être desservi par le passage.</p> <p>Les frais d'établissement du passage seront supportés par le propriétaire du fonds dominant pour le tronçon qui sera à son usage exclusif, le solde de ces frais étant partagés par parts égales entre les propriétaires des fonds dominant et servant. Il en sera de même pour toutes canalisations.</p> <p>Quant aux frais d'entretien et de réfection du passage et des canalisations, ils seront supportés de la manière suivante :</p> <p>- tronçons destinés à l'usage exclusif du fonds dominant : par le propriétaire de ce seul bien-fonds,</p> <p>- tronçons destinés à l'usage des deux parcelles : par les propriétaires des deux biens-fonds au prorata de la</p>

valeur d'assurance-incendie des bâtiments desservis.

Les réfections nécessaires ensuite d'un usage abusif ou excessif du passage seront à la charge de celui qui aura provoqué les dégâts.

Cette servitude sera radiée dans l'éventualité où le propriétaire du fonds dominant pourrait utiliser l'artère prévue au plan d'extension de la Commune de Pully, artère sise au Sud des parcelles 1333 et 1370.

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 22.08.2023 Aucun(e)

Explications :

1. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
2. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit.
3. ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit

Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

Données historiques:	Non affiché
Numéro de radiation:	Non affiché
Structure détaillée de la propriété:	Affiché
ID des autres droits:	Affiché
ID des gages immobiliers:	Affiché
Tous les titres de droit:	Affiché
Extrait détaillé des autres droits:	Affiché
Extrait détaillé des gages immobiliers:	Affiché

Extrait du registre foncier Bien-fonds Pully / 1342

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

**Etat descriptif de l'immeuble**

Commune politique	5590 Pully	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	1342	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH 49837 56245 62	
Surface	2'584 m ² , numérisé	
Mutation	20.06.2023 007-2023/4487/0	Cadastration (démolition)
Autre(s) plan(s):		
No plan:	35	
Désignation de la situation	Chemin de Chamblandes 39	
Couverture du sol	Jardin, 2'584 m ²	
Bâtiments/Constructions	Aucun(e)	
Observations MO		
Observations RF		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	3'813'000.00	2014 (23.06.2015)

COPIE

Propriété

Propriété commune		
Société simple,		
Adler David 14.04.1985, Chemin des Peutets 36, 1253		27.08.2014 009-2014/2597/0 Donation
Vandoeuvres		
		21.07.2020 007-2020/4731/0 Donation
Adler Olivier 16.08.1987, Chemin de la Tulette 3f, 1223 Coligny		27.08.2014 009-2014/2597/0 Donation
		21.07.2020 007-2020/4731/0 Donation

Mentions

13.02.1980 007-404770	# Précarité de construction ID.007-2002/002774 EREID: CH57270000000150757479
-----------------------	---

Servitudes

22.02.1932 007-169967	(D) Passage à pied ID.007-2008/002198 EREID: CH57270000000153626275 à charge de B-F Pully 5590/1385 à charge de B-F Pully 5590/1398
28.07.1932 007-169958	(C) Zone/quartier : interdiction d'industries bruyantes, insalubres ou répandant de mauvaises odeurs, cafés, brasseries, restaurants débitant des boissons alcooliques ou autres ID.007-2006/000474 EREID: CH57270000000153031164 en faveur de B-F Pully 5590/1247 en faveur de B-F Pully 5590/1255 en faveur de B-F Pully 5590/1287 en faveur de B-F Pully 5590/1332 en faveur de B-F Pully 5590/1385 en faveur de B-F Pully 5590/1398 en faveur de B-F Pully 5590/1398 en faveur de B-F Pully 5590/3538 en faveur de B-F Pully 5590/3549 en faveur de B-F Pully 5590/3575
28.07.1932 007-169958	(D) Zone/quartier : interdiction d'industries bruyantes, insalubres ou répandant de mauvaises odeurs, cafés, brasseries, restaurants débitant des boissons alcooliques ou autres ID.007-2006/000474 EREID: CH57270000000153031164 à charge de B-F Pully 5590/1247 à charge de B-F Pully 5590/1255 à charge de B-F Pully 5590/1287 à charge de B-F Pully 5590/1332 à charge de B-F Pully 5590/1385 à charge de B-F Pully 5590/1398 à charge de B-F Pully 5590/3538 à charge de B-F Pully 5590/3549 à charge de B-F Pully 5590/3575
28.07.1932 007-169960	(D) Zone/quartier : restriction au droit de bâtir ID.007-2006/000477 EREID: CH57270000000153031366 à charge de B-F Pully 5590/1247 à charge de B-F Pully 5590/1332

22.06.1936 007-170045
à charge de B-F Pully 5590/1385
à charge de B-F Pully 5590/1398
à charge de B-F Pully 5590/3575
(D) Canalisation(s) d'égout ID.007-2008/002254
EREID: CH57270000000153671780

22.06.1936 007-170045
à charge de B-F Pully 5590/1385
à charge de B-F Pully 5590/1398
(D) Canalisation(s) Introduction d'égout ID.007-2008/002256
EREID: CH57270000000153671578
à charge de B-F Pully 5590/1385
à charge de B-F Pully 5590/1398

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)

Aucun(e)

Exercices des droits

Mention, # Précarité de construction, ID.007-2002/002774 Selon pièces annexées.

Servitude, Zone/quartier : Interdiction d'industries bruyantes, insalubres ou répandant de mauvaises odeurs, cafés, brasseries, interdiction d'industries restaurants débitant des boissons alcooliques ou autres.
bruyantes, insalubres ou Concernant la parcelle 1342, seule la partie figurée sous lettre b sur le plan annexé est fonds dominant et répandant de mauvaises odeurs..., ID.007-2006/000474 servant de la présente servitude.

Servitude, Zone/quartier : La hauteur des bâtiments à élever sur les fonds servants ne pourra dépasser treize mètres cinquante restriction au droit de bâtir, centimètres au faite au-dessus du point d'intersection des diagonales du plan de situation de l'immeuble à élever, souches de cheminées non comprises. Le point d'intersection est à prendre à partir du sol naturel. ID.007-2006/000477 Les toitures plates sont prohibées.

Concernant la parcelle 1342, seule la partie figurée sous lettre b sur le plan annexé est fonds dominant de la présente servitude.

Servitude, Passage à pied, Cette servitude s'exerce par un chemin de un mètre cinquante centimètres (1m50) de large le long de la limite ouest des fonds servants, conformément au tracé figuré sur le plan annexé. ID.007-2008/002198 L'entretien sera à la charge du fonds dominant.

Concernant la parcelle 1342, seule la partie figurée sous lettre "a" sur le plan précité est fonds dominant de cette servitude.

Servitude, Canalisation(s) Exercice commun des servitudes ID 2008/002254 et 2008/002256 :

d'égout, ID.007-2008/002254 Cette servitude s'exerce par la canalisation existante, conduisant les égouts des fonds dominants au collecteur du Boulevard de Chamblandes. Cette canalisation a été construite aux frais de Kallithea S.A. jusqu'à son point de jonction avec la canalisation provenant de l'immeuble Jaques (P. 1385). Dès ce point, les frais de construction de la canalisation jusqu'au collecteur communal ont été payés moitié par chacun des intéressés. Les frais d'entretien de la canalisation seront à la charge de Kallithea S.A. jusqu'au point de jonction prévu ci-dessus et, dès ce point au collecteur communal, pour moitié à la charge de chacun des intéressés. Tenant compte des rapports de bon voisinage, cette servitude est accordée purement et simplement.

Servitude, Canalisation(s) Exercice commun des servitudes ID 2008/002254 et 2008/002256 :

Introduction d'égout, Cette servitude s'exerce par la canalisation existante, conduisant les égouts des fonds dominants au collecteur du Boulevard de Chamblandes. Cette canalisation a été construite aux frais de Kallithea S.A. jusqu'à son point de jonction avec la canalisation provenant de l'immeuble Jaques (P. 1385). Dès ce point, les frais de construction de la canalisation jusqu'au collecteur communal ont été payés moitié par chacun des intéressés. Les frais d'entretien de la canalisation seront à la charge de Kallithea S.A. jusqu'au point de jonction prévu ci-dessus et, dès ce point au collecteur communal, pour moitié à la charge de chacun des intéressés. Tenant compte des rapports de bon voisinage, cette servitude est accordée purement et simplement. ID.007-2008/002256

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 22.08.2023 Aucun(e)

Explications :

- Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
- Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit.
- ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit

Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

Données historiques:	Non affiché
Numéro de radiation:	Non affiché
Structure détaillée de la propriété:	Affiché
ID des autres droits:	Affiché
ID des gages immobiliers:	Affiché
Tous les titres de droit:	Affiché
Extrait détaillé des autres droits:	Affiché
Extrait détaillé des gages immobiliers:	Affiché

Extrait du registre foncier Bien-fonds Pully / 1337

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!



Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5590 Pully
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	1337
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 68528 34576 84
Surface	3'481 m ² , numérisé
Mutation	
Autre(s) plan(s):	
No plan:	35
Désignation de la situation	Avenue Général Guisan 58c/58d
Couverture du sol	Bâtiment(s), 1247 m ² Place-jardin, 2'234 m ²
Bâtiments/Constructions	Habitation, N° d'assurance: 3649, 271 m ² Habitation et garage, N° d'assurance: 3650, 976 m ²
Observations MO	
Observations RF	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	0.00

COPIE

Propriété

PPE Pully 5590/6572 pour 18/1'000	26.02.1996 007-528411	Constitution de PPE
Propriété individuelle		
RIVES 58C SA, Rolle, Avenue Général-Guisan 110, 1180 Rolle	31.05.2011 007-2011/2497/0	Achat
PPE Pully 5590/6573 pour 18/1'000	26.02.1996 007-528411	Constitution de PPE
Propriété individuelle		
RIVES 58C SA, Rolle, Avenue Général-Guisan 110, 1180 Rolle	31.05.2011 007-2011/2497/0	Achat
PPE Pully 5590/6574 pour 30/1'000	26.02.1996 007-528411	Constitution de PPE
Propriété individuelle		
Scheurmann Ariane 17.11.1937, Avenue Général Guisan 58C, 1009 Pully	20.03.1997 007-535228	Achat
PPE Pully 5590/6575 pour 54/1'000	26.02.1996 007-528411	Constitution de PPE
Propriété individuelle		
de Mandato Brigitte (de Boccard), 04.03.1951, Ch. de Lury 5, 1807 Blonay	12.06.1997 007-536744	Achat
	11.11.2010 007-2010/5857/0	Donation
PPE Pully 5590/6576 pour 55/1'000	26.02.1996 007-528411	Constitution de PPE
Copropriété simple pour 1/2		
Saint-Raymond Etienne 04.02.1955	20.07.2018 009-2018/2647/0	Achat
Copropriété simple pour 1/2		
Cordier Françoise 07.05.1956	20.07.2018 009-2018/2647/0	Achat
PPE Pully 5590/6577 pour 31/1'000	26.02.1996 007-528411	Constitution de PPE
Propriété individuelle		
Wörner Berta 14.03.1937, Avenue Général Guisan 58C, 1009 Pully	20.03.1997 007-535226	Achat
PPE Pully 5590/6578 pour 44/1'000	26.02.1996 007-528411	Constitution de PPE
Copropriété simple pour 1/2		
Gabella Pasquale 25.04.1943, Campagne de Pierraz-Porta 1, 1009 Pully	02.05.2013 009-2013/1386/0	Achat
Copropriété simple pour 1/2		
Gabella Anna (Mancini), 20.07.1943, Campagne de Pierraz-Porta 1, 1009 Pully	02.05.2013 009-2013/1386/0	Achat
PPE Pully 5590/6579 pour 44/1'000	26.02.1996 007-528411	Constitution de PPE
Copropriété simple pour 1/2		
Gabella Pasquale 25.04.1943, Campagne de Pierraz-Porta 1, 1009 Pully	02.05.2013 009-2013/1386/0	Achat
Copropriété simple pour 1/2		
Gabella Anna (Mancini), 20.07.1943, Campagne de Pierraz-Porta 1, 1009 Pully	02.05.2013 009-2013/1386/0	Achat
PPE Pully 5590/6580 pour 37/1'000	26.02.1996 007-528411	Constitution de PPE
Copropriété simple pour 1/2		
Gabella Pasquale 25.04.1943, Campagne de Pierraz-Porta 1, 1009 Pully	02.05.2013 009-2013/1386/0	Achat
Copropriété simple pour 1/2		
Gabella Anna (Mancini), 20.07.1943, Campagne de Pierraz-Porta 1, 1009 Pully	02.05.2013 009-2013/1386/0	Achat
PPE Pully 5590/6581 pour 37/1'000	26.02.1996 007-528411	Constitution de PPE

Copropriété simple pour 1/2 Gabella Pasquale 25.04.1943, Campagne de Pierraz-Porta 1, 1009 Pully	02.05.2013 009-2013/1386/0 Achat
Copropriété simple pour 1/2 Gabella Anna (Mancini), 20.07.1943, Campagne de Pierraz-Porta 1, 1009 Pully	02.05.2013 009-2013/1386/0 Achat
PPE Pully 5590/6582 pour 53/1'000	26.02.1996 007-528411 Constitution de PPE
COP Pully 5590/6601 pour 1/28 Propriété individuelle Dumuid Gutheil Nicole (Dumuid), 30.06.1957, Avenue C.-F. Ramuz 94, 1009 Pully	26.02.1996 007-528411 Constitution de parts de copropriété 14.04.1997 007-535590 Achat
COP Pully 5590/6602 pour 1/28 Propriété individuelle Dumuid Gutheil Nicole (Dumuid), 30.06.1957, Avenue C.-F. Ramuz 94, 1009 Pully	26.02.1996 007-528411 Constitution de parts de copropriété 14.04.1997 007-535590 Achat
COP Pully 5590/6603 pour 1/28 Propriété individuelle Dumuid Gutheil Nicole (Dumuid), 30.06.1957, Avenue C.-F. Ramuz 94, 1009 Pully	26.02.1996 007-528411 Constitution de parts de copropriété 21.08.2020 007-2020/5428/0 Succession
COP Pully 5590/6604 pour 1/28 Propriété individuelle Duffard-Cosmetto Jean Pascal 29.07.1950, Titliszentrum 3, 639003. Engelberg	21.08.2020 007-2020/5428/0 Partage 26.02.1996 007-528411 Constitution de parts de copropriété 09.12.2012 009-2012/2127/0 Achat
COP Pully 5590/6605 pour 1/28 Propriété individuelle Saá Requejo Jesús 11.11.1964, Rue du Nant 8, 1207 Genève COP Pully 5590/6606 pour 1/28 Propriété individuelle Saá Requejo Jesús 11.11.1964, Rue du Nant 8, 1207 Genève COP Pully 5590/6607 pour 1/28 Propriété individuelle Wörner Berta 14.03.1937, Avenue Général Guisan 58C, 1009 Pully	26.02.1996 007-528411 Constitution de parts de copropriété 07.06.2005 007-2005/2625/0 Achat 26.02.1996 007-528411 Constitution de parts de copropriété 07.06.2005 007-2005/2625/0 Achat 26.02.1996 007-528411 Constitution de parts de copropriété 20.03.1997 007-535226 Achat
COP Pully 5590/6608 pour 1/28 Propriété individuelle Zuber Kurt 16.02.1936, Avenue Général Guisan 58D, 1009 Pully	26.02.1996 007-528411 Constitution de parts de copropriété 14.04.1997 007-535593 Achat 19.10.2020 007-2020/7117/0 Succession 19.10.2020 007-2020/7117/0 Partage
COP Pully 5590/6609 pour 1/28 Propriété individuelle Spicher Edouard (Spicher), 03.10.1966, Avenue Général Guisan 58 D, 1009 Pully	26.02.1996 007-528411 Constitution de parts de copropriété 23.04.1997 007-535782 Achat
COP Pully 5590/6610 pour 1/28 Copropriété simple pour 1/2 Gabella Pasquale 25.04.1943, Campagne de Pierraz-Porta 1, 1009 Pully	26.02.1996 007-528411 Constitution de parts de copropriété 02.05.2013 009-2013/1386/0 Achat
Copropriété simple pour 1/2 Gabella Anna (Mancini), 20.07.1943, Campagne de Pierraz-Porta 1, 1009 Pully	02.05.2013 009-2013/1386/0 Achat
COP Pully 5590/6611 pour 1/28 Copropriété simple pour 1/2 Gabella Pasquale 25.04.1943, Campagne de Pierraz-Porta 1, 1009 Pully	26.02.1996 007-528411 Constitution de parts de copropriété 02.05.2013 009-2013/1386/0 Achat
Copropriété simple pour 1/2 Gabella Anna (Mancini), 20.07.1943, Campagne de Pierraz-Porta 1, 1009 Pully	02.05.2013 009-2013/1386/0 Achat
COP Pully 5590/6612 pour 1/28 Propriété commune Société simple, Minault Pascal 31.10.1963, , 1003 Lausanne Muller-Mallet Pascale 05.01.1962, Avenue Général Guisan 58D, 1009 Pully	26.02.1996 007-528411 Constitution de parts de copropriété 08.04.2009 007-2009/1741/0 Achat 08.04.2009 007-2009/1741/0 Achat
COP Pully 5590/6613 pour 1/28 Propriété commune Société simple, Minault Pascal 31.10.1963, , 1003 Lausanne Muller-Mallet Pascale 05.01.1962, Avenue Général Guisan 58D, 1009 Pully	26.02.1996 007-528411 Constitution de parts de copropriété 08.04.2009 007-2009/1741/0 Achat 08.04.2009 007-2009/1741/0 Achat
COP Pully 5590/6614 pour 1/28 Propriété individuelle Duffard-Cosmetto Jean Pascal 29.07.1950, Titliszentrum 3, 639003. Engelberg	26.02.1996 007-528411 Constitution de parts de copropriété 09.12.2012 009-2012/2127/0 Achat
COP Pully 5590/6615 pour 1/28	26.02.1996 007-528411 Constitution de parts de copropriété

Propriété individuelle Zuber Kurt 16.02.1936, Avenue Général Guisan 58D, 1009 Pully	14.04.1997 007-535593 Achat 19.10.2020 007-2020/7117/0 Succession 19.10.2020 007-2020/7117/0 Partage
COP Pully 5590/6616 pour 1/28 Propriété individuelle Koenig Silvia (Iglesias), 25.03.1944, Avenue Général Guisan 58D, 1009 Pully	26.02.1996 007-528411 Constitution de parts de copropriété 22.05.1998 007-543411 Achat
COP Pully 5590/6617 pour 1/28 Propriété individuelle Edifice NR SA, Lausanne (IDE: CHE-109.878.593), Avenue Gabriel-de-Rumine 7, 1005 Lausanne	08.07.2008 007-2008/3273/0 Cession 26.02.1996 007-528411 Constitution de parts de copropriété 04.04.2005 007-2005/1372/0 Achat
COP Pully 5590/6618 pour 1/28 Propriété commune Société simple, Bondis Hélène 21.10.1954, Avenue Général Guisan 58D, 1009 Pully	26.02.1996 007-528411 Constitution de parts de copropriété 03.04.2009 007-2009/1600/0 Achat
Coquelin Guy 10.07.1952, Avenue Général Guisan 58D, 1009 Pully	03.04.2009 007-2009/1600/0 Achat
COP Pully 5590/6619 pour 1/28 Propriété commune Société simple, Castañer Basco Francisco 03.12.1944, Avenue Général Guisan 58D, 1009 Pully	26.02.1996 007-528411 Constitution de parts de copropriété 30.09.2005 007-2005/4867/0 Achat
Folch Melgosa Rosa Maria 09.08.1945, Avenue Général Guisan 58D, 1009 Pully	30.09.2005 007-2005/4867/0 Achat
COP Pully 5590/6620 pour 1/28 Propriété commune Société simple, Castañer Basco Francisco 03.12.1944, Avenue Général Guisan 58D, 1009 Pully	26.02.1996 007-528411 Constitution de parts de copropriété 30.09.2005 007-2005/4867/0 Achat
Folch Melgosa Rosa Maria 09.08.1945, Avenue Général Guisan 58D, 1009 Pully	30.09.2005 007-2005/4867/0 Achat
COP Pully 5590/6621 pour 1/28 Propriété commune Société simple, Castañer Basco Francisco 03.12.1944, Avenue Général Guisan 58D, 1009 Pully	26.02.1996 007-528411 Constitution de parts de copropriété 30.09.2005 007-2005/4867/0 Achat
Folch Melgosa Rosa Maria 09.08.1945, Avenue Général Guisan 58D, 1009 Pully	30.09.2005 007-2005/4867/0 Achat
COP Pully 5590/6622 pour 1/28 Copropriété simple pour 1/2 Saint-Raymond Etienne 04.02.1955	26.02.1996 007-528411 Constitution de parts de copropriété 20.07.2018 009-2018/2647/0 Achat
Copropriété simple pour 1/2 Cordier Françoise 07.05.1956	20.07.2018 009-2018/2647/0 Achat
COP Pully 5590/6623 pour 1/28 Copropriété simple pour 1/2 Spicher Edouard (Spicher), 03.10.1966, Avenue Général Guisan 58 D, 1009 Pully	26.02.1996 007-528411 Constitution de parts de copropriété 10.09.2020 007-2020/5958/0 Achat
Copropriété simple pour 1/2 Spicher Marjorie (Vasserot), 07.06.1974, Avenue Général Guisan 58D, 1009 Pully	10.09.2020 007-2020/5958/0 Achat
COP Pully 5590/6624 pour 1/28 Copropriété simple pour 1/2 Spicher Edouard (Spicher), 03.10.1966, Avenue Général Guisan 58 D, 1009 Pully	26.02.1996 007-528411 Constitution de parts de copropriété 10.09.2020 007-2020/5958/0 Achat
Copropriété simple pour 1/2 Spicher Marjorie (Vasserot), 07.06.1974, Avenue Général Guisan 58D, 1009 Pully	10.09.2020 007-2020/5958/0 Achat
COP Pully 5590/6625 pour 1/28 Propriété individuelle Scheurmann Ariane 17.11.1937, Avenue Général Guisan 58C, 1009 Pully	26.02.1996 007-528411 Constitution de parts de copropriété 20.03.1997 007-535228 Achat
COP Pully 5590/6626 pour 1/28 Propriété individuelle de Mandato Brigitte (de Boccard), 04.03.1951, Ch. de Lury 5, 1807 Blonay	26.02.1996 007-528411 Constitution de parts de copropriété 12.06.1997 007-536744 Achat
COP Pully 5590/6627 pour 1/28 Propriété individuelle RIVES 58C SA, Rolle, Avenue Général-Guisan 110, 1180 Rolle	11.11.2010 007-2010/5857/0 Donation 26.02.1996 007-528411 Constitution de parts de copropriété
COP Pully 5590/6628 pour 1/28 Propriété individuelle	31.05.2011 007-2011/2497/0 Achat 26.02.1996 007-528411 Constitution de parts de copropriété

RIVES 58C SA, Rolle, Avenue Général-Guisan 110, 1180 Rolle	31.05.2011 007-2011/2497/0 Achat
PPE Pully 5590/6583 pour 30/1'000	26.02.1996 007-528411 Constitution de PPE
Propriété individuelle	
Saá Requejo Jesús 11.11.1964, Rue du Nant 8, 1207 Genève	07.06.2005 007-2005/2625/0 Achat
PPE Pully 5590/6584 pour 28/1'000	26.02.1996 007-528411 Constitution de PPE
Propriété individuelle	
Koenig Silvia (Iglesias), 25.03.1944, Avenue Général Guisan 58D, 1009 Pully	22.05.1998 007-543411 Achat
	08.07.2008 007-2008/3273/0 Cession
PPE Pully 5590/6585 pour 38/1'000	26.02.1996 007-528411 Constitution de PPE
Propriété individuelle	
Saá Requejo Jesús 11.11.1964, Rue du Nant 8, 1207 Genève	07.06.2005 007-2005/2625/0 Achat
PPE Pully 5590/6586 pour 28/1'000	26.02.1996 007-528411 Constitution de PPE
Propriété individuelle	
Duffard-Cosmetto Jean Pascal 29.07.1950, Titliszentrum 3, 6390 Engelberg	03.12.2012 009-2012/2127/0 Achat
PPE Pully 5590/6587 pour 27/1'000	26.02.1996 007-528411 Constitution de PPE
Propriété individuelle	
Edifice HR S.A., Lausanne, Avenue Gabriel-de-Rumine 7, 1005 Lausanne	26.02.1996 007-528411 Constitution de PPE
PPE Pully 5590/6588 pour 29/1'000	26.02.1996 007-528411 Constitution de PPE
Propriété commune	
Société simple,	
Graf Evelyne (Glauser), 24.04.1946, Avenue Général Guisan 58D, 1009 Pully	01.09.2006 007-2006/4584/0 Achat
Graf Jacques 05.08.1942, Avenue Général Guisan 58D, 1009 Pully	01.09.2006 007-2006/4584/0 Achat
PPE Pully 5590/6589 pour 39/1'000	26.02.1996 007-528411 Constitution de PPE
Propriété individuelle	
Dumuid Gutheil Nicole (Dumuid), 30.06.1957, Avenue C.-F. Ramuz 94, 1009 Pully	21.08.2020 007-2020/5428/0 Succession
	21.08.2020 007-2020/5428/0 Partage
PPE Pully 5590/6590 pour 30/1'000	26.02.1996 007-528411 Constitution de PPE
Propriété individuelle	
Dumuid Gutheil Nicole (Dumuid), 30.06.1957, Avenue C.-F. Ramuz 94, 1009 Pully	14.04.1997 007-535590 Achat
PPE Pully 5590/6591 pour 29/1'000	26.02.1996 007-528411 Constitution de PPE
Propriété commune	
Société simple,	
Castañer Basco Francisco 03.12.1944, Avenue Général Guisan 58D, 1009 Pully	30.09.2005 007-2005/4867/0 Achat
Folch Melgosa Rosa Maria 09.08.1945, Avenue Général Guisan 58D, 1009 Pully	30.09.2005 007-2005/4867/0 Achat
PPE Pully 5590/6592 pour 30/1'000	26.02.1996 007-528411 Constitution de PPE
Propriété commune	
Société simple,	
Castañer Basco Francisco 03.12.1944, Avenue Général Guisan 58D, 1009 Pully	30.09.2005 007-2005/4867/0 Achat
Folch Melgosa Rosa Maria 09.08.1945, Avenue Général Guisan 58D, 1009 Pully	30.09.2005 007-2005/4867/0 Achat
PPE Pully 5590/6593 pour 40/1'000	26.02.1996 007-528411 Constitution de PPE
Propriété commune	
Société simple,	
Minault Pascal 31.10.1963, , 1003 Lausanne	08.04.2009 007-2009/1741/0 Achat
Muller-Mallet Pascale 05.01.1962, Avenue Général Guisan 58D, 1009 Pully	08.04.2009 007-2009/1741/0 Achat
PPE Pully 5590/6594 pour 31/1'000	26.02.1996 007-528411 Constitution de PPE
Propriété commune	
Société simple,	
Minault Pascal 31.10.1963, , 1003 Lausanne	08.04.2009 007-2009/1741/0 Achat
Muller-Mallet Pascale 05.01.1962, Avenue Général Guisan 58D, 1009 Pully	08.04.2009 007-2009/1741/0 Achat
PPE Pully 5590/6595 pour 30/1'000	26.02.1996 007-528411 Constitution de PPE
Copropriété simple pour 1/2	
Spicher Edouard (Spicher), 03.10.1966, Avenue Général Guisan 58 D, 1009 Pully	10.09.2020 007-2020/5958/0 Achat
Copropriété simple pour 1/2	
Spicher Marjorie (Vasserot), 07.06.1974, Avenue Général Guisan 58D, 1009 Pully	10.09.2020 007-2020/5958/0 Achat
PPE Pully 5590/6596 pour 31/1'000	26.02.1996 007-528411 Constitution de PPE
Copropriété simple pour 1/2	
Spicher Edouard (Spicher), 03.10.1966, Avenue Général Guisan 58 D, 1009 Pully	10.09.2020 007-2020/5958/0 Achat
Copropriété simple pour 1/2	

Spicher Marjorie (Vasserot), 07.06.1974, Avenue Général Guisan 10.09.2020 007-2020/5958/0 Achat
58D, 1009 Pully
PPE Pully 5590/6597 pour 42/1'000 26.02.1996 007-528411 Constitution de PPE
Propriété commune
Société simple,
Bondis Hélène 21.10.1954, Avenue Général Guisan 58D, 1009 03.04.2009 007-2009/1600/0 Achat
Pully
Coquelin Guy 10.07.1952, Avenue Général Guisan 58D, 1009 03.04.2009 007-2009/1600/0 Achat
Pully
PPE Pully 5590/6598 pour 32/1'000 26.02.1996 007-528411 Constitution de PPE
Propriété individuelle
Spicher Edouard (Spicher), 03.10.1966, Avenue Général Guisan 23.04.1997 007-535782 Achat
58 D, 1009 Pully
PPE Pully 5590/6599 pour 32/1'000 26.02.1996 007-528411 Constitution de PPE
Propriété individuelle
Zuber Kurt 16.02.1936, Avenue Général Guisan 58D, 1009 Pully 14.04.1997 007-535593 Achat
19.10.2020 007-2020/7117/0 Succession
19.10.2020 007-2020/7117/0 Partage
PPE Pully 5590/6600 pour 33/1'000 26.02.1996 007-528411 Constitution de PPE
Propriété individuelle
Zuber Kurt 16.02.1936, Avenue Général Guisan 58D, 1009 Pully 14.04.1997 007-535593 Achat
19.10.2020 007-2020/7117/0 Succession
19.10.2020 007-2020/7117/0 Partage

Mentions

26.02.1996 007-528411 Gages sur les parts ID.007-2000/004763
EREID: CH57270000000149102168
14.08.1996 007-531469 Restriction LATC ID.007-2000/004768
EREID: CH57270000000149102471
02.03.2012 007-2012/1044/0 (C) Administrateur ID.007-2012/001300
EREID: CH57270000000153051671
en faveur de Roland Savary Immobilier SA, Oron-la-Ville

Servitudes

27.12.1977 007-393242 (D) Zone/quartier : restriction au droit de bâtir ID.007-2003/005485
EREID: CH57270000000151103768
à charge de B-F Pully 5590/1316
à charge de B-F Pully 5590/2256
27.12.1977 007-393242 (D) Plantations, clôtures : restriction au droit de planter ID.007-2003/005488
EREID: CH57270000000151104062
à charge de B-F Pully 5590/1316
à charge de B-F Pully 5590/2256
27.12.1977 007-393242 (D) Passage à pied et pour tous véhicules ID.007-2003/005492
EREID: CH57270000000151104466
à charge de B-F Pully 5590/1316
à charge de B-F Pully 5590/2256
27.12.1977 007-393242 (D) Canalisation(s) quelconques ID.007-2003/005493
EREID: CH57270000000151104567
à charge de B-F Pully 5590/1316
à charge de B-F Pully 5590/2256
05.07.1995 007-523916 (D) Passage à pied ID.007-2006/002398
EREID: CH57270000000153085880
à charge de B-F Pully 5590/6481
05.07.1995 007-523917 (D) Canalisation(s) ID.007-2006/002399
EREID: CH57270000000153085981
à charge de B-F Pully 5590/6481
05.07.1995 007-523918 (C) Canalisation(s) ID.007-2006/002400
EREID: CH57270000000153086073
en faveur de B-F Pully 5590/6481
05.07.1995 007-523919 (D) Usage Restrictions d'usage ID.007-2006/002401
EREID: CH57270000000153086174
à charge de B-F Pully 5590/6481
26.02.1996 007-528412 (C) Usage de place de parc extérieure No 35 ID.007-2006/003955
EREID: CH57270000000153467480
en faveur de PPE Pully 5590/6583 01.04.1998 007-542231
26.02.1996 007-528412 (C) Usage de place de parc extérieure No 36 ID.007-2006/003956
EREID: CH57270000000153467581
en faveur de Edifice HR S.A., Lausanne
26.02.1996 007-528413 (C) Usage de place de parc extérieure No 29 ID.007-

	2006/003957 EREID: CH57270000000153467682 en faveur de PPE Pully 5590/6575	05.11.1997 007-539358
26.02.1996 007-528413	(C) Usage de place de parc extérieure No 30 ID.007-2006/003960 EREID: CH57270000000153467985 en faveur de PPE Pully 5590/6588	01.09.2006 007-2006/4584/0
26.02.1996 007-528413	(C) Usage de place de parc extérieure No 31 ID.007-2006/003962 EREID: CH57270000000153468178 en faveur de PPE Pully 5590/6597	14.04.1997 007-535596
26.02.1996 007-528413	(C) Usage de place de parc extérieure No 32 ID.007-2006/003963 EREID: CH57270000000153468279 en faveur de PPE Pully 5590/6578	10.03.1997 007-535034
26.02.1996 007-528413	(C) Usage de place de parc extérieure No 33 ID.007-2006/003964 EREID: CH57270000000153468380 en faveur de PPE Pully 5590/6579	10.03.1997 007-535035
26.02.1996 007-528413	(C) Usage de place de parc extérieure No 34 ID.007-2006/003965 EREID: CH57270000000153468481 en faveur de PPE Pully 5590/6576	24.03.1997 007-535297

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)

Aucun(e)

Exercices des droits

Mention, Gages sur les Non spécifié.

parts, ID.007-2000/004763

Mention, Restriction LATC, Selon pièces annexées.

ID.007-2000/004768

Servitude, Zone/quartier : Il ne pourra être édifié sur les P. 1316 et 2256 au maximum que deux villas ne dépassant pas un étage sur restriction au droit de bâtir, rez-de-chaussée. Au surplus, les règles de construction applicables seront celles conformes au règlement sur le plan d'extension et de la police des constructions de la Commune de Pully, pour zone de l'ordre non contigu et d'un étage sur rez-de-chaussée.

Servitude, Plantations, Les plantations qui seront faites sur les parcelles 2256 et 1316 ne pourront pas dépasser la faîte de clôtures : restriction au droit l'habitation.

de planter, ID.007- La hauteur des plantations sera mesurée à partir du terrain naturel.

2003/005488

Servitude, Passage à pied Exercice commun des servitudes ID 2003/005492 et ID 2003/005493 :

et pour tous véhicules, Cette servitude s'exerce sur la surface teintée en jaune sur le plan annexé.

ID.007-2003/005492

Les frais d'entretien et de réfection du passage et des canalisations seront supportés de la manière suivante :

- tronçons destinés à l'usage d'un seul bien-fonds : par le propriétaire de ce bien-fonds seul,

- tronçons destinés à l'usage de deux ou plusieurs biens-fonds : par le propriétaire de ces biens-fonds au

prorata du montant de l'assurance-incendie des bâtiments desservis.

Les réfections nécessaires ensuite d'un emploi abusif ou excessif du passage seront à charge de celui qui aura provoqué les dégâts.

Les frais d'élargissement du chemin pour que ce dernier corresponde au tracé figuré sur le plan précité seront supportés par le propriétaire de la parcelle 1370.

Servitude, Canalisation(s) Exercice commun des servitudes ID 2003/005492 et ID 2003/005493 :

quelconques, ID.007- Cette servitude s'exerce sur la surface teintée en jaune sur le plan annexé.

2003/005493

Les frais d'entretien et de réfection du passage et des canalisations seront supportés de la manière suivante :

- tronçons destinés à l'usage d'un seul bien-fonds : par le propriétaire de ce bien-fonds seul,

- tronçons destinés à l'usage de deux ou plusieurs biens-fonds : par le propriétaire de ces biens-fonds au

prorata du montant de l'assurance-incendie des bâtiments desservis.

Les réfections nécessaires ensuite d'un emploi abusif ou excessif du passage seront à charge de celui qui aura provoqué les dégâts.

Les frais d'élargissement du chemin pour que ce dernier corresponde au tracé figuré sur le plan précité seront supportés par le propriétaire de la parcelle 1370.

Servitude, Passage à pied, Cette servitude s'exerce conformément à l'assiette figurée en jaune sur le plan annexé.

ID.007-2006/002398

Les frais de construction, de remise en état des lieux et d'entretien de ce passage seront à la charge du propriétaire du fonds dominant.

Servitude, Canalisation(s), Cette servitude s'exerce conformément à l'assiette figurée à titre indicatif en vert sur le plan annexé.

ID.007-2006/002399

Les frais de construction, d'entretien, de réfection et de remise en état des lieux seront à la charge du propriétaire du fonds dominant.

Servitude, Canalisation(s), Cette servitude s'exerce conformément à l'assiette figurée à titre indicatif sur le plan annexé.

ID.007-2006/002400

Le tracé indiqué sur le plan pourra être modifié pour s'adapter au terrain ou en raison d'impératifs techniques dus à l'implantation de nouvelles constructions.

En outre les anciennes conduites sises sur la parcelle 1337 devront être remplacées.

Les frais de construction et de remise en état des lieux seront à la charge du fonds servant.

<p>Servitude, Usage Restrictions d'usage, ID.007-2006/002401</p>	<p>En revanche, les frais d'entretien et de réfection seront à la charge des propriétaires des fonds dominant et servant proportionnellement aux tronçons utilisés seul ou en commun et au prorata de l'estimation assurance-incendie des immeubles desservis.</p> <p>Cette servitude s'exerce conformément à l'assiette figurée en rose et vert sur le plan annexé.</p> <p>Sur la partie teintée en rose aucune installation sportive ne pourra être construite ni aucun mur de soutènement en élévation au-dessus du terrain naturel.</p> <p>Cependant, la zone grevée pourra être utilisée en cour de récréation.</p> <p>Sur la partie teintée en vert aucune installation sportive ne pourra être construite et la zone teintée en vert ne pourra être utilisée en cour de récréation.</p>
<p>Servitude, Usage de place de parc extérieure No 35, ID.007-2006/003955</p>	<p>Le fonds dominant a l'usage exclusif de la place de parc extérieure no 35 teintée en jaune sur le plan annexé.</p> <p>Cette servitude est cessible et peut être transformée en servitude foncière en faveur des lots de propriété par étages.</p> <p>Les dégradations anormales causées par un ayant droit ou un tiers seront réparées aux frais du responsable ou à son défaut aux frais du bénéficiaire de la servitude.</p>
<p>Servitude, Usage de place de parc extérieure No 36, ID.007-2006/003956</p>	<p>Le fonds dominant a l'usage exclusif de la place de parc extérieure no 36 teintée en jaune sur le plan annexé.</p> <p>Cette servitude est cessible et peut être transformée en servitude foncière en faveur des lots de propriété par étages.</p> <p>Les dégradations anormales causées par un ayant droit ou un tiers seront réparées aux frais du responsable ou à son défaut aux frais du bénéficiaire de la servitude.</p>
<p>Servitude, Usage de place de parc extérieure No 29, ID.007-2006/003957</p>	<p>Le fonds dominant a l'usage exclusif de la place de parc extérieure no 29 teintée en jaune sur le plan annexé.</p> <p>Cette servitude est cessible et peut être transformée en servitude foncière en faveur des lots de propriété par étages.</p> <p>Les dégradations anormales causées par un ayant droit ou un tiers seront réparées aux frais du responsable ou à son défaut aux frais du bénéficiaire de la servitude.</p>
<p>Servitude, Usage de place de parc extérieure No 30, ID.007-2006/003960</p>	<p>Le fonds dominant a l'usage exclusif de la place de parc extérieure no 30 teintée en jaune sur le plan annexé.</p> <p>Cette servitude est cessible et peut être transformée en servitude foncière en faveur des lots de propriété par étages.</p> <p>Les dégradations anormales causées par un ayant droit ou un tiers seront réparées aux frais du responsable ou à son défaut aux frais du bénéficiaire de la servitude.</p>
<p>Servitude, Usage de place de parc extérieure No 31, ID.007-2006/003962</p>	<p>Le fonds dominant a l'usage exclusif de la place de parc extérieure no 31 teintée en jaune sur le plan annexé.</p> <p>Cette servitude est cessible et peut être transformée en servitude foncière en faveur des lots de propriété par étages.</p> <p>Les dégradations anormales causées par un ayant droit ou un tiers seront réparées aux frais du responsable ou à son défaut aux frais du bénéficiaire de la servitude.</p>
<p>Servitude, Usage de place de parc extérieure No 32, ID.007-2006/003963</p>	<p>Le fonds dominant a l'usage exclusif de la place de parc extérieure no 32 teintée en jaune sur le plan annexé.</p> <p>Cette servitude est cessible et peut être transformée en servitude foncière en faveur des lots de propriété par étages.</p> <p>Les dégradations anormales causées par un ayant droit ou un tiers seront réparées aux frais du responsable ou à son défaut aux frais du bénéficiaire de la servitude.</p>
<p>Servitude, Usage de place de parc extérieure No 33, ID.007-2006/003964</p>	<p>Le fonds dominant a l'usage exclusif de la place de parc extérieure no 33 teintée en jaune sur le plan annexé.</p> <p>Cette servitude est cessible et peut être transformée en servitude foncière en faveur des lots de propriété par étages.</p> <p>Les dégradations anormales causées par un ayant droit ou un tiers seront réparées aux frais du responsable ou à son défaut aux frais du bénéficiaire de la servitude.</p>
<p>Servitude, Usage de place de parc extérieure No 34, ID.007-2006/003965</p>	<p>Le fonds dominant a l'usage exclusif de la place de parc extérieure no 34 teintée en jaune sur le plan annexé.</p> <p>Cette servitude est cessible et peut être transformée en servitude foncière en faveur des lots de propriété par étages.</p> <p>Les dégradations anormales causées par un ayant droit ou un tiers seront réparées aux frais du responsable ou à son défaut aux frais du bénéficiaire de la servitude.</p>
<p>Mention, Administrateur, ID.007-2012/001300</p>	<p>Non spécifié.</p>

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 22.08.2023 Aucun(e)

Explications :

1. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
2. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit.
3. ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit

Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

Données historiques:	Non affiché
Numéro de radiation:	Non affiché
Structure détaillée de la propriété:	Affiché
ID des autres droits:	Affiché
ID des gages immobiliers:	Affiché
Tous les titres de droit:	Affiché
Extrait détaillé des autres droits:	Affiché
Extrait détaillé des gages immobiliers:	Affiché

Direction de l'urbanisme et de l'environnement
Ch. de la Damataire 13 - CP 63 - 1009 Pully

COPIE

Recommandé

Etude Derville
A l'att. de Me Pfeiffer
Av. d'Ouchy 14
1001 Lausanne

Traité par. : FM/rd
V/Réf. : LE_EPub compl_2023-07-18
Ch de Chamblandes 39, 1009 Pully

Pully, le 25 juillet 2023

Enquête publique complémentaire du plan d'affectation « Chamblandes-Dessous »

Monsieur,

Lors de sa séance du 25 mai 2022, le Conseil communal a adopté le plan d'affectation cité en titre avec plusieurs amendements. Conformément aux dispositions de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), la Municipalité de Pully soumet à l'enquête publique complémentaire :

Les modifications du règlement du plan d'affectation « Chamblandes-Dessous » du 5 août au 4 septembre 2023.

Le dossier est consultable sur le site Internet de la Ville, sous la rubrique « *Actualités & infos* » puis « *Avis d'enquête* » et sur rendez-vous, à la Direction de l'urbanisme et de l'environnement, ch. de la Damataire 13, à Pully.

Durant le délai d'enquête, les oppositions ou observations éventuelles doivent être formulées par écrit à la Municipalité sous lettre signature, ou inscrites directement sur la feuille d'enquête du dossier.

Veillez agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.



L. Girardet
Conseiller municipal

Nouvelle ère dans l'urbanisme

En pionnier, Pully refoulera désormais les projets trop bétonnés

La Commune met les nouvelles constructions au régime. Elles devront préserver au moins 50% de surface en pleine terre. Une mesure inédite et déjà critiquée.

Thibaut Nieuwe Weme

Étouffée par son développement immobilier, Pully va serrer la vis. Au Conseil communal, interpellations, motions et postulats s'accumulaient ces derniers mois pour dénoncer la bétonisation «effrénée» de la commune, et demander à la Municipalité d'y remédier. En mars, certains élus allaient jusqu'à revendiquer un gel des constructions.

Le 24 mai, la Municipalité donnait une réponse concrète à ces préoccupations. Les promoteurs peuvent souffler. Il n'y aura pas de moratoire, mais la mise en place d'une «zone réservée»

sur l'ensemble du territoire communal, à l'exception des périmètres des plans d'affectation en cours d'élaboration. Elle restera en vigueur pendant au moins cinq ans, le temps pour la Ville de réviser tout son arsenal réglementaire.

On peut donc toujours construire, mais à des conditions plus strictes. La zone réservée ne permettra de réaliser que des projets qui préservent 50% de pleine terre, les surélévations et les démolitions-reconstructions. En revanche, les bâtiments classés en note 3 ne pourront plus être détruits.

Susciter la créativité

La Municipalité peut refuser tous les projets qui ne respectent pas ces critères, au nom de l'article 47 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions. Une dizaine de projets seraient déjà concernés. «Mais nous privilégions le dialogue pour trouver des solutions avec les architectes, rassure le municipal Vert Lucas Girardet. Avec quelques modifications, on arrive facilement aux 50% de pleine terre. Cela suscite la créativité. De plus, grâce aux terres

«Nous privilégions le dialogue pour trouver des solutions avec les architectes.»



Lucas Girardet, municipal en charge de l'urbanisme

préservées, on trouve plus facilement de la place pour des arbres de compensation.»

Les promoteurs ont senti le vent tourner à Pully ces derniers mois. En provoquant un embouteillage de demandes de permis de construire à la va-vite? «Quelques projets ont été déposés en urgence, mais on avait anticipé cette accélération. Personne n'est passé en force, remarque le chef de l'urbanisme. Au final, c'est un compromis équilibré pour tout le monde. On ne bloque pas les constructions, on les limite.»

«C'est une ineptie que d'avoir un coefficient aussi rigide et généraliste.»



Nicolas Leuba, conseiller communal PLR

Pensé pour éviter d'imperméabiliser les sols à outrance, le minimum requis de 50% de pleine terre est une première sur sol vaudois. Mais la mesure a déjà ses détracteurs. À commencer par Nicolas Leuba, l'ancien municipal en charge de l'urbanisme entre 2016 et 2021. «C'est une ineptie que d'avoir un coefficient aussi rigide et généraliste. Il faut pouvoir l'adapter proportionnellement aux particularités de certaines zones à bâtir.» L'actuel conseiller communal PLR appuie la nécessité de rafraîchir les normes pulliérales en matière

d'urbanisme, mais s'effraie d'un «casse-tête à venir pour les architectes» et d'une «perte de manœuvre pour les propriétaires».

«Démagogisme»

Fondateur du bureau Archilab à Pully, Gabriele M. Rossi est directement impacté par cette nouvelle politique. Déposés ce printemps, trois de ses projets doivent repasser à la moulinette afin de satisfaire les nouvelles exigences. Il dénonce un «démagogisme architectural» qui provoque davantage de problèmes qu'il n'en règle. «Concrètement, cette règle implique de réduire les balcons et les places de parking. Soit on n'arrive pas à caser toutes les places, soit on est forcé d'excaver sur deux niveaux en sous-sol, avec ascenseur à voiture. Mais qui voudra payer un parking à 200'000 francs?»

Sans compter que pour ne pas dépasser les 50% de surface bâtie, la méthode de calcul serait source de pinaillage sans fin. Comment se fait-il par exemple que les balcons soient comptés dans le grignotage de la pleine terre? «C'est une autre incongruité, soupire l'architecte. D'ha-

bitude, ils peuvent déborder de l'immeuble sans qu'on doive les compter dans le coefficient. Mais avec cette nouvelle règle, on considère que le balcon situé sous le balcon ne reçoit pas de pluie... et impacte donc le biotope. Cela n'a aucune valeur scientifique.»

Gabriele M. Rossi n'a pas peur d'adapter ses plans. C'est plutôt pour ses clients qu'il est inquiet. «Cette règle risque de décourager les promoteurs ou les propriétaires fonciers qui veulent construire un petit immeuble sur leur parcelle. Cela ne vaudra pas forcément la peine de se lancer. Évidemment, on est content d'avoir échappé à un moratoire total catastrophique, comme à Montreux. Mais cette mesure n'est pas pensée à 360 degrés: elle diminue la rentabilité d'une opération de construction alors même qu'on nous dit qu'il y a pénurie de logements.» La lenteur des procédures est également pointée du doigt. «Comme cette mesure est toute fraîche et qu'il n'y a pas de jurisprudence, il y aura probablement beaucoup de va-et-vient. Les projets qu'on venait de lancer seront retardés d'une année, peut-être deux.»

Pascal Yalcin
Hinterhofstrasse 14
8808 Pfäffikon

B4

079 742 98 58

Secrétariat de la Municipalité	
Visa: HW	Transmis à: DUE
Pris acte/Décision: A.	Copie à:
06 SEP. 2023	
Suivi <input type="checkbox"/>	
Pour traitement <input type="checkbox"/>	Pour information <input type="checkbox"/>

Recommandé
Greffe municipal de Pully
Avenue du Prieuré 2
1009 PULLY

Pfäffikon, le 4 septembre 2023

Opposition au plan d'affectation « Chamblandes-Dessous » et son règlement accompagnés du rapport de conformité découlant de l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT)

Madame, Monsieur,

En qualité de gérant unique, je représente les intérêts des sociétés Scalottas Immobilier Sàrl (CHE-147.440.312), Dobby immobilier Sàrl (CHE-326.839.721) et PYA domotique et sécurité Sàrl (CHE-391.274.314) (ci-après les « **Sociétés** »).

Après avoir pris connaissance de la mise à l'enquête, ci-dessus référencée, concernant le plan d'affectation « Chamblandes-Dessous », en ma qualité de propriétaire d'un appartement constitué d'un lot, me servant de résidence secondaire au sein de la PPE Roche-Fleurie A-B, située sur le fonds voisin, je formule une opposition à ce plan d'affectation et me réserve le droit à de plus amples moyens ou informations.

Les Sociétés formulent également opposition au plan d'affectation en se réservant le droit à de plus amples moyens ou information.

Ce plan d'affectation, malgré quelques retouches cosmétiques, ne respecte toujours pas l'article 15 LAT et en particulier son alinéa 1. En raison de la situation actuelle, il n'est pas possible de prévoir les besoins pour les 15 prochaines années. De nombreuses modifications du mode de vie des habitants de la région sont intervenues depuis la crise du Covid. Ces changements sont amenés à perdurer et n'ont pas été pris en compte dans l'élaboration de ce plan d'affectation ce qui le rend inapproprié.

Il convient encore de relever que la densification excessive telle que le permettrait le plan d'affectation n'est pas adaptée au quartier résidentiel dans lequel se trouvent les parcelles concernées sans tenir suffisamment compte des espaces verts.

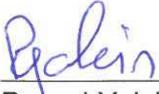
Ces modifications feraient notamment augmenter le trafic de manière considérable alors même que l'axe routier est déjà saturé. Surtout en tenant compte des surfaces commerciales importantes.

Les nuisances sonores liées aux commerces autorisés par le plan d'affectation seraient excessives dans ce quartier calme, alors même que certaines parcelles contiennent des interdictions d'industrie bruyante.

Au regard de tous ces éléments, il convient de refuser le plan d'affectation « Chamblandes-Dessous ».

Veillez recevoir, Madame, Monsieur, mes meilleures salutations.

Pour Pascal Yalcin Scalottas Immobilier Sàrl, Dobby immobilier Sàrl, PYA domotique et sécurité Sàrl



Pascal Yalcin

PROCES-VERBAL

Rédigé le : 26 septembre 2023

Par : Yassamine Latif

Séance de conciliation suite aux oppositions formées contre les amendements apportés par le Conseil communal au plan d'affectation « Chamblandes-Dessous » :

Sont présents pour la Ville de Pully :

M. L. Girardet, Conseiller municipal (**LG**), M. V. Chardonens (**VCh**), adjoint au chef de service, responsable de l'aménagement du territoire, Me M. Brechbühl (**MeB**), avocat.

Pour l'ECA :

M. R. Becker (**RB**), responsable du service immobilier.

Pour les opposants :

M. Etienne Saint-Raymond (**ESR**), Me Laurent Pfeiffer (**MeP**), M. Jean-Louis Bauer (**JLB**), M. C. Héritier (**CH**), Me Théo Meylan (**MeM**), M. R. Defrancesco (**RD**)

9h05 : LG ouvre la séance et souhaite la bienvenue aux participants. Il explique l'objet de la séance de conciliation.

Un tour de présentation est fait.

MeB présente un historique du dossier, rappelle l'objet de la séance, passe en revue les arguments des opposants et présente la position de la Municipalité (présentation en annexe).

La parole est ensuite donnée aux opposants.

MeM indique que le postulat et la motion traduisent une volonté politique claire du Conseil communal, postérieure à l'adoption du plan, et reflètent ainsi une évolution dans la sensibilité politique du Conseil communal. Il soulève la problématique du maintien du projet de plan, qui va à l'encontre des récentes exigences votées par le Conseil communal. Il invoque une violation du principe de la bonne foi et de l'interdiction du comportement contradictoire.

MeB rappelle que les amendements sont le fait du Conseil communal lui-même, dont la Municipalité ne peut que prendre acte, et qu'il reviendra à ce dernier de décider s'il lève les oppositions et confirme ses propres amendements, ou si au contraire il maintient finalement les oppositions, au vu de la motion et du postulat récemment votés.

LG rajoute que personne ne peut anticiper le vote du Conseil communal à ce stade, mais souligne que le projet de plan, dans sa forme amendée, rejoint la volonté exprimée au-travers de la motion, à savoir augmenter la surface en terre pleine.

MeP soulève la question de la coordination de la planification. Il rappelle avoir déjà questionné ce point dans le cadre de sa première opposition en 2021. Il souligne qu'en cas de recours, la procédure d'adoption du plan partiel risque de durer encore plusieurs années, de sorte que le plan partiel risque d'entrer en conflit avec le futur plan d'affectation communal, aboutissant à une planification contradictoire. Il conviendrait ainsi d'y renoncer et de réaffecter toute la zone, dans le cadre d'une réflexion globale, et non uniquement quelques parcelles. MeP relève également un retard de l'autorité cantonale dans le recensement des bâtiments et que la tendance actuelle est que les bâtiments de note 4 soient requalifiés en note 3.

LG confirme que le Conseil a demandé à la Municipalité d'effectuer une révision du plan directeur et du PGA.

MeP revient sur sa première opposition. Il indique ne pas être contre la densification, mais soulève à nouveau la problématique de la coordination.

MeB répond que la procédure de révision complète du PGA prendra également de nombreuses années, de sorte qu'il existera dans tous les cas un décalage important entre l'entrée en vigueur du plan partiel et celle du PGA révisé ; partant qu'il n'est pas conforme à l'intérêt public, notamment le besoin actuel de logements et d'équipements publics, de geler le projet, surtout à un stade aussi avancé, ce d'autant plus que le plan partiel vise justement à offrir des instruments d'aménagements modernes, adaptés aux défis et sensibilités actuelles.

MeP revient sur l'argument de la forme des toits et de la hauteur, expose le fait qu'un toit plat porte moins d'atteinte à la vue qu'un toit à pans.

MeB rappelle qu'un toit plat peut être affublé d'un étage en attique (art. 8 du règlement initial) et que, dès lors, la volumétrie n'est pas inférieure à celle d'un toit à pans ; la situation des voisins n'est donc pas péjorée par l'amendement qui impose des toits à pans.

ESR s'inquiète du fait que la règle relative à la hauteur des futures constructions pourrait être contournée, si les superstructures peuvent légalement dépasser le gabarit imposé.

MeB répond que les superstructures ne sont jamais comptées dans la hauteur d'un bâtiment. Il explique que le libellé de l'article du règlement a justement été rédigé de manière restrictive, afin d'éviter tout abus. Par ailleurs, dans tous les cas, la Municipalité veillera à ce que le futur projet qui lui sera soumis respecte la lettre et l'esprit du plan, qui se veut restrictif.

MeP relève que l'autonomie communale est importante dans ce domaine et que le Tribunal cantonal ne revoit qu'avec retenue l'appréciation de l'autorité communale, qui a déjà fait preuve de laxisme par le passé, s'agissant des superstructures.

VCh précise que la formulation du règlement est justement plus restrictive, afin d'éviter tout abus.

MeP revient sur la question du patrimoine immobilier et questionne l'état d'avancement actuel du recensement architectural.

LG répond qu'il est en cours.

MeP demande quel est l'avis du canton s'agissant d'une revalorisation des bâtiments en actuellement en note 4.

VCh répond que les bâtiments ont été passés en revu et qu'aucune modification de la note n'est prévue à ce stade.

MeP revient sur la question du parcage, en lien avec la limite fixée à 80% de la norme VSS, déplorant que le plan ne soit pas plus ambitieux, en retenant par ex. 30% de la norme VSS, comme dans d'autres communes.

LG répond qu'il s'agit du fruit d'un consensus politique.

MeB précise que certains opposants avaient d'ailleurs la crainte inverse, à savoir que le projet ne contienne pas assez de places de parc, et qu'il sature le quartier. Il précise que le Conseil communal a procédé à un arbitrage et fixé à 80% de la norme VSS, ce qui constitue déjà un abattement par rapport aux préconisations des experts.

MeM demande si la Municipalité impose déjà l'exigence de 50% d'espaces en pleine terre pour les projets actuels de construction.

LG répond par l'affirmative. Il explique que l'application de la motion est effectuée de manière anticipée.

MeM relève l'absence vraisemblable de préjudice pour l'ECA si l'on passait de 40% à 50% d'espaces en pleine terre.

LG répond qu'il faut dissocier le plan du projet concret qui sera mis à l'enquête, et qui pourrait aller plus loin que les exigences imposées par le plan. Il relève qu'on ne peut pas toujours revenir en arrière sur des projets en cours, suite aux votes sur des motions ou postulats. Il indique que la Municipalité n'a pas encore formellement répondu à la motion et que le Conseil pourrait parfaitement refuser cette exigence de 50%.

MeM relève que la Municipalité applique déjà le critère de 50% sur le reste du territoire communal, et s'étonne qu'elle refuse de l'appliquer dans le cadre de ce projet.

MeB précise tout d'abord que pour des motifs de sécurité du droit, il ne peut pas y avoir d'effet rétroactif automatique d'une motion. Il précise le propos de LG en ce sens que s'il est vrai que la Municipalité est sensible à la prise en compte de surface en pleine terre dans les nouveaux projets de construction, cela se fait de manière informelle, dans la phase de discussions préalables à une demande de permis de construire. A nouveau, le plan amendé va dans le sens de la motion et n'entre pas en contradiction avec cette dernière.

10h05 : la parole n'étant plus demandée, **LG** lève la séance.

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
N/réf. 152092 - DBD/mrn

Lausanne, le 4 août 2023

Commune de Pully
Plan d'affectation Chamblandes-Dessous
Examen préalable complémentaire

Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux,

Veillez trouver ci-dessous l'examen préalable complémentaire du plan d'affectation
« Chamblandes-Dessous ».

Cette version annule et remplace la précédente datant du 13 juillet 2023.

HISTORIQUE DU DOSSIER

Étape	Date	Documents
Réception de la demande d'effectuer un examen préalable complémentaire	17 mai 2023	Voir ci-dessous
Examen préalable	Ce jour	Préavis des services cantonaux

COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS POUR EXAMEN PREALABLE

Documents	Date
Plan au 1:500	23 août 2021
Règlement contenant les amendements	10 août 2022
Rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT	10 août 2022

PRÉSENTATION DU PROJET

Le projet de plan d'affectation (PA) Chamblandes-Dessous a déjà fait l'objet d'une enquête publique du 3 novembre au 2 décembre 2021. Il a été approuvé par le Conseil communal le 25 mai 2022 avec un certain nombre d'amendements.

Votre Autorité a décidé de soumettre les amendements à une enquête publique complémentaire en application de l'art. 42, alinéa 3 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC ; RSV 700.11).

Le présent examen préalable complémentaire a pour but de vérifier la légalité des amendements qui feront l'objet de l'enquête publique complémentaire.

AVIS

Nous avons soumis les amendements aux services concernés. Sur la base des préavis détaillés des services (voir ci-dessous), il apparaît que les amendements sont conformes au cadre légal, sous réserves des demandes formelles suivantes de la Direction aménagement communal de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL-DAM).

- L'enquête publique doit être accompagnée d'un complément au rapport 47 OAT qui explique et décrit les modifications soumises à l'enquête publique complémentaire.
- Le règlement modifié soumis à l'enquête publique complémentaire doit contenir un cartouche de signatures supplémentaire, s'ajoutant à celui déjà existant, qui contiendra les signatures des autorités relatives à la 2^e enquête publique, avec les dates de cette dernière.
- Un texte introductif indiquera que seuls les éléments modifiés en rouge font l'objet de l'enquête publique complémentaire (afin d'éviter que des citoyens fassent opposition sur des éléments non modifiés).

SUITE DE LA PROCÉDURE

Au vu de ce qui précède, nous estimons que les amendements apportés au plan d'affectation Chamblandes-Dessous sont conformes au cadre légal. Après avoir pris en compte les demandes formelles susmentionnées, nous vous invitons à poursuivre la procédure.

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 complémentaire.

La Direction générale du territoire et du logement (DGTL) relève que la cession au domaine privé communal prévue dans le rapport 47 OAT du présent projet fait l'objet d'une promesse de cession gratuite avec constitution de droit d'emption et promesse de constitution de servitudes.

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

Par ailleurs, les fichiers informatiques (géodonnées) respectant la directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT 2) doivent 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).

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



Dionis Bressoud
responsable secteur Centre aménagement
communal

Copie
Services cantonaux consultés
Bureau mandaté

PRÉAVIS DES SERVICES CANTONAUX - COMMUNE DE PULLY, PLAN D'AFFECTATION « CHAMBLANDES-DESSOUS », 152092

EXAMEN PRÉALABLE

DIRECTION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE ET DU LOGEMENT (DGTL)

1. DGTL - DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT (DGTL-DAM)

Répondante : Dionis Bressoud

T : 021 316 32 34

M : dionis.bressoud@vd.ch

Date du préavis : 5 juillet 2023

1.1 DOCUMENTS FORMELS : NON CONFORME À TRANSCRIRE

Demandes de forme :

- L'enquête publique doit être accompagnée d'un complément au rapport 47 OAT qui explique et décrit les modifications soumises à l'enquête publique complémentaire.
- Le règlement modifié soumis à l'enquête publique complémentaire doit contenir un cartouche de signatures supplémentaire, s'ajoutant à celui déjà existant, qui contiendra les signatures des autorités relatives à la 2^e enquête publique, avec les dates de cette dernière.
- Un texte introductif indique que seuls les éléments modifiés en rouge font l'objet de l'enquête publique complémentaire (afin d'éviter que des citoyens fassent opposition sur des éléments non modifiés)

2. DGTL - DIRECTION DES PROJETS TERRITORIAUX (DGTL-DIP/AR) - AGGLOMÉRATION ET RÉGIONS

Répondant : Cynthia Martignier

T : 021 316 76 32

M : cynthia.martignier@vd.ch

Date du préavis : 11 juillet 2023

2.1 DIMENSIONNEMENT DE LA ZONE À BÂTIR D'HABITATION ET MIXTE

La DGTL rappelle que lorsqu'une modification de la mesure d'utilisation du sol est prévue pour une zone, celle-ci est considérée comme une nouvelle zone et doit répondre à la mesure A11 du Plan directeur cantonal. Ainsi, les IUS minimaux de 0.625, respectivement de 1.25 selon la localisation de la zone, sont applicables en périmètre compact d'agglomération.

Le projet de plan modifie l'affectation du secteur "Chamblandes-dessous" en zone centrale 15 LAT (IUS1.2), conforme aux densités minimales en périmètre d'agglomération.

À la suite d'un amendement du Conseil communal, la densité a été diminuée, impliquant une diminution de 26 habitants, par rapport à l'inscription de cette mesure dans l'actualisation du monitoring de l'agglomération 2021. La commune doit en informer les instances techniques et politiques de l'agglomération / du schéma directeur.

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.

Enfin, si au moment de l'approbation la croissance totale maximale allouée au périmètre compact de l'agglomération par la mesure A11 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.

3. DGTL - DIRECTION DES PROJETS TERRITORIAUX (DGTL-DIP/AF) – AMÉLIORATIONS FONCIÈRES

Répondant : Denis Leroy
T : 021 316 64 42
M : denis.leroy@vd.ch
Date du préavis : 23 mai 2023

N'a pas de remarque à formuler.

4. DGTL - DIRECTION DU LOGEMENT (DGTL-DIL)

Répondante : Noemi Redondo
T : +41 (0) 21 316 63 97
M : noemi.redondo@vd.ch
Date du préavis : 15 juin 2023

4.1 LOGEMENTS D'UTILITE PUBLIQUE : CONFORME

Les amendements n'appellent pas de remarque particulière.

**5. DGE - DIRECTION DES RESSOURCES ET DU PATRIMOINE NATURELS (DGE-DIRNA) - DIVISION
BIODIVERSITÉ ET PAYSAGE (DGE-BIODIV)**

Répondant : Nicolas Hausel

T : 021 557 86 46

M : nicolas.hausel@vd.ch

Date du préavis : 5 juillet 2023

Les amendements votés par le Conseil communal de Pully ne sont pas de nature à changer la détermination de la DGE-BIODIV concernant le PA Chamblandes-Dessous.

6. DGMR - DIVISION MANAGEMENT DES TRANSPORTS (DGMR-MT)

Répondant : Deborah Fabbo

T : 021 316 71 01

M : deborah.fabbo@vd.ch

Date du préavis : 11 juillet 2023

6.1 STATIONNEMENT – CONFORME

La DGMR-P constate que le programme selon le scénario ECA présenté à la page 20 du rapport 47 OAT a évolué depuis le dernier examen préalable. Il propose une baisse de la surface de plancher totale et une répartition différente entre activités.

La DGMR-P constate également que le règlement ne garantit pas la répartition entre logements et activités. Il limite toutefois les surfaces commerciales à un maximum de 1'000 m² de surface de plancher déterminante (art. 4 al.2) et le stationnement automobile à 120 places dans le périmètre du plan d'affectation (art. 18 al.2).

Le nouveau programme présenté aboutissant à 89 places de stationnement ne suscite pas de demandes ou de remarques.