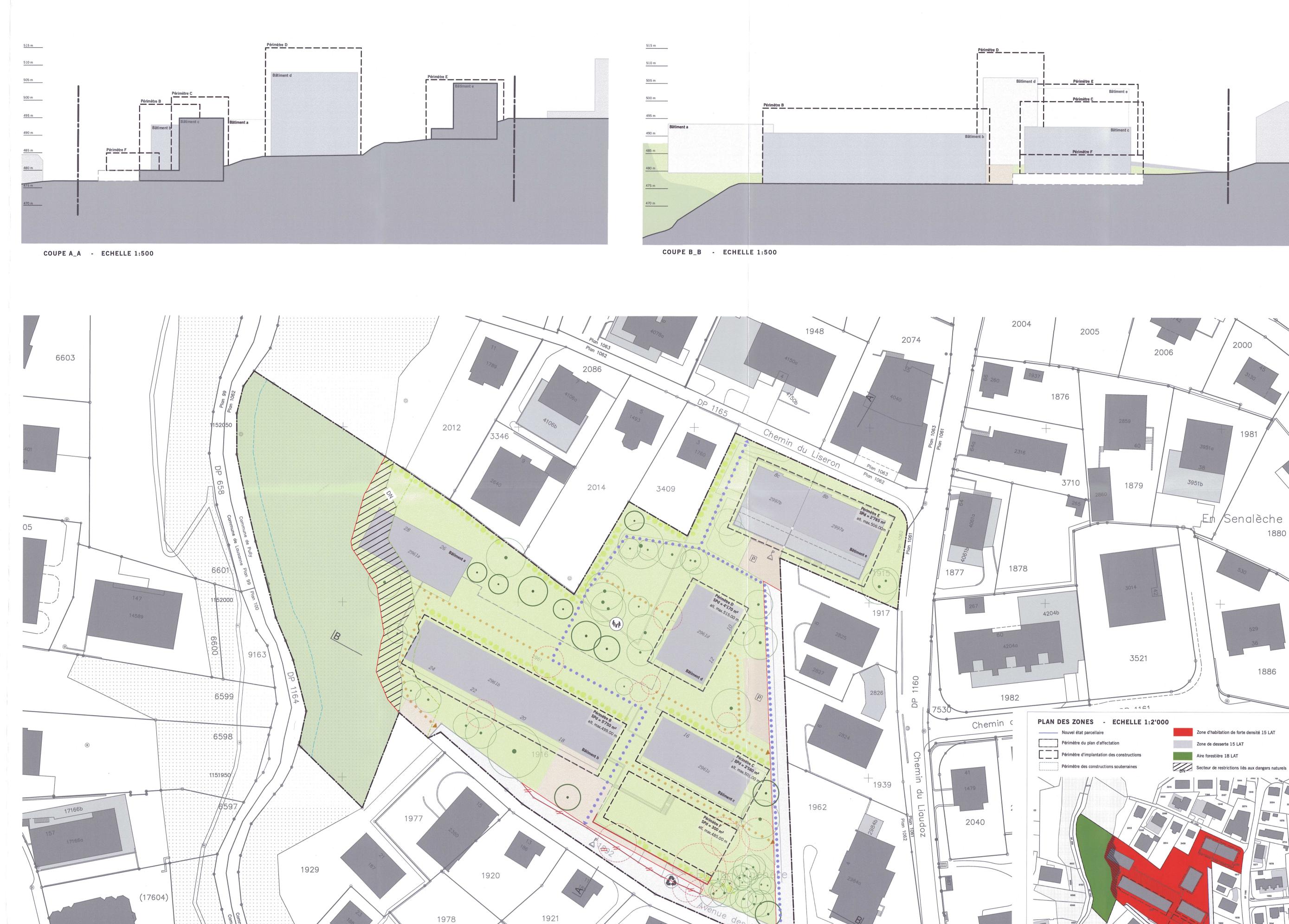


at foncier	actuel	
	Propriétaires	Surfaces comprises dans le PA
1892	Pully, la Commune	534 m ²
1915	Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG	872 m²
1916	Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG	13'732 m²
	Total	15'138 m²

Coordonnées géographiques moyennes : X : 2'539'817 Y : 1'152'038



1930

PLAN DE DETAIL - ECHELLE 1:500



D

D.

D

 \supseteq

D.

D.

D:

D)

D,

RÈGLEMENT DU PLAN D'AFFECTATION

" La Roseraie II "

APPROUVÉ PAR LA MUNICIPALITÉ :	2 4 AOUT 2022
	den-
Le Syndic	Le Secrétaire
DÉPOSÉ À L'ENQUÊTE RUBLIOUS DU :	2 3 NOV. 2022 AU: 2 2 DEC. 2022
* Unberre de la Parine de la Pa	den
Le Syndic	Le Secrétaire
ADOPTÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAL L	.E:
Le Président	La Secrétaire
APPROUVÉ PAR LE DÉPARTEMENT COM	IPÉTENT LE :
La Cheffe du Département	
ENTRÉ EN VIGUEUR LE :	

Version du 14.11.2022

Dossier présenté par :

AMÉNAGEMENT, URBANISME

urbaplan Magali Zuercher, Simon Chevalley, Justine Cattin Avenue de Montchoisi 21 1006 Lausanne tél. +41 21 619 90 90 www.urbaplan.ch certifié iso 9001:2015

PAYSAGE, ESPACES PUBLICS

urbaplan

Lucile Pasche Avenue de Montchoisi 21 1006 Lausanne tél. +41 21 619 90 90 www.urbaplan.ch certifié iso 9001:2015

ENVIRONNEMENT

urbaplan Christophe Panchaud Rue du Seyon 10 cp3211 – 2001 neuchâtel tél. +41 32 729 89 89 www.urbaplan.ch

MOBILITÉ

transitec Alberto Monticone, Martial Lumineau Avenue A. Tissot 4 1006 Lausanne tél. +41 21 652 55 55 www.transitec.net

ARCHITECTURE

Vernet Hogge Architectes SA François Vernet, Gaëlle Chou Avenue de Tivoli 60 1007 Lausanne tél. +41 21 617 07 50 www.vernethogge.ch

et

Ville de Pully

Direction de l'urbanisme et de l'environnement

Ch. de la Damataire 13, 1009 Pully

Sommaire

1. DISPOSITION	ONS GENERALES	5
Article 1.1	Contenu	5
Article 1.2	Champs d'application	5
Article 1.3	Objectifs du PA	5
Article 1.4	Affectation	5
Article 1.5	Constructibilité	5
Article 1.6	Degré de sensibilité au bruit	6
Article 1.7	Projet d'aménagements extérieurs	6
2. ZONE D'HA	BITATION DE FORTE DENSITE 15 LAT	7
Article 2.1	Destination de la zone	7
Article 2.2	Subdivisions de la zone	7
CONSTRUCTION	IS	7
Article 2.3	Bâtiments existants	7
Article 2.4	Périmètre d'implantation des constructions	7
Article 2.5	Logements d'utilité publique	8
Article 2.6	Périmètre d'implantation des constructions souterraines	8
Article 2.7	Limite des constructions souterraines	8
Article 2.8	Hauteur des constructions	8
Article 2.9	Toitures	8
Article 2.10	Superstructures	9
Article 2.11	Saillies	9
Article 2.12	Esthétique des constructions	9
Article 2.13	Secteur de restriction lié aux dangers naturels	10
Article 2.14	Performance énergétique	10
ESPACES EXTER	RIEURS	11
Article 2.15	Aire de verdure	11
Article 2.16	Aire d'accès et de mouvements	11
Article 2.17	Espace de détente et de loisirs	12
Article 2.18	Arborisation et mesures de compensation	12
Article 2.19	Principe de végétalisation	12
Article 2.20	Biodiversité	13
Article 2.21	Eclairage extérieur	13

MOBILITE ET	STATIONNEMENT	13
Article 2.22	Accès	13
Article 2.23	Stationnement voitures et deux-roues motorisées	14
Article 2.24	Stationnement vélos	14
Article 2.25	Cheminements piétonniers	14
EQUIPEMENT	DU TERRAIN	15
Article 2.26	Distribution et évacuation des eaux	15
Article 2.27	Gestion des eaux de ruissellement	15
3. ZONE DE	DESSERTE 15 LAT	16
Article 3.1	Destination	16
Article 3.2	Point de collecte des déchets	16
4. AIRE FOR	RESTIERE 18 LAT	17
Article 4.1	Dispositions applicables	17
5. DISPOSI	TIONS FINALES	18
Article 5.1	Dispositions subsidiaires	18
Article 5.2	Dispositions dérogatoires	18
Article 5.3	Approbation et entrée en vigueur	18
Article 5.4	Abrogation	18

1. Dispositions générales

Article 1.1 Contenu

- 1 Le présent plan d'affectation "La Roseraie II" (ci-après le PA) comprend :
 - > le plan des zones à l'échelle 1:2000 ;
 - > le plan de détail (ci-après le plan) et les coupes à l'échelle 1:500 ;
 - > le règlement.

Article 1.2 Champs d'application

1 Les dispositions du présent règlement s'appliquent au territoire compris à l'intérieur du périmètre figuré sur les plans aux échelles 1:2000 et 1:500.

Article 1.3 Objectifs du PA

- 1 Le présent PA a pour buts de :
 - > permettre une rénovation des bâtiments existants ;
 - > permettre une légère densification du quartier ;
 - > permettre la réalisation de logements d'utilité publique ;
 - > requalifier les espaces ouverts par des aménagements favorisant le développement de la biodiversité et réduisant les emprises dédiées au stationnement de surface ;
 - > assurer des mesures de compensation environnementales pour le réaménagement des espaces extérieurs ;
 - > mettre en relation le quartier avec son contexte, de l'échelle locale à l'échelle supra-communale.

Article 1.4 Affectation

- 1 Le périmètre du PA est affecté en trois zones distinctes dont la délimitation est fixée sur le plan des zones à l'échelle 1 :2000 :
 - > la zone d'habitation de forte densité 15 LAT;
 - > La zone de desserte 15 LAT;
 - > l'aire forestière 18 LAT.

Article 1.5 Constructibilité

- 1 La constructibilité est déterminée par une surface de plancher déterminante (SPd) maximale de 15'585 m² pour l'ensemble des constructions.
- 2 Le plan fixe les SPd maximales pour chaque périmètre d'implantation des constructions.
- 3 Les SPd sont calculées conformément à la norme SIA 421 (2006).

Article 1.6 Degré de sensibilité au bruit

1 En application de l'art. 44 de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit du 15.12.1986 (OPB), le degré de sensibilité II (DSII) est attribué à l'ensemble du périmètre du PA.

Article 1.7 Projet d'aménagements extérieurs

- 1 Les espaces extérieurs compris dans le périmètre du PA font l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble des espaces extérieurs établi par un professionnel. Il accompagne obligatoirement la première demande de permis de construire.
- 2 Les aménagements extérieurs doivent développer une cohérence entre les différents espaces ouverts compris dans le périmètre du PA.

Zone d'habitation de forte densité 15 LAT

Article 2.1 Destination de la zone

1 La zone d'habitation de forte densité 15 LAT est destinée aux logements et aux activités compatibles et non gênantes au sens de l'OPB.

Article 2.2 Subdivisions de la zone

- 1 La zone d'habitation de forte densité 15 LAT est composée :
 - > des périmètres d'implantation des constructions "B", "C", "D", "E" et "F";
 - > de l'aire de verdure :
 - > de l'aire d'accès et de mouvements.

CONSTRUCTIONS

Article 2.3 Bâtiments existants

- 1 Le plan figure les bâtiments existants "a" à "e".
- 2 Le bâtiment existant "a" est à maintenir. Des travaux de rénovation peuvent être autorisés par la Municipalité conformément à l'article 80 LATC et sous réserve des dispositions fédérales et cantonales en matière de protection de l'aire forestière ;
- 3 Les bâtiments existants "b", "c", "d" et "e" peuvent faire l'objet de travaux d'entretien, de rénovation et d'agrandissements en respect des dispositions du présent règlement.

Article 2.4 Périmètre d'implantation des constructions

- 1 Les constructions s'implantent obligatoirement à l'intérieur des périmètres d'implantation des constructions "B" à "F" définis en plan.
- 2 Les constructions situées dans les périmètres "B", "C", "D" et "E" sont destinées à la réalisation de logements. Des activités compatibles avec l'habitation et non gênantes au sens de l'OPB telles que des programmes collectifs ou de service sont autorisées (salle commune, remisage poussette, locaux à vélos, etc.).
- 3 Les constructions situées dans le périmètre "F" sont destinées à la réalisation d'équipements collectifs en lien avec l'affectation (crèche, accueil de jour, structure parascolaire ou autre équipement compatible avec le logement). La réalisation de logements est interdite dans ce périmètre.

Article 2.5 Logements d'utilité publique

- 1 Au minimum 25% des surfaces destinées au logement sont réservées à des logements d'utilité publique au sens de la loi cantonale sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL).
- 2 La part de 25% de logements d'utilité publique est calculée sur l'entier du périmètre du PA et sur la base des surfaces utiles principales découlant de la norme SIA 416 (2003).

Article 2.6 Périmètre d'implantation des constructions souterraines

- 1 Les constructions souterraines s'implantent obligatoirement à l'intérieur du périmètre d'implantation des constructions souterraines défini en plan.
- 2 Les constructions souterraines peuvent présenter des façades semi-enterrées et horssol. Celles-ci sont limitées au strict nécessaire et font l'objet d'un traitement architectural soigné.

Article 2.7 Limite des constructions souterraines

1 Une nouvelle limite des constructions souterraines est fixée en plan. Celle-ci délimite les façades semi-enterrées et hors-sol des constructions souterraines en bordure du domaine public.

Article 2.8 Hauteur des constructions

1 L'altitude maximale à l'acrotère est fixée en plan pour chaque périmètre d'implantation des constructions.

Article 2.9 Toitures

- 1 Les toitures sont plates et végétalisées, à l'exception des terrasses en toiture.
- 2 Les toitures végétalisées comportent une végétation diversifiée et des structures favorables à la faune urbaine (hirondelles, martinets, chauves-souris, etc.) : épaisseur du substrat variable, petits aménagements comme pierrier, branchage, etc.
- 3 La toiture de la construction semi-enterrée non sollicitée par l'équipement collectif prévu dans le périmètre d'implantation des constructions "F" est végétalisée avec des espèces indigènes de manière à obtenir une strate herbacée, une strate buissonnante, une strate arbustive.

Article 2.10 Superstructures

- 1 Toutes 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).
- 2 Les superstructures autorisées 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.
- 3 Un plan et des coupes détaillés de la toiture accompagneront la demande de permis de construire.
- 4 Au besoin, la Municipalité peut exiger des mesures spécifiques pour assurer leur bonne intégration.

Article 2.11 Saillies

1 Les saillies doivent s'inscrire en totalité à l'intérieur des périmètres d'implantation des constructions définis en plan.

Article 2.12 Esthétique des constructions

- 1 Tous les bâtiments prévus devront présenter une unité de style architectural. Ce style sera déterminé par le premier bâtiment pour lequel un permis de construire définitif sera délivré.
- 2 Les façades semi-enterrées des constructions souterraines présentent un traitement architectural soigné et végétalisé. Les ouvertures en façade sont limitées au minimum techniquement nécessaire.
- 3 La Municipalité peut prendre toutes mesures tendant à éviter l'enlaidissement du territoire communal, conformément aux dispositions des articles 86 et 87 LATC.

Article 2.13 Secteur de restriction lié aux dangers naturels

- 1 Le secteur de restriction lié aux dangers naturels déterminé sur le plan délimite l'exposition des constructions à un danger géologique de glissements de terrain permanents (GPP) et de glissements de terrain spontanés (GSS).
- 2 À l'intérieur de ce secteur, les mesures de protection suivantes doivent être prises :
 - Interdiction de l'infiltration des eaux claires, des eaux de drainage et des eaux de ruissellement. Elles doivent obligatoirement être captées et évacuées par le réseau communal EC ou EU.
 - > Limitation des réaménagements du terrain naturel et attention particulière pour tout terrassement, remblaiement ou excavation.
 - > Réalisation de bâtiments à structure entièrement monolithique (tout en béton armé) ou à structure monolithique en sous-sol (niveau inférieur en béton armé).
 - > Réalisation des fondations des bâtiments à l'aide de radier renforcé ou sur pieux fondés sous les terrains instables.
 - Réalisation d'investigations géologiques ou géotechniques complémentaires en cas de suspicion de présence de plans de glissement au droit ou au-dessus des fondations des futurs projets.
- 3 Toute demande de permis de construire localisée dans ce secteur de restriction est soumise à une autorisation spéciale de l'ECA qui peut demander qu'elle soit accompagnée d'une évaluation locale de risque (ELR) établie par un professionnel qualifié.

Article 2.14 Performance énergétique

1 La Municipalité recommande des objectifs de qualité élevés quant aux performances thermiques des bâtiments (valeurs cibles selon la norme en vigueur), ainsi qu'à l'utilisation d'agents énergétiques renouvelables. La part d'énergie qui ne peut pas être d'origine renouvelable doit être fournie par des agents énergétiques à faible émission de polluants atmosphériques pour satisfaire les besoins en chaleur (pompes à chaleur, solutions de chauffage centralisées, raccordement au chauffage à distance si existant, etc.).

ESPACES EXTERIEURS

Article 2.15 Aire de verdure

- 1 À l'exclusion des cheminements piétonniers fixés en plan, l'aire de verdure est destinée à l'aménagement d'espaces végétalisés collectifs. Des prolongements destinés à des jardins privatifs sont autorisés pour les rez-de-chaussée au sud du bâtiment b.
- 2 Seules des constructions de peu d'importance au sens de l'article 68a, al. 2 RLATC et en lien avec la destination de l'aire de verdure (mobilier urbain, muret, place de jeux, édicules, fontaine, stationnement-vélos, couverts, etc.) sont autorisées.
- 3 Le sol est aménagé autant que possible avec des matériaux perméables (terre végétale, copeaux de bois, matière argilo-calcaire, gravier ou autres) en tenant compte des usages (places de jeux, cheminements piétonniers, accès d'urgences, etc.).
- 4 Les espaces extérieurs végétalisés situés dans l'aire de verdure sont ensemencés selon les principes suivants :
 - > pour les surfaces peu sollicitées, un mélange grainier de type « prairie fleurie » contenant une importante part de fleurs sauvages
 - > pour les surfaces sollicitées, un mélange grainier de type « gazon fleuri » résistant au piétinement.
 - > l'usage de produit phytosanitaire est interdit.

Article 2.16 Aire d'accès et de mouvements

- 1 L'aire d'accès et de mouvement est destinée à l'aménagement d'accès piétons et pour tous véhicules. Elle est principalement minérale et aménagée dans la continuité du domaine public.
- 2 Les constructions y sont interdites à l'exception des constructions de peu d'importance au sens de l'article 68a, al. 2 RLATC et en lien avec la destination de l'aire d'accès et de mouvements (mobilier urbain, muret, stationnement-vélos, couverts, etc.).
- 3 L'aménagement de places de stationnement en surface est autorisé selon les indications en plan et les dispositions de l'article 2.23. Celles-ci sont aménagées avec des revêtements perméables praticables pour les véhicules (gravier-gazon, pavement perméable, dalles alvéolées, Stabilizer, enrobé poreux, etc.).

Article 2.17 Espace de détente et de loisirs

- 1 Le plan fixe le principe d'aménagement d'un espace de détente et de loisirs privé à destination des habitants du quartier de la Roseraie. Il a pour but d'accueillir des aménagements collectifs tels que de petits équipements sportifs, du mobilier urbain, des installations de jeu pour enfant ou tout autre équipement favorisant la vie de quartier et la rencontre intergénérationnelle.
- 2 Son aménagement exact ainsi que ses dimensions seront précisés par le projet d'aménagement d'ensemble des espaces extérieurs accompagnant la première demande de permis de construire (Article 1.7).

Article 2.18 Arborisation et mesures de compensation

- 1 Le plan figure le maintien ou l'abattage des arbres protégés par le règlement communal sur la protection des arbres et le plan de classement des arbres.
- 2 En compensation de l'abattage des arbres protégés à abattre, les mesures suivantes sont à appliquer :
 - La plantation d'au minimum 9 nouveaux arbres à moyen ou grand développement (hauteur de plus de 12 m à l'âge adulte) selon les principes de localisation fixés en plan. Leur emplacement précis et leur nombre exact seront précisés par le projet d'aménagement d'ensemble des espaces extérieurs (Article 1.7).
 - > Des plantations complémentaires sont réalisées dans le périmètre du PA selon les principes de végétalisation (Article 2.19).
- 3 Durant la phase de réalisation (chantier), des mesures de protection des arbres existants à maintenir sont prises selon les recommandations de l'USSP.
- 4 Le choix des essences végétales est déterminé en concertation avec la Ville de Pully. Les essences sont de préférence indigènes, adaptées à la station et aux changements climatiques (cf. article 2.19, al. 2).

Article 2.19 Principe de végétalisation

- 1 Un principe de végétalisation est défini en plan. Il est composé de plantations de faible à moyenne hauteur (buissons, épineux, petits arbres, fleurs, plantes grimpantes, etc.). Il est destiné à créer une transition paysagère harmonieuse entre les espaces extérieurs et les espaces bâtis, ainsi qu'avec les parcelles riveraines.
- 2 La végétation est composée à 80% d'espèces indigènes variées, adaptées à la station et comprend une part importante d'épineux. Les 20% restant peuvent être constitués d'essences non indigènes et non envahissantes afin d'anticiper le changement climatique et de favoriser le brassage génétique tout en permettant d'abriter une certaine forme de biodiversité. Les essences choisies tiennent compte du

- changement climatique en proposant des caractéristiques d'ombrage et de refroidissement adaptées.
- 3 Les ensemencements sont réalisés avec des mélanges grainiers d'écotypes locaux, riches en fleurs sauvages.
- 4 Les surfaces enherbées et les plantations sont entretenues de manière extensive et la taille des buissons, des arbustes et des arbres est appliquée de manière sélective.
- 5 Un plan de gestion de l'entretien des espaces verts sera fourni lors de la demande de permis de construire.

Article 2.20 Biodiversité

- 1 Les aménagements et structures favorables à la biodiversité et à la faune urbaine tels que des nichoirs ou gites pour chauves-souris, hirondelles ou encore martinets sont favorisés.
- 2 Les murs, murets, haies et clôtures favorisent le passage de la petite faune par l'intégration d'interruptions au sol au minimum tous les 5.0 m.

Article 2.21 Eclairage extérieur

1 L'éclairage extérieur, public et privé, devra être efficace énergétiquement et respectueux de l'environnement (orientation vers le bas, réduction nocturne ou extinction avec détecteur de présence). Il ne doit pas être dirigé vers les arbres et les boisements. Cet éclairage doit répondre aux normes SN EN 13201 de l'Association Suisse pour l'éclairage public.

MOBILITE ET STATIONNEMENT

Article 2.22 Accès

- 1 Les principes d'accès pour véhicules motorisés sont indiqués en plan.
- 2 Toute construction édifiée dans le périmètre du PA doit garantir un accès et des surfaces suffisantes pour les services d'urgence, selon l'article 44 AEIE.
- 3 Les entrées des bâtiments sont localisées de façon à mutualiser les chemins d'accès. Leur localisation est libre.

Article 2.23 Stationnement voitures et deux-roues motorisées

- 1 Les places de stationnement pour les voitures doivent être aménagées conformément à la norme VSS 642 181. Leur nombre est limité à 112 places au total, réparti ainsi :
 - > 102 places privées à destination des habitants, dont plusieurs doivent être équipées pour des véhicules électriques. Parmi elles, au minimum 3 véhicules d'autopartage doivent être aménagés au sein du site;
 - > 10 places visiteurs dont 2 sont mutualisées pour les besoins de l'équipement collectif prévu dans le périmètre d'implantation des constructions "F".
- 2 Les places de stationnement pour voitures sont impérativement réalisées dans des garages collectifs souterrains. Seules les places réservées aux visiteurs, à l'équipement collectif et aux véhicules d'autopartage peuvent être réalisées en surface aux emplacements prévus en plan. Celles-ci doivent être intégrées aux aménagements paysagers et doivent faire l'objet de revêtements perméables, conformément aux dispositions de l'aire d'accès et de mouvements (Article 2.16).
- 3 Le nombre de places de stationnement pour les deux-roues motorisés est fixé à 16. Celles-ci peuvent être réalisées en souterrain et/ou en surface aux emplacements prévus en plan.

Article 2.24 Stationnement vélos

- 1 Les places de stationnement pour les vélos doivent être aménagées conformément à la norme VSS 640 065. Celles-ci devront être en partie abritées, sécurisées et proches des entrées.
- 2 L'aménagement des places de stationnement pour les vélos peut s'effectuer par étape, en fonction du taux d'occupation effectif.

Article 2.25 Cheminements piétonniers

- 1 Le plan fixe un principe de cheminements piétonniers privés réservés aux habitants du quartier ainsi qu'un principe de cheminement piétonnier public.
- 2 À l'exception des tronçons en bordure de voie carrossable (trottoirs) et les accès pour les services d'urgence, les cheminements piétonniers privés et publics sont aménagés en revêtements perméables.
- 3 L'assiette définitive des cheminements piétonniers ainsi que leur aménagement exact seront définis par le projet d'aménagement d'ensemble des espaces extérieurs (Article 1.7).

EQUIPEMENT DU TERRAIN

Article 2.26 Distribution et évacuation des eaux

- 1 Les constructions sont raccordées au réseau communal de distribution de l'eau potable conformément au règlement communal sur l'évacuation et le traitement des eaux (RETE) qui formalise les principes du plan général d'évacuation des eaux (PGEE). Les mesures de raccordement sont définies d'entente avec la Municipalité au moment de la première demande de permis de construire.
- 2 Les constructions sont raccordées au réseau communal selon un système séparatif d'évacuation des eaux.
- 3 Pour le bâtiment "a" et le périmètre d'implantation des constructions B, les eaux claires, les eaux publiques de drainages et les eaux de ruissellement sont évacuées par le réseau communal. L'infiltration dans le sol est interdite.

Article 2.27 Gestion des eaux de ruissellement

- 1 Les nouveaux aménagements et constructions limitent au maximum l'imperméabilisation du sol, en favorisant autant que possible l'utilisation de matériaux perméables. Les eaux de ruissellement issues des surfaces rendues imperméables sont prioritairement infiltrées dans le sol, sous réserve des dispositions des articles 2.13 et 2.26.
- 2 Des mesures constructives sont prises pour effectuer de la rétention d'eau (toitures plates, aménagement extérieur). Ces mesures seront décrites dans le dossier de demande de permis de construire.

3. Zone de desserte 15 LAT

Article 3.1 Destination

- 1 La zone de desserte (15 LAT) est destinée aux routes ouvertes au public ainsi qu'aux constructions et aménagements liés. Les dispositions de la loi du 10 décembre 1991 sur les routes (LRou; BLV 725.01) s'appliquent.
- 2 Les constructions y sont interdites à l'exception de celles liées à sa destination (accès, marquise, édicules, couverts, stationnement pour vélos, ...) et du mobilier urbain usuel dans un espace public à ciel ouvert.

Article 3.2 Point de collecte des déchets

- 1 Un seul point de collecte des déchets est autorisé.
- 2 Sa localisation est fixée en plan.

4. Aire forestière 18 LAT

Article 4.1 Dispositions applicables

- 1 L'aire forestière 18 LAT est régie et définie par les dispositions de la législation forestière fédérale et cantonale.
- 2 Il est interdit, sans autorisation préalable du service cantonal des forêts, d'abattre des arbres, de faire des dépôts, d'ériger des clôtures et de bâtir dans l'aire forestière et dans la bande de 10 mètres confinant celle-ci.

5. Dispositions finales

Article 5.1 Dispositions subsidiaires

1 Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, les législations fédérales, cantonales et communales en vigueur sont applicables.

Article 5.2 Dispositions dérogatoires

1 La Municipalité peut déroger aux dispositions du présent règlement dans les limites prévues par l'article 85 LATC.

Article 5.3 Approbation et entrée en vigueur

1 Conformément à l'article 43 LATC, le PA est approuvé par le Département compétent et le service cantonal en charge de l'aménagement du territoire constate son entrée en vigueur.

Article 5.4 Abrogation

1 Le présent plan abroge, à l'intérieur de son périmètre, toutes les dispositions du plan de quartier "La Roseraie" approuvé en 1966.

ASSOCIATION DES LOCATAIRES DE LA ROSERAIE p.a. Bruno Langhi Avenue des Roses 26 1009 Pully Pully, le 5 décembre 2022

Ville de Pully Direction de l'Urbanisme et de l'environnement Chemin de la Damataire 13 1009 Pully

VILLE OF PULLY

Recommandé

Concerne: Mise à l'enquête publique du plan d'affectation « La Roseraie II »

Madame, Monsieur,

L'Association s'oppose fermement à :

	Direction 2: Commisting of the Lenvironnement	
	D	autorisation construire
	R 1 2 DEC. 2022	aménagement du terriroire
	Copie:	parcs et promenades
22		architecture

1) la construction du bâtiment F destiné à l'UAPE.

Ce bâtiment, qui sera complémentaire au complexe scolaire du collège des Alpes, prévu pour accueillir 72 enfants, est projeté entre l'avenue des Roses et le bâtiment C de la Roseraie. Cette unité d'accueil, ouverte tôt le matin et jusqu'en fin d'après-midi, engendrera des gros suppléments de bruit et de circulation de voitures dans cette étroite rue sans issue et sans trottoir. Il n'est pas nécessaire d'imposer aux habitants des no 14 et 16 de l'avenue des Roses tous les désagréments venus de la densification galopante de part et d'autre du chemin du Liaudoz.

Le terrain non exploité, d'environ 2000 m2 situé à l'est de la salle de gymnastique du collège des Alpes, devrait suffire à l'implantation de ce bâtiment. Celui-ci se situerait ainsi à l'intérieur du complexe scolaire, sans rue à traverser pour y accéder, avec des places de parc pour pose et dépose des enfants existantes sur l'avenue des Alpes.

2) la construction d'abris extérieurs pour vélos.

Pour faire place aux habitations supplémentaires prévues au rez-de-chaussée des bâtiments B, C, D et E, les locaux actuels destinés à entreposer les vélos et poussettes pour bébés devront disparaître. Ils seront remplacés, nous a-t-on expliqué, par des abris extérieurs disséminés sur la parcelle. Il n'est pas raisonnable que des vélos, électriques ou non, chers à l'achat, ainsi que les modèles équipés pour le transport des enfants, encore plus onéreux, soient exposés au vol et laissés à l'air du temps. Le nombre de ces engins devraient augmenter puisqu'ils sont fortement recommandés pour remplacer les voitures encombrantes en milieu urbain. Nous demandons donc que, dans le projet, soient inclus de nouveaux locaux intérieurs de remplacement pour entreposer l'ensemble des deux-roues.

3) l'inscription d'une servitude de passage publique pour piétons.

Cette servitude, qui traversera la parcelle 1916 du sud au nord, va ouvrir l'accès à la place de jeux pour enfants, la transformer en parc public.

Pour contourner La Roseraie II et rejoindre les transports publics, TL et CFF, il est possible, aux gens venus du nord, d'emprunter le chemin du Liseron puis le trottoir existant sur le chemin du Liaudoz. Dans un futur indéterminé, il doit même être envisageable de faire un deuxième trottoir reliant les amorces existantes au sud et au nord des parcelles 1962, 1939 et 1917.

Si le cheminement par le Liaudoz n'est pas envisageable, un prolongement de la servitude publique pour tous véhicules, sur le tronçon ascendant de l'avenue des Roses que la commune de Pully projette d'acquérir, pourrait être prolongée au nord, jusqu'au chemin du Liseron, par une servitude pour piétons. Ce tronçon, déjà bordé d'un trottoir, permettrait de « mettre en relation le quartier avec son environnement communal ».

Cette façon de faire, qui se pratique depuis longtemps, éviterait le passage de transit par le centre de cette propriété privée et limiterait l'usage de ce lieu aux locataires de la Roseraie. L'espace de détente et de loisirs prévu avec terrain de pétanque, bancs, tables, grill, hamacs et autres, comme décrit à la page 31, traversé par cette servitude, deviendra par conséquent une place publique. Cet espace n'a pas lieu d'être au milieu d'habitations. Il créera de nouvelles nuisances diurnes et peut-être nocturnes. Notre rôle n'est pas de divertir les gens du quartier du Liaudoz et des rues environnantes.

Le monde entier essaie de lutter contre le bruit ambiant qui nous envahit de plus en plus. Les futurs trois cent trente-huit habitants, qui favoriseront en interne la mixité intergénérationnelle demandée, méritent aussi un peu de calme, de confort et de considération.

Nous espérons vivement que ces remarques seront prises en considération et vous présentons, Madame, Monsieur, nos meilleures salutations.

Pour le comité

Bruno Langhi, président

Belli

Syndie Delessert, trésorière

Nadine Borel Roses 16 1009 Pully

TILE PEPULLY	e et de l'environnement
Direction de l'ammistio	autorisatic so truire
R - 9 DEC. 2022	aménage: it i terriroire
	[] pares et ;menades
Copie:	architecture

Le 6 décembre 2022

Recommandé

Mise à l'enquête publique du plan d'affectation Roseraie II : opposition et remarques

Madame, Monsieur,

Le nouveau plan d'affectation Roseraie II, découvert lors de la séance de la ville, m'a sidéré. Etant locataire, je sais que la rénovation thermique et la réfection de la tuyauterie sont nécessaires et attendues. Mais la densification prévue pose problème, ainsi que la greffe d'une UAPE sous mes fenêtres, au pied de l'immeuble où j'habite. Au total, il y aura deux étages de plus sur les toits avec des attiques, des appartements dits d'utilité publique dans les rez-de-chaussée (sans plus de précision), une nouvelle route d'accès et des entrées directement sous nos fenêtres arrière, des balcons cassés, la suppression de caves et de locaux commun, une déchetterie à quelques mètres, bien visible des immeubles, et une grande UAPE pour plus de 70 enfants! Les appartements de luxe seront en haut, le commun des mortels en bas.... Cette densification est peut-être « légère » pour Helvetia (le terme figure sur les documents officiels), mais elle ne l'est pas pour les locataires. Je m'oppose donc fermement à ce plan d'affectation pour les raisons suivantes.

- 1. La densification va changer l'esprit du quartier et détruire la tranquillité actuelle. Ce quartier est actuellement un ilot de calme. C'est pourquoi je l'ai choisi il y a des années. Il va devenir, à terme, un lieu de passage pour tous, et une annexe du collège des Alpes. Nous allons subir de très fortes nuisances liées aux longs travaux. Ensuite, clairement, le quartier va devenir nettement plus bruyant et plus passant : beaucoup plus d'habitants, de trafic, de chahut, de nuisances, d'allées et venues, de passage dans le parc des enfants. Qui peut souhaiter une telle perte de qualité de vie ! Bon nombre de locataires des immeubles de la Roseraie vivent ici depuis très longtemps. Aujourd'hui à la retraite, ils seront très impactés puisqu'ils sont sur place toute la journée. On avait le sentiment d'être un peu à l'écart. Ce sera fini. Tout l'esprit du quartier des Roses sera détruit.
- 2. L'UAPE n'est pas à sa juste place. Il y a eu entente entre la ville et Helvetia. Mais a-t-on pensé aux nuisances acoustiques que subiront les locataires? Les UAPE sont d'ordinaire dans les écoles. Ce n'est pas pour rien : les enfants ont besoin d'espace pour se défouler. Et quand ils le font, cela fait beaucoup de bruit : 92 décibels en moyenne, dans une cour de récréation, un niveau où il faut crier pour se faire comprendre. La place naturelle des UAPE, c'est dans les écoles, pas dans un quartier résidentiel, au pied des immeubles Roses 14 et 16, sous le nez des locataires en surplomb, sans la moindre zone tampon.

Quelque 70 enfants de l'UAPE qui s'éclatent sous nos fenêtres (et s'ajoutent aux enfants et petits-enfants des locataires dans la mesure où ceux-ci auront encore de la place), une impasse encombrée, beaucoup de va-et-vient du matin au soir avec des groupes de gamins qui crient en rejoignant l'école, les voitures et vélos de parents qui s'arrêtent n'importe où et circulent n'importe comment, c'est incompatible avec un immeuble d'habitation. Et ce sera infernal pendant les vacances scolaires. Il y a des lois qui protègent les quartiers résidentiels contre les nuisances acoustiques, non ? Je le répète : une UAPE directement sous les fenêtres des Roses 14 et 16, ce sera insupportable. En plus, d'autres solutions existent : une école est en projet à Chantemerle, dans le grand champ, loin des riverains ; dimensionner correctement l'UAPE prévue paraît possible. Et d'ailleurs, pourquoi mettre une UAPE dans un immeuble d'habitation ? Des logements protégés auraient été plus justes : vu l'évolution démographique, les besoins sont encore plus criants.

3. La déchetterie face aux Roses 14/16 n'a pas sa raison d'être. Les déchetteries pullulent alentour. Pourquoi impacter encore un peu plus les habitants des deux immeubles qui sont déjà les plus impactés par le plan, avec une déchetterie en point de mire. Elles peuvent aisément être supprimées ou déplacées.

Je sais bien que le propriétaire peut procéder à tous les assainissements et transformations qu'il souhaite. Parfois, les locataires y trouvent leur compte. Je doute que cela soit le cas ici. Je rappelle que les immeubles des Roses sont très perméables au bruit, que la rénovation n'y changera rien, et que les nuisances acoustiques supplémentaires dues aux travaux, aux nouveaux habitants, à l'UAPE, au cheminement public dans le parc seront pleinement perçues.

Tout cela crée du désarroi, d'autant plus qu'il y a beaucoup d'incertitudes. Quel sera mon loyer ? Mes charges ? Que devient ma cave? Doit-on forcément vivre avec un sol en carrelage ? Qu'est-ce qui est prévu pour protéger les immeubles du soleil, vu la suppression des balcons avec stores, le long de la façade ? Comment se dérouleront les deux déménagements pendant les travaux ? Bien des questions sont encore en suspens.

Je comprends qu'avec ce projet, la ville de Pully règle à bon compte le retard pris dans l'accueil des écoliers. Et Helvetia, pour sa part, est dans une logique managériale pure. C'est un deal « gagnant-gagnant » pour la ville et le propriétaire. Simple locataire, je ne fais pas le poids. Mais je tiens à m'opposer avec force au plan d'affectation Roseraie II, tant ce qu'il implique est préjudiciable aux locataires qui vivent ici depuis des années et qui n'ont pas la possibilité d'aller ailleurs.

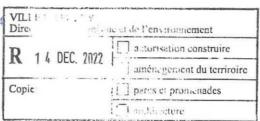
J. Bowl

Nadine Borel



Fourniture et pose de moquettes et sols plastiques Nettoyage et shampooing de tapis et moquettes

Avenue des Roses 14 1009 Pully Tél. 021/729 80 43 Fax 021/729 85 39 C.c.p. 10-83145-9 TVA nº 199.481



Ville de Pully Direction de L'Urbanisme et de l'environnement ch, Damataire 13 1009 Pully

V/réf.: N/réf.: Jean & Sylwarthe Landis Hadjatian

Pully/Lausanne, le 12 déc.2022

RECOMMANDE.

CONCERNE. Mise à l'enquête publique du plan d'affectation « La Roseraie 11 »

JE M'OPPOSE FERMEMENT A:

Madame, Monsieur.

A LA CONSTRUTION DU BATIMENT F DESTINE A L'UAPE :

Ce bâtiment, qui sera complémentaire au complexe scolaire du collège des Alpes, prévu pour accueillir 72 enfants, est projeté entre l'avenue des Roses et le bâtiment C de la Roseraie.

Cette unité d'accueil ,ouverte tôt le matinet jusqu'en fin d'après.midi, engendrera des gros suppléments de bruit et de circulation de voitures dans cette étroite rue sans issue et sans trottoir. Il n'est pas nécessaire d'imposer aux habitants des no 14 et 16de l'avenue des Roses tous les désagréments venus de la densification galopantede part et d'autre du chemin Liaudoz.

Le terrain non exploité, d'environ 2000m2 situé à l'est de la salle de gymnastique du collège des Alpes, devrait suffire à l'implantation de ce bâtiment. Celui-ci se situerait ainsi à l'intérieur du complexe scolaire, sans rue à traverser pour y accéder avec places de parc pour pose et dépose des enfants existantes sur l'avenue des Alpes.

LANDIS Jean

A LA CONSTRUCTION D'ABRIS EXTERIEURS POUR VELOS

Pour faire place aux habitations supplémentaires prévues au rez-de-chaussée des bâtiments B,C,D, et E les locaux actuels destinés à entreposer les vélos et les poussettes pour bébés devront disparaître. Ils seront remplacés, nous a t-on expliqué, par des abris extérieurs disséminés sur la parcelle. Il n'est pas raisonnable que les vélos, électriques ou non, chers à l'achat, ainsi que les modèles équipés pour le transport des enfants, encore plus onéreux, soient exposés au vol et laissés à l'air du temps. Le nombre des ces engins devraient augmenter puisqu'ils sont fortement recommandés pour remplacer les voitures encombrantes en milieu urbin. Nous demandons donc que, dans le projet soient inclus de nouveaux locaux intérieurs de remplacement pour entreposer l'ensemble des deux-roux.

A L'INSCRIPTION D'UNE SERVITUDE PUBLIQUE POUR PIETONS.

Cette servitude, qui traversera la parcelle 1916 du sud au nord, va ouvrir l'accès à la place de jeux pour enfant, la transformer en parc public.

Pour contourner la Roseraie 11 et rejoindre les trasports publics TL et CFF,il est possible aux gens venus du nord, d'emprunter le chemin du liseron puis le troittoir existant sur le chemin du Liaudoz. Dans un futur indéterimé,il doit même être envisageable de faire un deuxième trottoir reliant les amorces existantes au sud et au nord des parcelles 1962, 1939 et 1917.

Si le cheminement par le Liaudoz n'est pas envisageable, un prolongement de la servitude publique pour tous les véhicules, sur le tronçon ascendant de l'avenue des Roses que la commune de Pully projette d'acquérir, pourrait être prolongée au nord, jusqu'au chemin du liseron, par une servitude pour piétons. Ce tronçon, déjà bordé d'un trottoir, permettrait de « mettre en relation le quartier avec son environnement communal » Cette façon de faire, qui se pratique depuis longtemps, éviterait le passage de transit par le centre de cette propriété privée est limiterait l'usage de ce lieu aux locataires de la Roseraie.L'espace de détente et de loisirs prévu avec terrain de pétanque, bancs, tables, grill, hamacs et autres, comme décrit à la page 31, traversé par cette servitude, deviendra par conséquent une place publique. Cet espace n'a pas lieu d'être aux milieu d'habitation. Il créera de nouvelles nisances diurnes et peut-être nocturnes. Notre rôle n'est pas de divertir les gens du quartier du Liaudoz et des rues environnantes. Le monde entier essaie de lutter contre le bruit ambiant qui nous envahit de plus en plus. Les futures trois cent trentehuit habitants qui favoriseront en interne la mixité intergénérationnelle demandée méritent aussi un peu de calme, de confort et de considération.

LANDIS Jean

Nous espérons vivement que ces remarques seront prises en considérations et vous présentons, Madame, Monsieur, nos meilleures salutations,

LANDIS Jean

LANDIS Sywarthe

conterne mise à l'empirete du plan d'affectation de la Rosenaie

Madame, Monsieul

of ce complexe because du collège des 19 projetes pour accerciair 72 enfonts est projetes entre l'onenue des Roses et le batiment C. cette unité d'occueil Jest vurente très tot le malin engendrena becaucage de bourits et sons

trotters.
If n'est pos obligé d'umpossé
à moi qui suis ume tocataine 1/2 14
bles désoupements de la dentification
ele pont et d'autres du chemin su
ficuldes,

cette forces de fouire l'initations oux lucatoires un espoce de bier être et en outre preisus une plece trestique n'a pas lieu of être ye ne comprend pas le raidonnement ye ne comprend pas le raidonnement ye ne comprend pas le raidonnement poursettes.

powerson remarques

(y'espere que ces remarques
seront prise en considérations
et rous prise en considérations
et rous prise en meilleures salutations
konsieur mes meilleures salutations

Mangueite Cuennet 2005 14 1008 Talely Lettre Recommandée à
Ville de Pully
Direction de l'Urbanisme et de l'environnement
Chemin de la Damataire 13
1009 Pully

VILLE DE PULLY Direction de l'urbanism	ne et de l'environnement
ъ	autorisation constr
R 1 5 DEC. 2022	aménagement du terronne
Copie:	parcs et promenade:
	architecture

Concerne la transformation du quartier de la Roseraie II

Madame, Monsieur,

Je ne reprendrai pas là les termes de l'opposition groupée traitant principalement du complexe UAPE déjà à l'étude chez vous.

En ce qui me concerne je traite prioritairement les problèmes relevant des changements touchant le bâtiment B.

1/ cheminement piétonnier: bétonner un passage au milieu de la pente d'où moindre absorption des eaux pluviales, arrêtées par une façade percée de fenêtres à 50cm du sol dès lors que les intempéries deviennent de plus en plus violentes.

Refusé.

2/ aire de jeux avec BBQ et pétanque, cela à 10 mètres à tout casser des fenêtres des chambres. Quid cris, rires interpellations, etc. Refusé.

3/ portes d'entrée des 18-20 et 22-24 entre les fenêtres des chambres avec ce que cela induit de circulations de personnes et d'indiscrétions. Vous contraignez les locataires de ce « Rez » à se barricader chez eux. Comment procéderont les livreurs avec leurs fourgons ainsi que les déménageurs?

Ils défonceront la végétation prévue parce que ça ne passe pas autrement?

Le rideau végétal prévu devant les fenêtres également sera, comme ce fut le cas jusqu'à maintenant, piétiné, cassé, déterré à moins d'y planter des épineux solides car les jeux des enfants sont ravageurs. Combien de fois des ballons de foot sont arrivés dans mes fenêtres alors que j'étais alitée. Sans compter les petits qui viennent sauter sur les puits de lumière ou jouer à cache-cache autour, juste devant ma fenêtre de chambre (multipliez les enfants par le nombre d'appartements en plus et vous obtenez une situation invivable). Refusé.

4/ nous habitons un quartier tranquille dû au fait qu'il n'y a pas trop de circulation, que c'était à l'origine un quartier de villas, dénaturé dans les années 60, que vous envisagez de densifier davantage. Les structures d'accès sont déjà défaillantes et ne peuvent être modifiées d'où d'immanquables problèmes pour les maîtres d'état devant intervenir et le facteur? Je l'avais oublié lui, où seront les boîtes aux lettres?

À côté de l'éco point bien utile mais qui va, lui aussi, générer des nuisances de circulation, de parcage et de bruit ... et les piétons puisqu'il n'y a pas de trottoir? Je ne parle par de l'horreur, devant une belle façade, d'une série de places pour bicyclettes qui, jusqu'ici, étaient cachées.

Refusé.

5/ en ce qui concerne les appartements que vous avez l'intention de construire sous les balcons à la place de la galerie de déambulation, à quoi cela ressemblera-t-il dès lors que la hauteur sol-balcon est minimale. Aurons-nous à vivre chez ces nouveaux locataires car nous aurons vraisemblablement le nez dessus!

Refusé.

6/ isolation périphérique ultra bienvenue pour les appartements du 1er dont le sol est le plafond du parking non chauffé (et pour cause). Ces appartements sont plus difficiles à chauffer.

Acceptée et bienvenue.

7/ j'ai déjà mentionné la perte immense d'eau lorsque, dans le bâtiment B, nous

voulons de l'eau chaude. Est-ce prévu d'intervenir à ce niveau là?

8/ ne pas oublier que le gazon, de nuit, sert de pissotière pour les sorties de Medor. Quand il pleut, ça sent mauvais.

9/ les actuelles places de parc visiteurs devant le bâtiment B sont principalement squattées par le corps enseignant du collège des Alpes alors qu'ils ont ce qu'il faut prévu pour eux.

10/ vous avez fait de savants calculs concernant les véhicules circulant/allant circuler sur le Liaudoz. Comment allez-vous encore introduire des bus plus grands alors que déjà il n'est pas possible de croiser lorsque le petit bus est à l'arrêt.

Ce n'est pas exhaustif mais le principal y est. Pour toutes ces raisons je vous prie donc de bien vouloir noter mon opposition formelle aux arguments précités et vous remercie d'ores et déjà d'en tenir compte.

le Brospan

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, mes salutations citoyennes.

Mireille Grosjean Appartement 18 bâtiment B Roses 22 - 1009 Pully Francisco et Fabiola Cobo Avenue de Roses 14 1009 Pully

Ville de Pully
Direction de L'Urbanisme et de
l'environnement
Chemin de Damataire 13
1009 Pully

Pully, le 18 décembre 22

Concerne: Opposition « plan d'affectation La Roseraie II »

Madame, Monsieur,

Nous nous opposons fermement au plan d'affection « La roseraie II »

Les raisons sont les suivantes :

A LA CONSTRUTION DU BATIMENT F DESTINE A L'UAPE :

Ce bâtiment, qui sera complémentaire au complexe scolaire du collège des Alpes, prévu pour accueillir 72 enfants, est projeté entre l'avenue des Roses et le bâtiment C de la Roseraie.

Cette unité d'accueil, ouverte tôt le matin et jusqu'en fin d'après-midi, engendrera des gros suppléments de bruit et de circulation de voiture dans cette étroite rue sans issue et sans trottoir. Il n'est pas nécessaire d'imposer aux habitants des N° 14 et 16 de l'avenue des Roses tous les désagréments venus de la densification galopante de part et d'autre du chemin Liaudoz.

Le terrain non exploité, d'environ 2000 m² situé à l'est de la salle de gymnastique du collège des Alpes, devrait suffire à l'implantation de ce bâtiment. Celui-ci se situerait ainsi à l'intérieur du complexe scolaire, sans rue à traverser pour y accéder avec des places de parc pour la pose et dépose des enfants existantes sur l'avenue des Alpes.

A LA CONSTRUCTION D'ABRIS EXTERIEURS POUR LES VELOS

Pour faire place aux habitations supplémentaires prévues au rez-de-chaussée des bâtiments A, B, D et E les locaux actuels destinés à entreposer les vélos les poussettes pour bébés devront disparaître. Ils seront remplacés, nous a-t-on expliqué, par des abris extérieurs disséminés sur la parcelle.

Il n'est pas raisonnable que les vélos, électriques ou non, chers à l'achat, ainsi que les modèles équipés pour le transport des enfants, encore plus onéreux, soient exposés au vol et laissés à l'air du temps. Le nombre de ces engins devraient augmenter puisqu'ils sont en fortement recommandés pour remplacer les voitures encombrantes en milieu urbain. Nous demandons que, dans le projet soient incus de nouveaux locaux intérieurs de remplacent pour entreposer l'ensemble des deux roues.

A L'INSCRIPTION D'UNE SERVITUDE PUBLIQUE POUR PIETONS

Cette servitude, qui traversera la parcelle 1916 du sud au nord, va ouvrir l'accès à la place de jeux pour enfants, la transformer en parc public.

Pour contourner la Roserais II et rejoindre les transports publics TL et CFF, il est possible aux gens venus du nord, d'emprunter le chemin du Liseron puis le trottoir existant sur le chemin du Liaudoz. Dans un futur indéterminé, il doit même être envisageable de faire un deuxième trottoir reliant les amorces existantes au sud et au nord des parcelles 1962,1939 et 1917.

Si le cheminement par le Liaudoz n'est pas envisageable, un prolongement de la servitude publique pour tous les véhicules, sur le tronçon ascendant de l'avenue des Roses que la commune de Pully projette d'acquérir, pourrait être prolongée au nord, jusqu'au chemin du Liseron, par servitude pour les piétons. Ce tronçon, déjà bordé d'un trottoir, permettrait de "mettre en relation le quartier avec son environnement communal"

Cette façon de faire, qui se pratique depuis longtemps, éviterait le passage de transit par le centre de cette propriété privée et limiterait l'usage de ce lieu aux locataires de la Roseraie.

L'espace de détente et de loisirs prévus avec un terrain de pétanque, bancs, tables, grill, hamacs et autre, comme décrit à la page 31, traversé par cette servitude, deviendra par conséquent une place publique. Cet espace n'a pas lieu d'être au milieu d'habitation. Il créera de nouvelles nuisances diurnes et peut-être nocturnes. Notre rôle n'est pas de divertir les habitants du guartier du Liaudoz et des rues environnantes.

Le monde entier essaie de lutter contre le bruit ambiant qui nous envahit de plus en plus. Les futures trois cent trente habitants qui favoriseront en interne la mixité intergénérationnelle demandée méritent aussi un peu de calme, de confort et de considération.

Nous espérons vivement que ces remarques seront prises en considérations et vous présentons, Madame, Monsieur, nos cordiales salutations

Francisco Cobo

Fabiola Cobo

FCODO

Miriam et Antonio Gallo Avenue des Roses 14 1009 Pully **B7**

Pully, le	21 décembre 2022 VILLE DE PULLY Direction de l'arbenisme et de l'environnement	
	D 2 2 DEC 2022	Consation constraint
	R 2 2 DEC. 2022	aménagement du terriroire
	Copie:	Dares et promonades
Recomm	nandée	C) areligeture

Ville de Pully Direction de l'Urbanisme et de l'environnement Chemin de la Damataire 13 1009 Pully

Mise à l'enquête publique - Opposition au plan d'affectation « La Roseraie II » à Pully

Mesdames, Messieurs,

Par la présente, nous nous opposons fermement au Plan d'affectation sur-mentionné.

Nous sommes:

Contre la mise en place d'une UAPE, juste à plein pied de notre immeuble, Roses 14-16

Cette UAPE engendra des énormes suppléments de bruit, tôt le matin jusqu'au soir et durant les vacances scolaires (toute la journée). Une UAPE n'a rien à faire dans un quartier calme et résidentiel. Il y a déjà une UAPE au collège des Alpes qui pourrait être adaptée (avec l'ajout d'un étage supplémentaire). Pourquoi en construire une deuxième en dehors de l'enceinte des Alpes ? S'il faut en construire une, il y a également un terrain non exploité à l'est de la salle de gymnastique pour le faire. Ainsi elle serait intégrée à l'intérieur du complexe scolaire existant.

L'implémentation de cette UAPE engendra des gros suppléments de circulation, dans cette rue sans issue déjà bien étroite (devant et à côté de l'immeuble no. 14), pour la pose et dépose des enfants, en rajoutant encore plus de nuisances sonores pour nous. Il est illusoire de penser que la plupart des gens viendront à pied ou à vélo pour accompagner leurs enfants. Ces allées-retours causeront encore plus de congestion de trafic et de bruit. Rien qu'aujourd'hui, il nous faut parfois 15 minutes pour les 200 m pour arriver en bas sur l'Avenue de Lavaux.

Contre la mise en place d'un espace publique de détente et de loisirs au centre des 5 immeubles

Comme indiqué à la page 31 du « Rapport 47 OAT », ce projet prévoit un espace d'aménagement d'un terrain de pétanque, bancs, tables, grills, hamacs et autres au milieu des habitations. Ceci créera des nuisances additionnelles diurnes et probablement nocturnes, les week-ends inclus. Actuellement, il y a déjà assez d'enfants et de monde qui exploitent ces lieux, pas besoin de divertir les gens des quartiers et rues environnants et en faire une place publique.

Durant la semaine on nous infligera les nuisances de 72 enfants en plus de leurs parents et le soir et les week-ends on subira le bruit lié à l'espace de loisir.

Contre la densification massive du secteur par des surélévations

Le plan d'affectation prévoit la création de 35 nouveaux appartements, qui sont synonyme de nuisances supplémentaires en termes de bruit et de densité du trafic pour les 116 familles déjà présentes. Ceci, sans parler des travaux conséquents qui obligeront le délogement des habitants, dont la moyenne d'âge est élevée.

Le monde entier essaie de lutter contre le bruit ambiant qui nous envahit de plus en plus. Les habitants de ce quartier méritent aussi un peu de calme, de confort et de considération.

Nous espérons vivement que ces remarques seront prises en considération et vous présentons, Mesdames, Messieurs, nos meilleures salutations.

Miriam et Antonio Gallo

Miguel Oro & Mélanie Chevalier + habitants de la Roseraie Av. des Roses 12 1009 Pully

VILLE DE PULLY Direction de l'urbanism	e et de l'environnement
10	autorisation construite
R 2 3 DEC. 2022	aménagement du terriroire
Copic:	parcs ct promenades
	architecture

Recommandée Ville de Pully Direction de l'urbanisme Chemin de la Damataire 13 1009 Pully

Pully, le 20 décembre 2022

Concerne: Enquête publique - Plan de quartier "Roseraie II" et son règlement

Madame, Monsieur,

Nous nous opposons au plan de quartier de la Roseraie II à Pully, soumis à l'enquête publique du 23 novembre au 22 décembre 2022, pour les raisons suivantes.

1. Densification/surélévations de deux étages

Ce mot à la mode depuis trop d'années a aussi trouvé son chemin jusqu'à l'avenue des Roses que ces centaines d'habitants affectionnent depuis des décennies. Vouloir dénaturer une fois de plus un quartier semble être l'une des préoccupations majeures des propriétaires, des promoteurs et des autorités de Pully. L'équation est simple pour gagner 35 appartements, ce plan met en péril environ 120 familles. A terme, ce plan donne le feu vert aux propriétaires de faire ce qu'ils veulent avec les locataires. Les loyers vont être augmentés sous prétexte des frais de rénovation, de l'augmentation de la surface des appartements, sans faire la différence entre rénovation et maintenance.

Il convient de relever que le projet contesté va augmenter l'Indice d'Utilisation du Sol (IUS) de plus d'un demi-point. Nous pouvons donc affirmer qu'il s'agit d'une densification importante, laquelle ne tient pas compte des nuisances toutes aussi importantes qu'elle va générer, notamment en lien avec le trafic automobile, de surcroît dans une zone de densité moyenne.

S'agissant de la taille et de l'homogénéité du bâti, tous les bâtiments autour du plan de quartier de la Roseraie sont des rez-de-chaussée avec un, deux ou trois étages. Cela n'est visiblement pas suffisant car le plan de quartier prévoie de surélever certains bâtiments de deux étages pour les passer à six et surtout neuf étages, sans commune mesure avec l'environnement direct.

Qualité architecturale

S'il apparaît évident que les bâtiments de l'avenue des Roses 8A à 28 ne relèvent pas d'un style architectural majeur, ils reflètent néanmoins la volonté des constructeurs de l'époque de garantir à leurs habitants une bonne qualité de vie. Conçus avec des bâtiments de quatre étages et une tour de sept étages et des espaces verts aménagés, le plan de quartier de la Roseraie de 1966

relève d'une politique urbaine visionnaire, et reste, à ce titre, un rare témoignage de ce qui peut être construit en ville pour le bien de toutes les parties.

Si l'on en croit l'écrasante majorité des habitants, ce but fût atteint au-delà des espérances des promoteurs, à preuve le peu de départs enregistrés depuis la construction et les commentaires élogieux de celles et ceux qui ont la chance d'y vivre. En augmenter les gabarits reviendrait à en détériorer singulièrement l'harmonie, tout en niant les acquis dus à des prédécesseurs éclairés.

3. Désagréments occasionnés par les travaux

Lors de la soirée publique, une durée de deux ans a été évoquée pour ces travaux d'une grande ampleur. Pour les locataires, cela veut aussi dire plus deux ans de poussières, grues, camions, bruits et tous les autres inconvénients des travaux. Des déménagements forcés seront nécessaires car certains appartements seront inhabitables lors de certaines phases spécifiques. Les locataires n'ont à ce jour aucune garantie de compensation quant aux très lourds désagréments occasionnés par les travaux. Bien pire, lors de la soirée publique, les représentants du propriétaire ont déjà fait part d'augmenter les loyers sur la base des travaux lourds qui seront entrepris.

4. Locaux communs

Autoriser les activités aux rez-de-chaussée de ces immeubles revient à supprimer la transparence voulue dans le concept architectural. On retrouve d'ailleurs ce concept dans le bâtiment de la Vaudoise à l'avenue de Cour à Lausanne de l'architecte Jean Tschumi. Cette activation des rez-de-chaussée se fera au détriment des locaux communs dont les locaux à vélos, les buanderies, etc. Les couverts à vélos présentés sur les plans vont détériorer le système de stationnement pour les deux roues. Il convient d'évoquer le nombre de places vélos insuffisantes actuellement et surtout le fait que les couverts projetés sont encore plus sous-dimensionnés, contrairement aux normes en vigueur.

5. Garage et stationnement

Toutes les places en surface seraient supprimées au profit de places visiteurs? Cela revient à augmenter les loyers des personnes qui louent ces places si elles arrivent à obtenir une place en ouvrage. Cela ne va pas être simple car les places dans les parkings en ouvrage sont actuellement toutes louées. D'autre part, certaines places dans les parkings en ouvrage et en surface sont louées par des personnes n'habitant pas les immeubles Roses 8A à 28. Lors de la séance publique, il n'a pas été mentionné de stratégie pour modifier cet état de fait.

6. Vue

La vue n'est pas un droit. Pourtant lorsque les locataires décident de leur lieu de vie, la durée de l'ensoleillement journalier, le dégagement visuel, la vue sur le lac, les montagnes, la ville, la verdure, le levé-couché du soleil sont des paramètres importants pour le choix d'un appartement. Avoir un ensoleillement moindre ne donnera droit à aucune baisse de loyer, alors que les conditions cadres de l'appartement seront moins bonnes.

7. Mobilité

La mobilité dans le quartier, notamment aux heures de pointe, est assez compliquée et l'ajout de 35 familles n'est pas négligeable, quel que soit le mode de transport choisi. Le projet n'apporte aucune plus-value que ce soit par exemple sur les cheminements piétonniers en dehors ou aux limites du plan de quartier. Pire, l'UAPE est génératrice d'une circulation concentrée à certains moments bien précis avec tout ce qui va de « mauvais » comportements de parents pressés.

La suppression de toutes les places sur domaine public à l'avenue des Roses (14 places) et celles destinées aux visiteurs (environ 13 places) sur le chemin privé menant aux bâtiments n°8a, 8b, 8c ne tiennent pas compte des visiteurs que peuvent avoir parfois les locataires. Au final, les places pour les visiteurs, hormis les 10 ajoutées dans le projet, seront à plus de 500 mètres à l'avenue des Alpes et le bilan sera largement déficitaire avec la disparition d'au moins 17 places de parc, de surcroît avec beaucoup plus de familles.

Sur le transfert au domaine public par la ville de Pully du chemin privé menant aux bâtiments n°8a, 8b, 8c, il n'est pas normal que la Ville n'est pas présenté ce qu'elle comptait y faire (plantations, arbres, maintien de quelques places, etc.).

8. Antennes

Il y a quelques années, le quartier avait déjà fait opposition, à ce même type d'antenne, car elle devait être posée sur le toit de la tour des Roses 10-12, il y eu gain de cause donc pas d'antenne. Mais ensuite ce « manque » fut rapidement compensé par l'implantation d'une nouvelle antenne située de l'autre côté de la voie ferrée et distante d'environ 200 m. face aux immeubles de la Roseraie (et l'éventuelle UAPE).

Bien qu'il y ait eu des oppositions à cette dernière de la part d'une grande majorité de tous les riverains qui informaient et mettaient en garde sur les dangers des émissions constantes de ce type d'ondes, en précisant formellement, que par principe de précaution, il faudrait analyser, maitriser ou ne pas ériger cette antenne, représentant un impact certain, sur la santé des riverains, des élèves et personnels du collège des Alpes, malgré tout cela l'antenne fut érigée. Mais toujours est-il que tout a été très vite, sans trop savoir comment, cette installation a été rapidement montée et mise en fonction (cf. photos en annexe).

Sans oublier qu'elle est régulièrement mise à jour, depuis le début de son installation et qu'elle supporte de plus en plus d'émetteurs et autres nouveautés. Il n'y a jamais d'information à ce sujet, ni aux riverains et ni aux citoyens. La progression d'installations se poursuit en silence mais sûrement, donc après la 2-3-4G, et ensuite ?

Par conséquent les rayonnements des ondes émises et leurs puissances doivent certainement augmenter régulièrement. Nous faisons opposition contre ce projet de construction du bâtiment F destiné à l'UAPE, afin que soit appliqué le principe de précaution, ancré dans l'art.11 al.2 de la loi sur la protection de l'environnement(LPE), et sauvegarder ainsi la santé des habitants, en particulier celle des enfants et des personnes âgées.

9. Biens loués

La transformation radicale du quartier et les changements drastiques qui l'accompagneront, ne correspondent plus fondamentalement à l'objet de location initial, pour lequel nous avons opté. Nous sommes conscients que les réparations/rénovations sont justifiées dans des bâtiments de plus de 50 ans, mais nous ne sommes pas d'accord avec les intentions et l'agenda présentés, qui vont bien au-delà des objectifs annoncés. L'agrandissement des appartements avec

une augmentation d'environ 10% des surfaces habitables va à l'encontre de la logique actuelle qui consiste à habiter dans des surfaces plus réduites dans un souci écologique.

Dans l'attente d'un traitement respectueux de nos oppositions, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, à l'expression de nos sentiments les meilleurs.

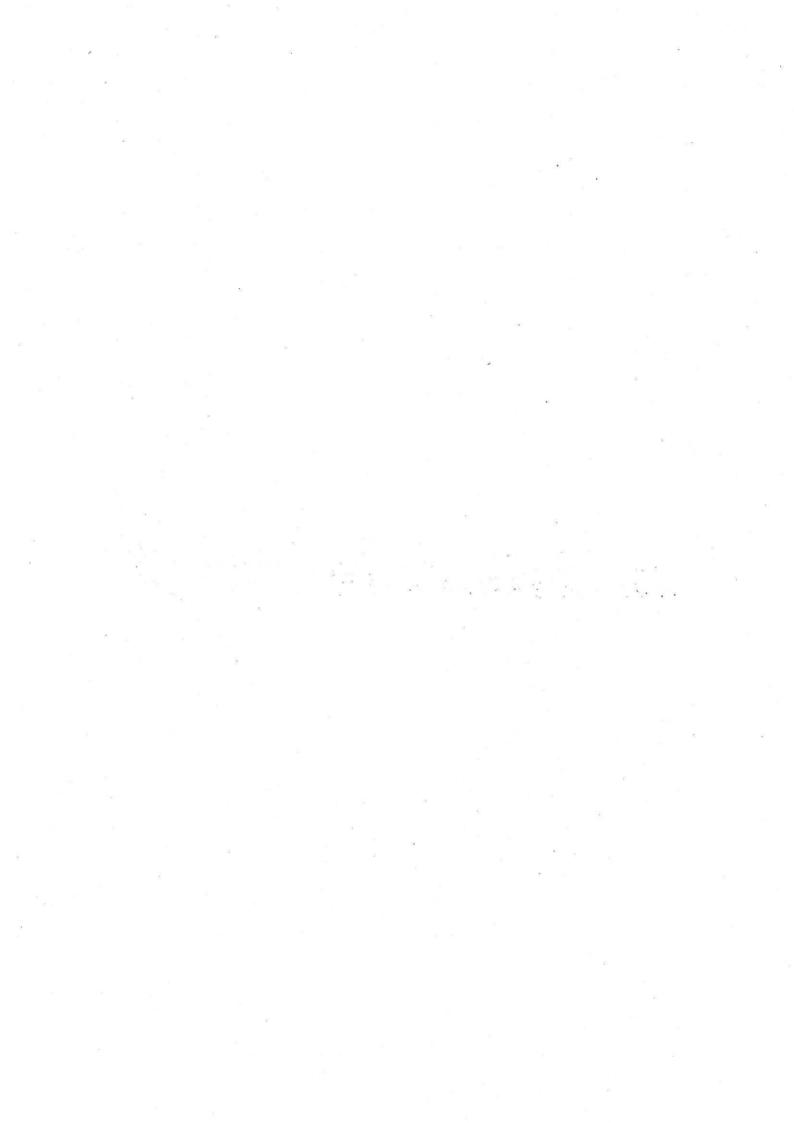
Madanie, Wonstear, a r expression de nos sentiments les memeurs.
Boulos Amal - Boulos Edouard
A. Boula Only.
Thorwheel Patrilla Gibert Thorimbert TRONCOSO ANNELISE TRONCOSO ANNELISE CI.Prischoff & Arlette Bischoff Troncoso MAFIO TANGUY Sebastian Gres Mouron Principalist
Cl. Paischoff & Arlette Bischoff Troncoso MAFIO
To ille State I have it
EHILIA HARIA DE BARRES Paulo LOURENÇO
famille fachetz Dovings:
Matth- John
B. Doerium H. Jacherts Julie Jacherts
SYNTRIE DELESCERT Gregory Zecce Cormon Ecca Carmon Ecca Carmon Ecca Carmon Ecca
Alexandra Scholpi

Nom et prénom Adresse Signature Berda Sophie Hu des RORS 14 sherdold @ smail. com ROSES 18 KOHER CLASSIN EGGSTEIN Philippo Rover 20 BRELAZ MARIANNE Roses 8A Roses 20 Manrau Lotti Maire Lorette Roses 26 -Moverraz Claude Roses 10 LAXIGHI Brano Poses 20 Piquet Jane Roses 8c. Françoise Depallens Jeuges Roses 8C Roses & C Manfred Jentes Avenux das (Roses 24 Viviane isborder Antonia Railet AV. des Roses 12 Chaillet David Dr Roses 12 Tappa Sylvi Que Spione 1000 Au. Roses 8 b

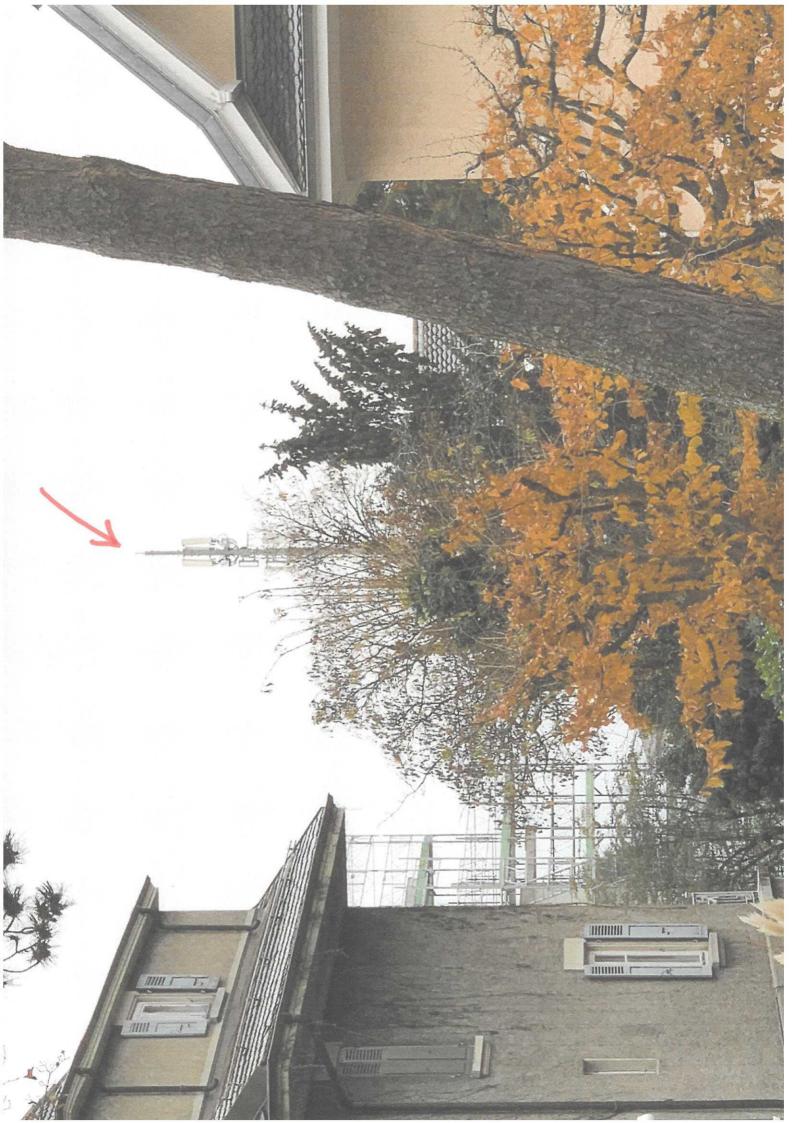
Nom et prénom Adresse Signature Av. des Roses 18 Nobs Journe Av. des Rose 24 Hyin Kenen Robi lécile Audes Roses10 Mrs Proses 14 hauslis RV. Rota 20 LAFFELL S. Conole Sylwarthe 14 2 andis Lr. des Ross 14 F COLOO S. Marco Av. des Roses 26 MARCO Solvia Av, des Roses PB S. Jalum DOUTIG Suzanne ZIMMERMANN Olivia Av. des Roses Z6 Z Borel Madine J. Borel Av. des Roses assime Av. des Roses 26 Roses 21 Uldry Snijite PRISCHENEGHT MYRTHA ROSES 10 Avenue of Rosa 20 Replied Surger Ross. 20 TAVEZ / aveille 14050S 8A Wilma de Ruiter Poses & A Monnier Cheslaine Rose 22 Bolomey Carole Roses 12

Nom et prénom Adresse Signature MOVERRAZ M.-Loure Hu. des Roses 10 a lovery Henry Monita Roses 16 Wassmer Haus Peter Roser 26 Berdot Sophie Roses 14 Celesdo Chistine Roses 16 Cobo Francisco Ropes 14 Guennet Marquerite Rose 14 11. Cuennet Arjani Burgerer Soraya Roses 28 Ag-B-5). Le roiche Hughette Risserlo (Hereson Res 8A SZASZ JUDIT ITALD MITARRONI ROSE ZY Norc Isbarder Reses ZL Chevalux Melanie Roses 12 Roses 12 Oro Miguel

71 signatures

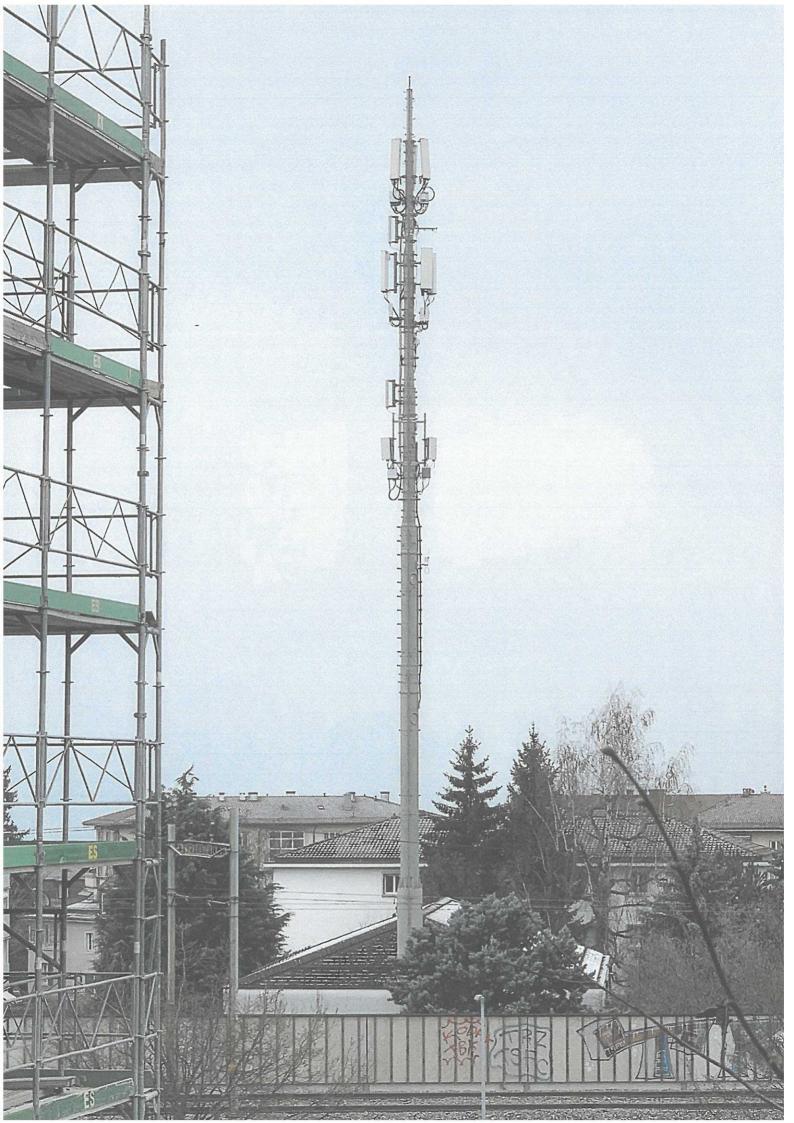




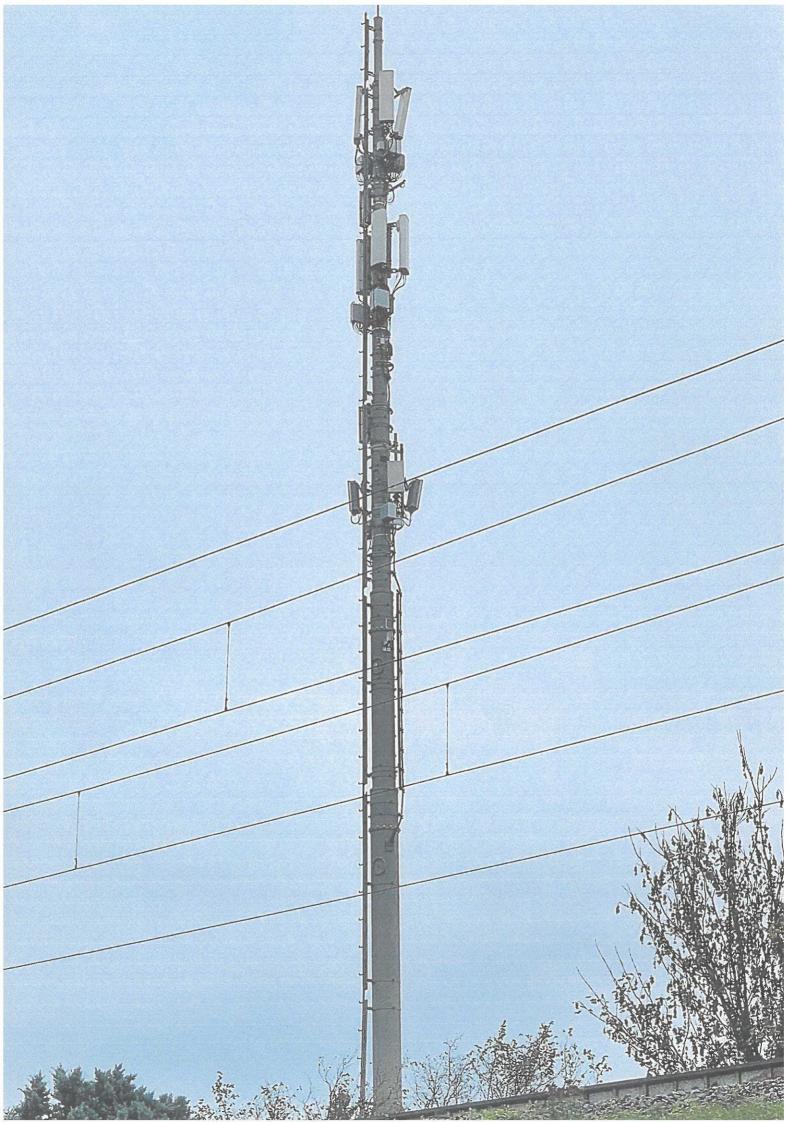












B9

Florence Wyss Av. des Roses 7 Case postale 276 1009 Pully

Tél.: 079/666.32.90

E-Mail: Fwyss@protonmail.com

ariat de la Municipalité VILLE Directi-Transmis à: antorie. ruire R 23:2002 Pris acte/D ision: Copie à: ciriroire 2 2 DEC. 2022 Copie: Suivi · architecom Pour traitement Pour information □

LETTRE SIGNATURE Municipalité de Pully Av. du Prieuré 2 CP 63 1009 Pully

Pully, le 20 décembre 2002

Concerne: Opposition au plan d'affectation « La Roseraie II » à Pully

Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux,

Après avoir pris connaissance du règlement du plan d'affectation « La Roseraie II » à Pully, je déclare faire opposition au dit plan d'affectation de la Commune de Pully.

En effet, si la rénovation des bâtiments existants dans la perspective d'une optimisation énergétique est une démarche tout à fait louable, s'inscrivant dans une perspective de protection de l'environnement et de durabilité, il n'en va pas de même pour un certain nombre de points exposés dans le plan d'affectation.

Copropriétaire de l'immeuble sis au no 7 de l'Avenue des Roses, je me sens particulièrement concernée par ce projet, à nouveau résidente de cette immeuble et y ayant grandi et vécu toute ma jeunesse dans ce quartier dont l'histoire m'a été transmise par ma famille, elle-même résidente dans ces lieux depuis les années 1920!

Mon opposition porte sur plusieurs points du projet qui apparaissent comme inadéquats avec le quartier lui-même et son accessibilité peu aisée. Parallèlement, même si le plan d'affectation semble mettre en avant la biodiversité et l'environnement, le projet va à l'encontre des valeurs prônées.

- La surélévation des bâtiments n'a pas lieu d'être.
 Même si elle sous-tend une logique de densification et de rendement, elle péjore grandement la vue et contribue à l'enlaidissement du territoire communal contredisant ainsi l'art.2.12.
 La tour de 7 étages constituait déjà une exception lors de sa construction, la surélever de 2 étages ne s'inscrit pas dans la logique d'un plan de quartier de petits immeubles.
- 2. Le bosquet faisant écran entre la rue et les immeubles doit être maintenu. En effet, il n'a pas qu'une valeur « décorative » comme énoncé lors de la séance mais cette petite forêt constitue une zone verte, refuge de nombreuses espèces d'oiseaux et gage de biodiversité. En outre, elle génère une fraîcheur indispensable en période estivale, d'autant plus nécessaire au vu du réchauffement climatique. Elle fait également un paravent sonore et visuel entre la route et les habitations.

- 3. La construction d'un bâtiment d'utilité public (périmètre F) sur ce terrain n'est pas acceptable pour les raisons susmentionnées. De plus, l'affection de ce bâtiment en UAP n'est pas en adéquation avec le quartier pour les raisons suivantes :
 - a) La circulation occasionnée par les déplacements des usagers ne correspond pas à l'av. des Roses; celle-ci, étroite et sans issue n'est pas conçue pour absorber la circulation occasionnée par les véhicules des usagers d'une telle structure. De même, le ch. du Liaudoz débouchant sur l'av. des Roses est déjà très encombré et sa déclivité ne se prête pas aux déplacements à vélo. Une UAP serait donc la cause de nuisances sonores accrues et d'un trafic routier trop important pour le quartier. A noter qu'une UAP existe déjà dans le périmètre des bâtiments scolaires avoisinants et qu'une future UAP verra le jour en lien avec l'Etablissement scolaire de Chantemerle!
 - b) Ce bâtiment constitue une source de nuisances trop proche des habitations.
- 4. La présence d'un écopoint à proximité des habitations crée une source de bruit non négligeable pour les habitants. Cet écopoint pourrait facilement être déplacé dans le garage souterrain ou dans des locaux prévus à cet effet à l'intérieur des bâtiments. Son utilité est par ailleurs discutable dans la mesure où 3 écopoints sont déjà disponibles au ch du Liaudoz, à l'av. des Alpes et à l'av. Guillemin sans compter la déchetterie de la Perraudettaz, facilement accessibles à pied en quelques minutes!
- 5. La réduction des places de parc extérieures n'est pas à envisager alors qu'il s'agit d'augmenter le nombre de personnes vivant dans le quartier. Il n'est pas raisonnable d'imaginer que tous puissent se déplacer à pied ou à vélo dans une ville pentue!

Pour toutes les raisons susmentionnées, je réaffirme mon opposition au projet présenté.

Dans l'attente de vos nouvelles, je vous prie, Monsieur Le Syndic, Madame et Messieurs, d'agréer mes salutations distinguées.

Florence Wyss

Isabelle Wyss Ch. des Crochets 18 1683 Brenles

079/470.93.50



LETTRE SIGNATURE Municipalité de Pully Av. du Prieuré 2 CP 63 1009 Pully

Brenles, le 19 décembre 2002

Concerne: Opposition au plan d'affectation « La Roseraie II » à Pully

Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux,

Après avoir assisté à la séance d'information publique organisée par la Commune le 16 novembre dernier et pris connaissance du règlement du plan d'affectation « La Roseraie II », je déclare faire opposition au dit plan d'affectation.

En effet, si la rénovation des bâtiments existants dans la perspective d'une optimisation énergétique est une démarche tout à fait louable, s'inscrivant dans une perspective de protection de l'environnement et de durabilité, il n'en va pas de même pour un certain nombre de points exposés dans le plan d'affectation.

Copropriétaire de l'immeuble sis au no 7 de l'Avenue des Roses, je me sens particulièrement concernée par ce projet, ayant résidé de nombreuses années dans ce quartier dont l'histoire m'a été transmise par ma famille, elle-même résidente dans ces lieux depuis les années 1920!

Mon opposition porte sur plusieurs points du projet qui apparaissent comme inadéquats avec le quartier luimême et son accessibilité peu aisée. Parallèlement, même si le plan d'affectation semble mettre en avant la biodiversité et l'environnement, le projet va à l'encontre des valeurs prônées.

- La surélévation des bâtiments n'a pas lieu d'être.
 Même si elle sous-tend une logique de densification et de rendement, elle péjore grandement la vue et contribue à l'enlaidissement du territoire communal contredisant ainsi l'art.2.12.
 La tour de 7 étages constituait déjà une exception lors de sa construction, la surélever de 2 étages ne s'inscrit pas dans la logique d'un plan de quartier de petits immeubles.
- 2. Le bosquet faisant écran entre la rue et les immeubles doit être maintenu. En effet, il n'a pas qu'une valeur « décorative » comme énoncé lors de la séance mais cette petite forêt constitue une zone verte, refuge de nombreuses espèces d'oiseaux et gage de biodiversité. En outre, elle génère une fraîcheur indispensable en période estivale, d'autant plus nécessaire au vu du réchauffement climatique. Elle fait également un paravent sonore et visuel entre la route et les habitations.
- 3. La construction d'un bâtiment d'utilité public (périmètre F) sur ce terrain n'est pas acceptable pour les raisons susmentionnées.

De plus, l'affection de ce bâtiment en UAP n'est pas en adéquation avec le quartier pour les raisons suivantes :

- a) La circulation occasionnée par les déplacements des usagers ne correspond pas à l'av. des Roses; celle-ci, étroite et sans issue n'est pas conçue pour absorber la circulation occasionnée par les véhicules des usagers d'une telle structure. De même, le ch. du Liaudoz débouchant sur l'av. des Roses est déjà très encombré et sa déclivité ne se prête pas aux déplacements à vélo. Une UAP serait donc la cause de nuisances sonores accrues et d'un trafic routier trop important pour le quartier.
 - A noter qu'une UAP existe déjà dans le périmètre des bâtiments scolaires avoisinants et qu'une future UAP verra le jour en lien avec l'Etablissement scolaire de Chantemerle!
- b) Ce bâtiment constitue une source de nuisances trop proche des habitations.
- 4. La présence d'un écopoint à proximité des habitations crée une source de bruit non négligeable pour les habitants. Cet écopoint pourrait facilement être déplacé dans le garage souterrain ou dans des locaux prévus à cet effet à l'intérieur des bâtiments.
 Son utilité est par ailleurs discutable dans la mesure où 3 écopoints sont déjà disponibles au ch du Liaudoz, à l'av. des Alpes et à l'av. Guillemin sans compter la déchetterie de la Perraudettaz, facilement accessibles à pied!
- 5. La réduction des places de parc extérieures n'est pas à envisager alors qu'il s'agit d'augmenter le nombre de personnes vivant dans le quartier. Il n'est pas raisonnable d'imaginer que tous puissent se déplacer à pied ou à vélo dans une ville pentue!

Pour toutes les raisons susmentionnées, je réaffirme mon opposition au projet présenté.

Dans l'attente de vos nouvelles, je vous prie, Monsieur Le Syndic, Madame et Messieurs, d'agréer mes salutations distinguées,

Isabelle Wyss

FRANÇOIS CHAUDET

PROFESSEUR HONORAIRE À L'UNIVERSITÉ

BENOÎT BOVAY

AVOCAT AU BARREAU

AVOCAT AU BARREAU

DOCTEUR EN DROIT

PROFESSEUR À L'UNIVERSITÉ

SPÉCIALISTE FSA DROIT DE

LA CONSTRUCTION ET DE L'IMMOBILIER

RÉMY WYLER

AVOCAT AU BARREAU DOCTEUR EN DROIT PROFESSEUR À L'UNIVERSITÉ SPÉCIALISTE FSA DROIT DU TRAVAIL

GUY MUSTAKI

AVOCAT AU BARREAU DOCTEUR EN DROIT PROFESSEUR À L'UNIVERSITÉ

PETER SCHAUFELBERGER

AVOCAT AU BARREAU DOCTEUR EN DROIT SPÉCIALISTE FSA DROIT DÉS SUCCESSIONS

JÉRÔME GUEX

AVOCAT AU BARREAU LL M. TAX CAS COMPLIANCE MANAGEMENT CHARGÉ DE COURS HEC LAUSANNE

BORIS HEINZER

AVOCAT AU BARREAU DOCTEUR EN DROIT SPÉCIALISTE FSA DROIT DU TRAVAIL

FLORIAN CHAUDET

AVOCAT AU BARREAU DOCTEUR EN DROIT SPÉCIALISTE FSA DROIT DE LA FAMILLE

ALINE BONARD

AVOCATE AU BARREAU SPÉCIALISTE FSA DROIT DU TRAVAIL

THIBAULT BLANCHARD

AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
SPÉCIALISTE FSA DROIT DE
LA CONSTRUCTION ET DE L'IMMOBILLER
CHARGÉ DE COURS À L'UNIVERSITÉ

DAVID REGAMEY

AVOCAT AU BARREAU LL. M. DROIT EUROPÉEN ET INTERNATIONAL ÉCONOMIQUE SPÉCIALISTE FSA DROIT DES SUCCESSIONS

MARIE-THÉRÈSE GUIGNARD

AVOCATE AU BARREAU DOCTEUR EN DROIT SPÉCIALISTE FSA DROIT DU TRAVAIL

CHRISTOPHE PERRIN AVOCAT AU BARREAU

MAXIME DOLIVO

MAXIME FLATTET

CONSTANCE HALFON AVOCATE STAGIAIRE

SACHA ELKAIM

ALEXIA TISSIÈRES AVOCATE STAGIAIRE

DIANE PETTER

AVOCATE STAGIAIRE

MANON GIRARDIN AVOCATE STAGIAIRE

CHAUDET BOVAY WYLER M

AVOCATS AU BARREAU

Secréta		la Municipalité
Visa:	SIO	Transmis à:
Pris acte/Dé	cision:	Copie à:
Suivi 🗆	2 2 DE	C. 2022
Pour traitem	ent 🗆	Pour information □

VILLE DE PULLY Direction de l'urbanso	ASSOCIÉS e code l'envir senement	
R 2 3 DEC. 2022	autorisation constraire	
Copie:	pares et promenades	

Recommandé

Municipalité de Pully Avenue du Prieuré 2 Case postale 63 1009 Pully

Lausanne, le 21 décembre 2022 Notre réf.: 25'826/BB/jt

L'Etude sera fermée entre Noël et Nouvel An

Plan d'affectation La Roseraie II et son règlement

Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Conseillers municipaux,

Agissant au nom de Mme Marie-Pierre Huguenin, chemin du Liaudoz 35 à Pully, propriétaire d'un appartement dans la PPE sise sur la parcelle no 2074 du cadastre de la Commune de Pully, en amont du périmètre dudit plan d'affectation, je forme opposition pour les motifs suivants :

Du 23 novembre au 22 décembre 2022, votre autorité met à l'enquête publique le plan d'affectation cité en titre et son règlement, accompagnés du rapport explicatif fondé sur l'art. 47 OAT, d'un acte de constitution d'une servitude de passage public en faveur de la ville de Pully et de la décadastration de la parcelle no 1892, ainsi que de la décadastration partielle de la parcelle no 1916 du territoire de votre commune.

Mme Huguenin agit dans le délai d'enquête publique. En tant que propriétaire d'un lot dans la PPE immédiatement voisine du plan, Mme Huguenin a qualité pour faire opposition (art. 13 let. d LPA-VD) et, le cas échéant, pour recourir contre ce plan (art. 75 LPA-VD), vu les incidences de densification



 et de surélévation des bâtiments situés dans le dégagement dont elle bénéfice en direction du sud.

<u>2.-</u> Dans le rapport explicatif, en particulier en page 8, le contexte urbain est présenté ainsi :

"Les bâtiments du quartier de la Roseraie s'inscrivent dans une série de grands ensembles emblématiques des années 1950 à 1970 formant une silhouette urbaine cohérente le long de la Vuachère. Représentatives de leur époque architecturale, ces constructions privilégient la hauteur et ont été conçues de manière à gérer les contrajntes techniques (topographie, glissement de terrain, etc.), tout en tirant parti de la topographie marquée de l'Est lausannois (pentes, terrasses) pour garantir leur intégration paysagère".

En page suivante, le rapport affirme et reconnaît que la morphologie bâtie du secteur serait plutôt hétérogène, les maisons individuelles, les petits immeubles et bâtiments d'utilité publique créant une "harmonie propre au secteur".

On constate cependant que les grands ensembles auxquels le rapport fait allusion sont très épars dans le territoire largement bâti de Pully et Lausanne. En revanche, la comparaison des formes bâties et hauteurs des constructions voisines démontrent plutôt que les bâtiments existants dans le périmètre sont de quatre étages au plus, sauf ceux en cause, qui sont déjà plus élevés par rapport aux bâtiments voisins.

La première conclusion qui devrait être tirée de ce constat est que ces bâtiments ne devraient pas être surélevés et comprendre un nombre d'étages supplémentaires par rapport à ce qui émerge aujourd'hui. En y ajoutant, pour certains d'entre eux, un ou plusieurs étages, on ne ferait que renforcer la disproportion par rapport aux bâtiments voisins. De deux choses l'une : soit il s'agit d'un ensemble architectural intéressant, comme le relève le rapport, auquel cas il convient de le maintenir dans sa morphologie actuelle sans le surélever; soit ce n'est pas le cas et il n'y a aucune raison d'insister encore sur la volumétrie de ces bâtiments en la renforçant par plusieurs niveaux répartis à différents endroits.

Se référer à d'autres ensembles situés en amont ou en aval, à bonne distance, n'a aucun sens. On pourrait encore agrandir l'échelle de comparaison, figurant par exemple en page 17 du rapport, et évoquer des constructions dans l'ouest lémanique ou dans d'autres quartiers de Lausanne! Une intégration correcte au tissu bâti s'entend à l'égard des parcelles les plus proches et non pas d'exceptions situées à bonne distance.

3.- La densification du territoire bâti est certes inscrite parmi les objectifs de la LAT révisée il y a quelques années. Cependant, cela ne peut se faire que de façon qualitative et en maintenant une harmonie par rapport aux terrains voisins (voir par exemple art. 1^{cr} al. 2 let. a bis et b LAT). Le développement d'espaces non bâtis, naturels, et l'harmonie des constructions dans le paysage figurent aussi parmi les principes de base de l'aménagement du territoire (art. 3 LAT). L'exercice soumis actuellement à l'enquête publique n'a qu'un objectif : augmenter la rentabilité commerciale des bâtiments au détriment du voisinage.

Dans la mesure où le plan de quartier a été conçu comme un tout, même en 1966, il convient de maintenir cette répartition voulue à l'époque pour des motifs architecturaux et urbanistiques, sans déséquilibrer la répartition des bâtiments en augmentant artificiellement certains d'entre eux.

La position nuancée du Service des forêts à l'égard des bâtiments A et B démontre aussi le problème lié à la proximité de la forêt sur lequel il ne devrait pas y avoir de pression supplémentaire.

- 4.- Ma mandante relève la surcharge des voies publiques étroites, qui serait renforcée par l'augmentation des surfaces habitables générant des véhicules supplémentaires sur le chemin du Liaudoz.
- 5.- Même si le rapport mentionne que, afin de protéger le voisinage immédiat, le périmètre E ne serait pas surélevé, aucune garantie n'est donnée s'agissant de la pérennité d'un tel engagement. Au contraire, le bâtiment D,

le plus élevé actuellement, serait surélevé pour le rendre plus imposant encore. Il n'y a pas de raison de densifier ainsi à l'extérieur des volumes existants déjà trop importants au regard de l'échelle des bâtiments voisins.

Eu égard au secteur d'évolution des constructions, la densité du bâtiment D serait nettement trop élevée et dépasserait ce qui est raisonnable dans ce type de zone à bâtir.

6.- Ma mandante fait aussi toutes réserves s'agissant du traitement des toitures : c'est l'un des objectifs principaux qui devrait être suivi par le projet, en se limitant à densifier dans les enveloppes des bâtiments existants, tout en soignant les toitures existantes (superstructures et matériaux de couverture). Plutôt que d'aggraver la situation actuelle, il conviendrait en première ligne d'améliorer la vue plongeante sur les toitures des bâtiments de cette parcelle.

7.- Tous autres moyens sont réservés.

Je vous remercie de prendre note de mon mandat et de m'adresser toutes communications utiles suite à cette intervention, en particulier de prendre contact avec le soussigné lorsqu'il s'agira de fixer la séance d'audition/conciliation prévue par la loi.

Je vous prie de croire, Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Conseillers municipaux, à l'assurance de mes sentiments très distingués.

Benoît Bovay, av.

B12

FRANÇOIS CHAUDET

AVOCAT AU BARREAU DOCTEUR EN DROIT PROFESSEUR HONORAIRE À L'UNIVERSITÉ

BENOÎT BOVAY

AVOCAT AU BARREAU DOCTEUR EN DROIT PROFESSEUR A L'UNIVERSITÉ SPÉCIALISTE FSA DROIT DE LA CONSTRUCTION ET DE L'IMMOBILIER

RÉMY WYLER

AVOCAT AU BARREAU DOCTEUR EN DROIT PROFESSEUR À L'UNIVERSITE SPÉCIALISTE FSA DROIT DU TRAVAIL

GUY MUSTAKI

AVOCAT AU BARREAU DOCTEUR EN DROIT PROFESSEUR À L'UNIVERSITÉ

PETER SCHAUFELBERGER

AVOCAT AU BARREAU DOCTEUR EN DROIT SPÉCIAUSTE FSA DROIT DES SUCCESSIONS

JÉRÔME GUEX

AVOCAT AU BARREAU LL.M. TAX CAS COMPLIANCE MANAGEMENT CHARGE DE COURS HEC LAUSANNE

BORIS HEINZER

AVOCAT AU BARREAU DOCTEUR EN DROIT SPÉCIALISTE FSA DEOIT DU TRAVAIL

FLORIAN CHAUDET

AVOCAT AU BARREAU DOCTEUR EN DROIT SPÉCIALISTE FSA DROIT DE LA FAMILLE

ALINE BONARD

AVOCATE AU EARREAU SPÉCIALISTE FSA DROIT DU TRAVAIL

THIBAULT BLANCHARD

AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN OROIT
SPÉCIALISTE FSA DROIT DE
LA CONSTRUCTION ET DE L'IMMOBILIER
CHARGE DE COURS À L'UNIVERSITÉ

DAVID REGAMEY

AVOCAT AU BARREAU LL.M. DROIT EUROPÉEN ET INTERNATIONAL ÉCONOMIQUE SPÉCIALISTE FSA DROIT DES SUCCESSIONS

MARIE-THÉRÈSE GUIGNARD

AVOCATE AU BARREAU DOCTEUR EN DROIT SPÉCIALISTE FSA DROIT DU TRAVAIL

CHRISTOPHE PERRIN AVOCAT AU BARREAU

MAXIME DOLIVO

AVOCAT AU BARREAU

MAXIME FLATTET AVOCAT AU BARREAU DOCTEUR EN DROIT

CONSTANCE HALFON

AVOCATE STAGIAIRE

SACHA ELKAIM AVOCAT STAGIAIRE

ALEXIA TISSIÈRES

AVOCATE STAGIAIRE

DIANE PETTER

MANON GIRARDIN AVOCATE STAGIAIRE

CHAUDET BOVAY WYLER MUSTAKI ASSOCIÉS

AVOCATS AU BARREAU



Recommandé

Municipalité de Pully Avenue du Prieuré 2 Case postale 63 1009 Pully

Lausanne, le 22 décembre 2022 Notre réf.: 25'827/BB/jt-ck

★L'Etude sera fermée entre Noël et Nouvel An ★

Plan d'affectation La Roseraie II et son règlement

Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Conseillers municipaux,

Agissant au nom de la PPE Tamaris, située au chemin du Liseron 4, 1009 Pully, et de ses copropriétaires, je forme **opposition** au plan d'affectation *La Roseraie* II, soumis à l'enquête publique du 23 novembre au 22 décembre 2022. La présente intervention vous est adressée en temps utile. Elle est signée par le conseil des opposants, avocat inscrit au Registre cantonal. La présente opposition est recevable à la forme.

1.- La PPE Tamaris a été construite récemment sur la parcelle no 1948 du cadastre de la Commune de Pully. En aucune façon les copropriétaires n'ont été informés de ce projet de densification portant préjudice au dégagement dont ils bénéficient en direction du sud et qui était l'argument les ayant conduit à acheter un appartement à Pully et à s'installer dans votre commune.

Alors que les immeubles voisins servant d'échelle à ce quartier ont quatre niveaux avec un toit plat ou quatre niveaux et un toit à pans, le projet vise à surélever de deux étages certains bâtiments situés sur cette propriété, soit le



ૡૼ૽ૼ૿૽૱ૢૢૢૡૼ૽ૺ૾૽૱ૡૼ૿૽૽૽૱ૡૼ૽૽૽ૺ૱ૡ૽ૼ૿૽૱ૡ૽ૼ૽૽૱ૡ૽૽૽ૻ૱ૡ૽૽૽ૻ૱ૡ૽૽૽ૻ૽૱ૡ૽૽૽ૻ૽૱ૡ૽ૺ૽૽૱ૡ૽ૺ૽૽૱ૡ૽ૺ૽૽૱ૡ૽ૺ૽૽૱ૡ૽ૺ૽૽ૺ૱ૡ૽ૺ૽૽ૺ૱ૡ૽ૺૺ	5 G
(COD)	
୷ଽ୕ୖ୶୷୷୕ୖ୶୷୷୕୕ୖ୶୷୕୕ଢ଼୕୕୷୷୕ଢ଼୕୕୷୷୷୕ଢ଼୕୷୷୷ଢ଼୕୷୷୷	224
(1979), (1979), (1979), (1979), (1979), (1979), (1979), (1979), (1979), (1979), (1979), (1979), (1979), (1979)	97
ૡૺ૽ૼ૽૽ૺઌૡ૽૽૽ૼ૽ૺઌૡૺ૽૽૽ૺઌૡ૽૽૽૽ઌૡ૽૽૽ૺઌૡ૽૽૽ૺઌઌ૽૽૽ૺઌૡ૽૽૽ૺઌઌ૽૽૽ૺઌ૽ૡ૽ૺ૽ૻઌ૽ૡ૽ૺ૿ઌ૽ઌ૽૽ૺઌ૽૽ૺૺૺઌ૽ૺૺૺઌ૽ૺઌ૽૽૽ૺઌ૽ૺૡ૽ૺૺૺ૾ઌ૽ૢૡ૽ૺૺૺૺૺૺૺૺૺઌ૽૽ૡ૽ૺૺૺૺૺૺૺઌૺૡ૽ૺૺૺઌૺૺૺઌ૽૽ઌ૽૽ઌ૽ૺઌ૽૽ઌ૽ૺઌ૽૽ઌ૽ૺઌ૽૽ઌ૽ૺઌ૽ઌ૽ૺઌ૽ઌ૽ૺઌ૽ઌ૽ૺઌ૽ઌ૽ઌઌ૽ઌ	26
(GP), (GP)	
	3.6
	8-81
	3 8
	5.44
<u> </u>	

bâtiment D, qui en comporte déjà huit, C, qui en comporte déjà cinq, et partiellement le B, qui en comporte déjà cinq. S'agissant de ce dernier, en raison de la distance jusqu'à la lisière de forêt, seule une partie du bâtiment serait surélevée, ce qui est inesthétique et démontre une démarche uniquement quantitative et non pas qualitative comme le requièrent les art. 1 et 3 LAT. Toute démarche actuelle de densification doit se faire avant tout de façon qualitative, harmonisant les constructions avec le tissu voisin bâti existant, le paysage et en tenant compte des contraintes naturelles. En augmentant linéairement trois bâtiments qui ne sont pas de même hauteur, même situés au centre de cette parcelle, avec un objectif de rentabilisation commerciale, on donnerait ainsi plus d'importance à des constructions qui dépassent déjà la volumétrie du quartier.

En se référant à d'autres ensembles bâtis ailleurs sur le territoire de Pully, voire à Lausanne, on prend une échelle qui dépasse une perception raisonnable, celle du voisinage, déterminante pour ce type d'exercice d'harmonisation et d'intégration. L'augmentation du nombre de logements serait considérable, puisqu'on passerait de 116 à 151 appartements en se concentrant sur des périmètres déjà fixés. En relation avec ces périmètres, l'exercice de densification serait nettement plus important que celui annoncé dans le rapport.

2.- En particulier, le bâtiment D, proéminent au centre du quartier, serait surélevé de deux étages supplémentaires, ce qui lui permettrait de passer de 8 à 10, quand bien même, comme on l'a mentionné ci-dessus, les bâtiments résidentiels alentours les plus récents ont dû se contenter de quatre niveaux, au plus, soit la moitié de ce qui est projeté à cet endroit.

Aucune raison architecturale (puisqu'il s'agit de surélever des bâtiments existants et non pas d'un concept prévu à l'origine avec un tel nombre de niveaux), urbanistique (d'autres possibilités de densification existent sans surélévation), paysagère (au contraire, on va encore rendre plus proéminent des bâtiments qui sont déjà trop marquants dans ce quartier) ne justifie une telle opération.

L'urbanisme ne doit pas se limiter à une densification quantitative, destinée à attirer de nouveaux habitants, à permettre à l'autorité communale de prélever des taxes de plus-values et impôts, ou à assurer une meilleure rentabilité à

long terme à la société propriétaire. Celle-ci a calculé à l'origine sa rentabilité sur les bâtiments tels qu'ils existent aujourd'hui. Pour des raisons d'économie d'énergie, ceux-ci peuvent être isolés. Certaines possibilités de densification au rez-de-chaussée sont possibles, sans changer les volumes. Il faut être raisonnable et s'arrêter là.

- 3.- En plus de l'atteinte au dégagement des bâtiments situés en amont, dont celui des opposants, les incidences sur le quartier tiennent non seulement à la pression supplémentaire sur la forêt et l'arborisation existantes, mais aussi au trafic supplémentaire sur le chemin du Liaudoz, qui est déjà très changé, voire saturé.
- 4.- Mes mandants ne sont pas opposés à toute modification du plan d'affectation mis à l'enquête publique, dans la mesure où il n'y a pas de suré-lévation des bâtiments, où la densification se limite à une meilleure utilisation du rez-de-chaussée par exemple et pour autant l'aspect des toitures existantes soit amélioré par une végétalisation et une meilleure intégration des superstructures. Il est cependant exclu d'ajouter des étages, tout particulièrement au bâtiment central déjà trop haut. Des garanties pérennes doivent aussi être données sur le maintien de la hauteur du bâtiment situé en amont (E).
- 5.- Mes mandants réservent tous autres moyens.

* * *

Je vous remercie de prendre note de mon mandat et de m'adresser toutes communications utiles suite à cette intervention, en particulier de prendre contact avec le soussigné lorsqu'il s'agira de fixer la séance d'audition/conciliation prévue par la loi, afin de vous assurer de ma disponibilité.

Je vous prie de croire, Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Conseillers municipaux, à l'assurance de mes sentiments très distingués.

Benoît Bovay, av.

B13

LEXIMMO

Mathias KELLER Master en droit Spécialiste FSA droit de la construction et de l'immobilier

Eric RAMEL
Docteur en droit
Spécialiste FSA droit de la
construction et de
l'immobilier
Bâtonnier

Marc-Etienne FAVRE Master en droit Spécialiste FSA droit de la construction et de l'immobilier

Gloria CAPT Docteur en droit

Cléa BOUCHAT Docteur en droit

Sylvain TSCHEULIN Master en droit

Melissa HUBER Master en droit

Avocats au barreau OAV-FSA

Vincent BAYS Docteur en droit

Avocat-stagiaire



Heerica	isme et de l'andre de l'est
R 2 3 tieu. 20	
Copie:	pass crar mades

Recommandé

Municipalité de Pully Avenue du Prieuré 2 Case postale 63 1009 Pully

Lausanne, le 21.12.22/cb n/réf.: 105349

A 分 L'Etude sera fermée du vendredi 23 décembre 2022 à 12h00 au mardi 3 janvier 2023 à 9h00 分名

Plan d'affectation La Roseraie II et son Règlement – Enquête publique du 23 novembre au 22 décembre 2022

Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Conseillers municipaux,

Je suis mandaté par les personnes suivantes afin de défendre leurs intérêts dans le cadre de l'enquête publique mentionnée sous rubrique :

- Olivier Trittibach et Sandra Bersier, respectivement propriétaire et occupante d'un lot de PPE constitué sur la parcelle 2014 de Pully, sise chemin du Liseron 5;
- Christine Trittibach, propriétaire d'un lot de PPE constitué sur la parcelle 2014 de Pully, sise chemin du Liseron 5;
- Anne-Christine et Patrick Debély, respectivement propriétaires et occupants d'un lot de PPE constitué sur la parcelle 2014, sise chemin du Liseron 5;
- Elisabeth et Frédéric Zysset, copropriétaires de la parcelle 3409, sise chemin du Liseron 3 ;
- Rebecca Wardell, locataire d'un appartement sur la parcelle 2086, sise chemin du Liseron 7 ;
- Guillaume Gaudot, propriétaire d'un lot de PPE constitué sur la parcelle
 2086, sise chemin du Liseron 7;

Rue de Bourg 20 CP 6711 CH-1002 Lausanne Tél.: +41 (0)21.613.08.08 Fax: +41 (0)21.613.08.09 www.leximmo.ch m.keller@leximmo.ch

Secrétariat de Me Keller : +41 (0)21.613.08.05

Membre du réseau Eurojuris www.eurojuris.net

- Seihwa Bonnie Kim, propriétaire d'un lot de PPE constitué sur la parcelle 2086, sise chemin du Liseron 7 ;
- Maxime et Stéphanie Schlaepfer, propriétaires d'un lot de PPE constitué sur la parcelle 2086, sise chemin du Liseron 7;
- Otto et Henriette Bruder, propriétaires d'un lot de PPE constitué sur la parcelle 2086, sise chemin du Liseron 7 ;
- Philippe Deval, propriétaire d'un lot de PPE constitué sur la parcelle 2086, sise chemin du Liseron 7;

Par la présente, mes mandants formulent une opposition au projet soumis à enquête publique susmentionnée notamment pour les motifs suivants.

1/ Absence de révision du Plan d'affectation communal

En premier lieu, les opposants se plaignent que le projet de planification mentionné sous rubrique soit limité aux parcelles 1892, 1915 et 2016 et établi avant qu'il soit précédé à la révision du Plan d'affectation sur l'entier du territoire communal. Ils considèrent qu'une révision complète du Plan d'affectation communal doit être entreprise et que la planification sur les parcelles susmentionnées ne peut être entreprise sans une réflexion globale au niveau de l'entier du territoire communal.

En effet, le plan des zones de la Commune de Pully a été approuvé par le Conseil d'Etat vaudois le 17 mai 1954. Depuis lors, aucune révision n'est intervenue. Bien au contraire, 46 plans partiels d'affectation ont été légalisés depuis près de 70 ans. Il est ainsi indubitable qu'une révision complète du Plan d'affectation communal est nécessaire.

La multiplication des plans partiels revient à saucissonner le territoire et engendre une absence de réflexion urbanistique globale. L'élaboration du Plan d'affectation La Roseraie II est contraire aux principes d'aménagement du territoire.

Une planification étendue à l'entier du territoire communal est indispensable.

2/ Hauteur excessive et absence d'intégration

Le projet contesté tend notamment à autoriser une densification supplémentaire des constructions ainsi qu'une importante surélévation des bâtiments. Le projet a pour effet d'augmenter l'IUS de 0.98 à 1.5. La densification supplémentaire de 50 % est par conséquent massive. Celle-ci a été définie sans tenir compte de l'impact pour le voisinage et le périmètre environnant, et notamment pour les parcelles des opposants.

Or, les parcelles des opposants sont colloquées selon le plan des zones de 1954 en zone de l'ordre non contigu deux étages sur rez-de-chaussée. Les parcelles du périmètre du projet de Plan d'affectation La Roseraie II supportent 4 bâtiments présentant 4 étages sur rez et un bâtiment de 7 étages sur rez. Il y a par conséquent d'ores et déjà une disproportion entre les constructions existantes et celles autorisées sur les parcelles voisines. Or, la planification contestée par pour but d'autoriser une surélévation d'environ 2 étages. Cela revient à gravement accentuer cette disproportion au détriment des immeubles des opposants et de l'harmonie du quartier.

Pour tous ces motifs, l'opposition doit être admise.

Les opposants requièrent expressément la tenue d'une séance de conciliation avec une délégation municipale et son urbaniste au sens de l'art. 40 LATC. Je laisse le soin à votre greffe de contacter téléphoniquement mon secrétariat au 021 613 08 05 afin de fixer cette séance en fonction de mes disponibilités.

* * *

Veuillez croire, Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Conseillers municipaux, à l'assurance de mes sentiments distingués.

Mathias Keller, av

AVOCATS

RECOMMANDE

Municipalité de Pully

Direction de l'urbanisme et de l'environnement

Copie:

Recommandes

Municipalité de Pully

Direction de l'urbanisme et de l'environnement

| autorisation construire | autorisation c

Lausanne, le 22 décembre 2022

Chemin de la Damataire 13

1009 Pully

EBO / N. réf. 13548

Opposition contre le plan d'affectation « Roseraie II » et son règlement (et objets annexes) selon avis d'enquête du 23 novembre 2022

Mesdames, Messieurs les Municipaux,

Par la présente, agissant au nom et pour le compte de Mme Brigitte KORNFELD GICOT et M. Michel GICOT, Mme Jessica PILET, Mme Valérie SOUMET, M. Marius HUBER et Madame Paola VERGNOL et M. François VERGNOL, selon procurations ci-jointes (pièce 1), copropriétaires au sein d'une PPE sise au Chemin du Liseron 6 à Pully, je forme par la présente :

OPPOSITION

au projet de plan d'affectation « Roseraie II » et son règlement (y compris objets annexes) mis à l'enquête publique du 23 novembre au 22 décembre 2022.

La présente opposition est déposée durant le délai d'enquête, conformément à l'art. 38 al. 3 LATC concernant l'adoption des plans d'affectation communaux.

A l'appui de cette opposition, j'expose ce qui suit :

A. La parcelle des Opposants :

- Les Opposants sont propriétaires de différents lots d'une PPE sise sur la parcelle 2022 de la Commune de Pully, au Chemin du Liseron 6. (pièce 2)
- 2. Les Opposants habitant au Chemin du Liseron, soit juste au-dessus du quartier « Roseraie », ils seront directement touchés par la révision du PA « Roseraie II » et les modifications ainsi projetées, en particulier par la surélévation des immeubles concernés qui affectera leur vue, ainsi que par la densification prévue, qui affectera l'ensemble de la circulation et de la sécurité dans ce quartier. Ils ont un intérêt digne de protection et ont qualité pour former la présente opposition.

B. Le PA « Roseraie II » mis à l'enquête :

- 3. Le projet de révision du PA « Roseraie II » et ses objets annexes ont été mis à l'enquête du 23 novembre 2022 au 22 décembre 2022 selon avis publié à la FAO et sur le site internet de la Commune de Pully. Le PA « Roseraie II » est issu de la révision de l'ancien plan de quartier du même nom, lequel date du 9 septembre 1966 et qui concerne les parcelles n° 1892, 1915 et 1916 de la Commune de Pully ;
- 4. Selon l'avis de la DGTL joint au rapport OAT : « L'objectif de la révision du plan d'affectation est la rénovation énergétique des bâtiments existants qui comprennent 116 logements, et la densification du site avec 35 nouveaux logements dont 25% seront d'utilité publique. Tous les rez-de-chaussée inutilisés sont réaffectés afin de permettre leur habitabilité et d'y intégrer des équipements complémentaires (rangements vélos et poussettes, conciergerie éventuelle, autres équipements) sauf celui du bâtiment A. Ce dernier est situé en partie dans l'aire forestière inconstructible, il bénéficie de la situation acquise. Les bâtiments B, C, D sont surélevés. Un nouveau bâtiment F est prévu au Sud du site, il est destiné à accueillir un équipement public, dont les activités sont encore à définir (crèche, maison de quartier, accueil extrascolaire, etc). La parcelle no 1892 est exclue du périmètre et cédée au domaine public. »;
- Selon art. 1.3 du Règlement relatif au PA mis à l'enquête, les objectifs poursuivis par ce PA sont décrits comme étant les suivants :
 - permettre une rénovation des bâtiments existants ;
 - · permettre une légère densification du quartier ;
 - permettre la réalisation de logements d'utilité publique ;
 - requalifier les espaces ouverts par des aménagements favorisant le développement de la biodiversité et réduisant les emprises dédiées au stationnement de surface;
 - assurer des mesures de compensation environnementales pour le réaménagement des espaces extérieurs;
 - mettre en relation le quartier avec son contexte, de l'échelle locale à l'échelle supracommunale
- 6. Concrètement, le projet de PA prévoit le passage du quartier dit « Roseraie II » de zone d'habitation de moyenne densité à zone d'habitation à forte densité au sens de l'art. 15 LAT ;
- 7. La constructibilité est déterminée par une SPb maximale de 15'585 m2 pour l'ensemble des constructions, soit une augmentation considérable par rapport au PA actuellement en vigueur, étant précisé que les modalités de calcul de ces surfaces ne sont pas comparables et que le PA en vigueur prévoit actuellement une « surface construite maximale » de 2'425m2 seulement sur les cinq bâtiments concernés (A à E). Selon le rapport OAT, l'augmentation réelle de la SPd est de 5'917m2 en tout (art. 6.1.1);
- 8. Le projet de PA prévoit le maintien du bâtiment A en l'état, sous réserve de travaux de rénovation ;
- Les bâtiments B, C, D et E peuvent toutefois « faire l'objet de travaux d'entretien, de rénovation et d'agrandissement dans le respect des présentes dispositions » (art. 2.3 du pRèglement PA);
- 10. Un nouveau bâtiment F est prévu, destiné à la réalisation d'équipement collectifs (crèche, accueil de jour, structure parascolaire, autre) (art. 2.4 du pRèglement PA);

C. Des griefs des Opposants :

- a) L'absence de révision du plan d'affectation communal :
- 11. Premièrement, les Opposants se plaignent de l'opportunité de mettre à l'enquête et de prévoir la révision du plan partiel d'affectation, lequel porte sur cinq bâtiments isolés, alors que la Commune doit réviser son plan général d'affectation suite à la révision de la LAT;
- 12. A cet égard, il sied de relever que la Commune de Pully ne semble toujours pas avoir lancé la procédure de révision de son PACom, alors qu'un délai au 20 juin 2022 était imparti à toutes les Communes vaudoises pour soumettre leur plan révisé à l'approbation du Canton ;
- 13. Il est parfaitement incohérent de chercher à adopter en amont une révision d'un PPA, alors que la planification globale de la Commune doit être revue en tenant compte de la nécessité d'adapter le plan aux besoins à 15 ans, et en conformité avec le plan directeur cantonal et sa mesure A11. Contrairement à ce qui est affirmé dans le rapport OAT, le projet de PA n'est pas confirme à la mesure A11 précitée dès lors que l'urbanisation n'est pas localisée « dans le centre ». Comme le relève d'ailleurs bien le rapport OAV (cf. p. 47), le PA actuel est déjà conforme aux objectifs de densité du PDCn avec un IUS de 0.98. Il ne se justifie dès lors pas d'invoquer la mesure A11 comme objectif de cette révision du PA, dès lors que le niveau de densification souhaité par cette mesure est déjà atteint dans ce quartier;
- 14. La Commune de Pully ne peut mener une stratégie cohérente d'aménagement si elle accepte et soutient en amont des PPA dont l'objectif premier semble être de permettre au propriétaire des parcelles concernés d'augmenter son rendement locatif;
- 15. La mise à l'enquête du PA « Roseraie II » risque d'entrer en conflit avec les objectifs et mesures de planification que la Commune sera contrainte de mettre en œuvre très prochainement dans le cadre de la révision de son PACom;

b) L'emplacement de la densification :

- 16. Le PA actuel « Roseraie » a permis dans les années 60-70 la construction de cinq immeubles imposants, d'au moins 4 étages, dans une zone qui était précédemment destinée à l'habitation individuelle. Le PA « Roseraie » se distingue déjà aujourd'hui par la création d'une zone de moyenne densité entre le Chemin de la Vuachère au nord et le Chemin du Liaudoz au sud. Le quartier entre le Chemin du Liaudoz et le Chemin de Rennier est quant à lui en zone de faible densité, consacrant ainsi un quartier de villas individuelles;
- 17. A ce jour, la Commune de Pully ne dispose que d'une zone d'habitation de forte densité, laquelle est située au centre-ville, conformément au PA « Pré de la Tour ». Cette zone est située en plein centre, dans le giratoire de la gare de Pully et comprend essentiellement les habitations autour du centre commercial de Pully (cf. pièce 3);
- 18. La seule autre zone de forte densité est située à la lisière de la Paudèze, à proximité d'une zone similaire de la Commune de Paudex, où sont construits des immeubles d'habitation imposants ;
- 19. La création d'une zone de forte densité dans le quartier du Liaudoz serait donc tout à fait insolite et constituerait une « première » dans la Commune de Pully ;
- 20. Dite zone de forte densité se trouverait au milieu de zones de faible ou moyenne densité ;

- 21. La création d'un tel « îlot » extrêmement dense doit être justifiée par des intérêts particuliers, et doit surtout prendre en compte les nombreux impacts sur le voisinage et le quartier, ce qui n'est pas le cas en l'espèce ;
- 22. Au demeurant, la création d'une zone de forte densité à cet endroit n'est pas justifiée par une proximité avec le centre-ville (le quartier Roseraie est éloigné du bourg et du centre-ville de Pully). Il s'agit d'une zone située hors du centre ;
- 23. Dans le cadre de la révision de son PACom, la Commune de Pully sera amenée à traiter le potentiel à l'intérieur des centres et des territoires urbanisés. Dans ce contexte, elle doit concentrer son analyse sur les réserves de construction de parcelles déjà bâties. Elle doit toutefois procéder à cet examen sur la base de la situation acquise, conformément aux plans actuellement en vigueur. Augmenter la constructibilité d'une zone, située hors centre, par la modification d'un PA permettant la densification d'immeubles par leur affectation en zone de forte densité est une démarche parfaitement contraire à l'objectif poursuivi par la révision de la LAT et par les mesures de mise en œuvre prévue par le Canton (cf. Lignes directrices du canton de Vaud à l'intention des communes vaudoises, redimensionnement zone à bâtir);
- 24. Une telle mesure revient presque à éluder l'application de l'art. 77 LATC, qui prévoit que la Municipalité peut refuser un permis de construire lorsqu'un projet compromet la planification envisagée. En l'espèce, au lieu de figer la situation et de concentrer ses efforts sur la révision de son Plan, la Commune de Pully met à l'enquête la révision d'un plan et densifie un quartier sans prendre en compte les intérêts globaux d'aménagement qui sont en jeu;
- 25. Il est d'ailleurs piquant de constater que le rapport OAT, sous son article 6.2.4, ne fait qu'évoquer le PACom du 6 mars 1996, sans mention aucune de sa révision ;
- 26. Enfin, il est évident « qu'ouvrir la porte » à une zone de forte densité en ce qui concerne le quartier Roseraie laisse présager la possibilité d'une densification similaire aux alentours. Il découle du projet mis à l'enquête une inégalité de traitement, permettant à un propriétaire unique institutionnel de transformer et surélever son bâtiment, au détriment du voisinage et de la qualité de vie du quartier, sans justification aucune;

c) Les logements d'utilité publique :

- 27. Le projet de PA est présenté comme permettant la création de 35 nouveaux logements « dont 25% seront d'utilité publique », selon texte du préavis de la DGTL. Or après une lecture plus attentive du rapport OAT et du projet de Règlement, il en ressort que les LUP sont prévus sur l'intégralité des surfaces du PA et non pas dans les nouveaux 35 logements ainsi créés. De toute évidence, le propriétaire entend garder ces 35 nouveaux appartements, créés aux derniers étages des immeubles concernés, pour une location à des prix très élevés, lui permettant un fort rendement. Les LUP seront eux créés dans les surfaces existantes des bâtiments, probablement au rez-de-chaussée;
- 28. La manière dont le projet est présenté est trompeur. Il laisse entendre que cette densification permet la création de logements d'utilité publique, alors qu'en réalité ce projet permet en premier lieu l'augmentation du rendement de ces immeubles par la création d'appartements de standing aux derniers étages avec vue sur le lac, qui ne seront certainement pas proposés à des loyers abordables;

d) L'intérêt à la stabilité du plan :

- 29. Les Opposants ont un intérêt à la stabilité du plan actuel (découlant des art. 21 al. 2 LAT et 63 LATC) et en particulier à la vue dont ils disposent depuis leurs lots respectifs, doit primer sur l'intérêt privé du propriétaire Helvetia à surélever de deux étages des bâtiments qui font déjà entre quatre et sept étages, lesquels ne se trouvent pas au centre et lesquels ne sont pas desservis adéquatement par les transports publics;
- 30. La surélévation prévue des bâtiments B à E engendrerait pour les Opposants la suppression de leur vue et de l'ensoleillement dont ils bénéficient dans leurs appartements respectifs ;
- 31. La pesée des intérêts à laquelle la Municipalité aurait dû procéder en l'espèce aurait dû aboutir au refus du projet du propriétaire de surélever ces immeubles et aurait uniquement dû aboutir à la délivrance d'un permis pour la rénovation des bâtiments existants, lesquels sont en effet anciens et nécessiteraient des travaux permettant une amélioration énergétique;
- 32. En l'espèce, le dossier d'enquête ne contient aucun élément démontrant que les intérêts privés des voisins ont été dûment pris en compte en lien avec les nuisances qui seront occasionnées par la surélévation des immeubles concernés et par la densification importante prévue pour ce quartier;

e) Les nuisances :

- 33. De nombreuses nouvelles constructions ont été érigées ces dernières années dans les environs du quartier Roseraie, en marge du Chemin du Liaudoz. Les droits à bâtir ont été évidemment optimisés par les différents propriétaires concernés, menant à la création de nouveaux logements dans les limites du Règlement PA actuellement en vigueur;
- 34. Le nombre d'habitants de ce quartier est déjà très important : force est de constater comme le font les Opposants au quotidien que les infrastructures du quartier sont déjà aujourd'hui insuffisantes pour le nombre d'habitants concernés ;
- 35. Ainsi, la ligne de bus n° 48 qui dessert le quartier est équipée uniquement de petits bus (véhicules légers) au vu de la configuration des voies d'accès, du giratoire de la Perraudettaz et de l'étroitesse du Chemin du Liaudoz.
 - La ligne de bus 48 est actuellement encombrée, les enfants n'arrivant déjà pas à monter dans le bus et devant parfois attendre le passage successif de plusieurs bus avant de pouvoir l'emprunter;
- 36. Le Chemin du Liaudoz est également constamment bloqué par des bouchons causés par le très grand nombre de véhicules arrivant du nord de Pully et souhaitant rejoindre Lausanne par l'Avenue du Léman. Le giratoire de la Perraudettaz est un réel goulet d'étranglement et il convient de s'armer d'une patience infinie au quotidien pour parcourir le Chemin du Liaudoz en véhicule aux heures de pointe;
- 37. Le Chemin du Liaudoz est étroit, la priorité étant déjà donnée aux véhicules qui montent. Le risque sécuritaire pour les piétons, et en particulier pour les enfants du quartier Roseraie est déjà très élevé à ce jour, les véhicules restant prioritaires dans une zone de circulation à 30km/h. Cette rue est en pente, de sorte que les piétons souhaitant traverser sont peu visibles pour les automobilistes.

Il sied de relever qu'il n'existe pas de trottoir côté ouest du chemin du Liaudoz entre l'Avenue des Roses et le Chemin de Villardiez au moins, de sorte que les accès au quartier Roseraie posent de réels problèmes de sécurité de trafic. Le nord du Chemin du Liaudoz, à partir de l'Avenue des Roses, est tellement étroit que les véhicules montent systématiquement sur le trottoir pour se croiser;

- 38. La densification de ce quartier ne va donc qu'accroître ces différents problèmes, déjà présents ce jour. Ces éléments n'ont toutefois pas été pris en compte dans le projet mis à l'enquête ;
- 39. De toute évidence, les éléments relevés dans « l'étude de mobilité » faisant partie de la mise à l'enquête omettent de faire un lien avec l'augmentation prévue de la capacité d'accueil. Pour une capacité d'accueil actuelle de 225 habitants, le projet de PA prévoit d'ajouter une capacité de 113 habitants, soit une augmentation d'exactement 50% du nombre d'habitants de ce quartier. Il est impossible qu'une augmentation de 50% des habitants de la Roseraie n'entraine qu'une augmentation de 2% du trafic sur le chemin du Liaudoz comme retenu dans le rapport OAT. Une enquête complémentaire liée à la mobilité est indispensable ;

f) Le bâtiment F:

- 40. Selon préavis du Canton, la DGTL a requis la production d'une convention réglant la faisabilité du projet prévu dans le bâtiment F. Dite convention fait défaut et ne figure pas au dossier mis à l'enquête;
- 41. Selon ce même préavis, la DGTL a également exigé que le rapport art. 47 OAT soit « complété avec le développement précis d'un programme pour le bâtiment F et la démonstration du besoin d'utilité publique pour le programme choisi ». Ce développement et cette démonstration font également défaut ;
- 42. La DGTL a également demandé à ce que soit pris en compte dans le dossier mis à l'enquête que les « activités prévues dans le bâtiment F pourraient entrainer des nuisances, une augmentation du bruit et du trafic dans le quartier » (cf. préavis, p. 6). Ces points n'ont fait l'objet d'aucun développement ni étude dans le dossier mis à l'enquête;
- 43. Au demeurant, il sied de rappeler que la Fondation de l'enfance et de la jeunesse de Pully exploite déjà à ce jour une crèche (Nurserie des Alpes), deux UAPE (UAPE L'Appart et UAPE Les Alpes) ainsi qu'une unité d'accueil parascolaire (APEMS Le Cube). Ces quatre établissements sont tous situés entre le Chemin du Liaudoz et l'Avenue des Alpes, soit en face du quartier Roseraie. Le propriétaire Helvetia ne justifie jamais le besoin de créer de nouvelles structures juste en face de celles existantes, ni ne démontre le programme précis prévu à cet égard ;

Les Opposants se réservent de compléter leurs moyens en cas de levée de leur opposition.

Dans l'attente de la suite donnée à la présente, je vous prie de croire, Mesdames, Messieurs les Municipaux, à l'assurance de ma considération respectueuse.

Ema Bolomey, av. ebolomey@wg-avocats.ch

Annexes:

- Pièce 1: Procurations conférées à Me Ema Bolomey

- Pièce 2: Extrait du Registre foncier

- Pièce 3 : Extrait du guichet cartographique





PA "La Roseraie II" - Pully

Séance de conciliation du 1er mai 2023 - Procès-verbal

Distribution: Participants

Rédaction : Justine Cattin (urbaplan)

Modification: 21 août 2023

Lieu: Chemin de la Damataire 13, Pully

Début et fin de séance :

Heure du début de la séance : 14h00

Heure de la fin de la séance : 14h15

Participants

Pour les opposants :

Me Mathias Keller Avocat-conseil

M. Olivier Trittibach Propriétaire, chemin du Liseron 5

Mme Anne-Christine et Patrick Débely Propriétaires, chemin du Liseron 5

Mme Elisabeth et M. Frédéric Zysset Copropriétaires, chemin du Liseron 3

M. Guillaume Gaudot Propriétaire, chemin du Liseron 7

M. Maxime Schlaepfer Propriétaire, chemin du Liseron 7

Pour la Ville de Pully :

M. Lucas Girardet Municipal en charge de l'urbanisme

M. Fabio Meszaros Urbaniste, Ville de Pully

Me Jean-Samuel Leuba Avocat-conseil

Pour le maître d'ouvrage :

Mme Justine Cattin Géographe-urbaniste, urbaplan (réd.)

M. Girardet introduit la séance et, après un tour de table des participants, rappelle le but de la séance de conciliation. Il précise que l'opposition formulée comprend deux griefs et demande aux opposants s'ils souhaitent revenir sur l'un ou l'autre motif d'opposition.

Me Keller prend la parole et rappelle l'essence des deux griefs, à savoir :

- → l'absence de révision du plan d'affectation communal (ci-après PACom) ;
- → la surélévation et la densification du quartier qui est déjà en disproportion vis-àvis de son contexte voisin.

Concernant le premier grief, les opposants sont surpris que la Commune décide de procéder à l'établissement d'une nouvelle planification de détail - elle en compte aujourd'hui 47 sur son territoire - alors que la révision du PACom, entré en vigueur en 1954, n'a pas formellement démarré. Elle déplore que cette réflexion se fasse uniquement à l'échelle du plan d'affectation "La Roseraie II" (ci-après le PA).

Le second motif concerne quant à lui la hauteur prévue pour le quartier. Les opposants regrettent que le projet permette de rehausser les bâtiments existants de 2 niveaux alors que ceux-ci sont déjà trop importants en termes de hauteurs relativement aux bâtiments voisins. Ils estiment que le projet n'a pas suffisamment pris en compte le reste du quartier et que les "barres" d'immeuble constituant le PA sont d'ores et déjà disproportionnées.

Me Leuba prend la parole pour répondre au premier motif d'opposition. Il précise qu'il ne s'agit pas de développer une nouvelle planification de détail puisque celle-ci existe déjà, mais de réviser un plan de quartier entré en vigueur en 1966. Selon la jurisprudence, une telle révision peut sans problème se faire en amont ou en parallèle de celle du plan d'affectation communal. Dans le cas contraire, cela correspondrait à une mise sous cloche de l'ensemble du territoire communal ce qui n'est pas souhaitable. Le rapport 47 OAT accompagnant le dossier de PA démontre d'ailleurs que le projet de révision est conforme aux planifications et législations supérieures.

Concernant la densification, Me Leuba rappelle que le projet est issu d'une pesée des intérêts. Suite à celle-ci, il a été décidé de travailler au maximum avec les volumes

existants pour ne pas engendrer d'emprises supplémentaires au sol et pour réduire l'impact sur les bâtiments d'habitation voisins. La densification proposée par le projet de PA vise donc à la fois la valorisation des rez-de-chaussée, aujourd'hui inutilisés, et une surélévation partielle du quartier. Il précise que seuls 3 bâtiments sur les 5 que comprend le périmètre du PA pourraient être surélevés.

Par ailleurs, Me Leuba convient que le quartier de la Roseraie est caractérisé par une morphologie propre et qu'il nécessite un traitement réglementaire particulier qui ne peut être assuré que par le maintien d'un plan de détail. L'objectif du développement projeté est de s'inscrire en continuité de la LAT et en permettant une densification qualitative du quartier tout en préservant et valorisant autant que possible les espaces libres de construction.

Me Keller demande à la Commune ce qu'il en est de la révision du PACom et si elle compte bientôt démarrer ce processus.

Me Leuba rappelle que les deux procédures demeurent indépendantes. Néanmoins, un crédit sera bientôt adopté en mai 2023 par le Conseil communal pour démarrer la révision du PACom. Mme Cattin précise que les planifications supérieures, à savoir le plan directeur cantonal, le projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) et le schéma directeur de l'Est lausannois (SDEL) guident les modalités du développement territoriales de la Commune et permettent ainsi de soutenir la densification du PA de la Roseraie II, localisé dans le périmètre compact du PALM.

Me Keller indique que la différence de traitement entre les parcelles voisines du PA, affectées en zone de moyenne densité, est vécue comme une incohérence et une injustice par les opposants. En effet, leur parcelle est soumise à une hauteur et un nombre de niveaux restreints (rez-de-chaussée, 2 étages et des combles) alors que les bâtiments du quartier de la Roseraie sont déjà plus élevés et certains pourraient être surélevés de deux niveaux.

La Commune prend note de ces remarques et Me Leuba demande si et à quelles conditions les opposants seraient prêts à retirer leur opposition.

Me Keller rappelle que la question de la surélévation des bâtiments B, C et D constitue le grief d'opposition principal. A ce titre, les opposants seraient possiblement prêtes à retirer leur opposition si la surélévation des bâtiments était supprimée. M. Gaudot confirme cette conclusion qu'il conditionne au fait qu'aucun élargissement des bâtiments ne doit également être opéré.

Mme Cattin et Me Leuba, en s'appuyant sur le plan d'affectation, démontrent que les périmètres d'implantation des constructions définis autour des bâtiments ne permettent qu'une isolation périphérique des bâtiments et non un élargissement

pouvant se concrétiser par l'ajout d'appartement ou de pièces supplémentaires. Il s'agit d'un projet d'assainissement énergétique et aucune emprise au sol supplémentaire n'est prévue hormis la création d'un niveau de parking semi-enterré comprenant une UAPE en toiture.

M. Girardet demande si les opposants souhaitent développer un autre point, mais ce n'est pas le cas. Il clôt ainsi la séance et rappelle la procédure qui va suivre, à savoir : rédaction et transmission d'un procès-verbal, relecture et remarque du procès-verbal par les propriétaires, maintien ou non de l'opposition.





PA "La Roseraie II" - Pully

Séance de conciliation du 4 mai 2023 - Procès-verbal

Distribution: Participants

Rédaction : Justine Cattin (urbaplan)

Modification: 21 août 2023

Lieu: Chemin de la Damataire 13, Pully

Début et fin de séance :

Heure du début de la séance : 10h15

Heure de la fin de la séance : 11h50

Participants

Pour les opposants :

Mme Nadine Borel Locataire, avenue des Roses 16

M. Jean Landis Locataires, avenue des Roses 14

Mme Mireille Grosjean Locataire, avenue de Roses 22

M. Francisco Cobo Locataires, avenue des Roses 14

Mme et M. Miriam et Antonio Gallo Locataires, avenue des Roses 14

Mme Marguerite Cuennet Locataire, avenue des Roses 14

Mme Christine Leresche Locataire, avenue des Roses 16

Pour la Ville de Pully :

M. Vincent Chardonnens Adjoint DUE, Ville du Pully

M. Fabio Meszaros Urbaniste, Ville de Pully

Pour le maître d'ouvrage :

M. Hugo Sblandano Responsable agence, Helvetia

M. Hervé Blancpain Gérant d'immeubles, Helvetia

Mme Gaëlle Chou Architecte, bureau VHA

Mme Justine Cattin Géographe-urbaniste, urbaplan (réd.)

Préambule

M. Chardonnens souhaite la bienvenue aux opposants et introduit la séance. Il excuse M. Girardet, Municipal en charge de l'urbanisme, qui est absent en raison d'une urgence. Après un tour de table des participantes et participants, il rappelle le but de la séance de conciliation.

Mme Grosjean demande pour quelle raison les représentants de l'Association des locataires de la Roseraie ainsi que leur avocat-conseil sont absents alors que cette séance de conciliation devait regrouper l'ensemble des opposants habitant le périmètre du plan d'affectation La Roseraie II (ci-après PA).

M. Chardonnens explique que cette séance a dû être scindée en deux car l'Association des locataires de la Roseraie a récemment fait le choix d'être représentée par un avocat. Mme Chevalier et M. Oro ont demandé à pouvoir assister à la même séance que l'association.

Les opposants regrettent qu'ils n'aient pas été informés de ce changement et veulent être présents à la séance du 23 mai.

M. Chardonnens leur répond que c'est possible sous réserve de l'accord de l'Association des locataires de la Roseraie, de Mme Chevalier, M. Oro et de leur avocat-conseil. Il demande à l'ensemble des opposants présents s'ils souhaitent malgré tout maintenir cette séance ou l'annuler afin de revenir le 23 mai.

Les opposants souhaitent maintenir la séance.

Modification du quartier et ressenti des opposants

Les opposants expriment l'attachement qu'ils ont pour le quartier de la Roseraie et leur opposition au projet de PA.

Ils comparent les changements projetés à un coup de tonnerre ou bien encore à un tsunami. Ils estiment que le projet de révision du PA et le projet architectural en cours de réflexion impliquent un changement trop profond dans le fonctionnement du quartier et qu'ils nuiraient à son calme. Son caractère calme est une des qualités qui les a conduits à s'installer dans ce quartier, il y a plusieurs décennies pour certains.

La création d'une UAPE et la densification du quartier pourraient engendrer d'importantes nuisances. Il en va de même pour le chantier. Cette situation engendre un stress important chez les opposants qui redoutent de ne pas pouvoir résister à ce changement. Ils estiment que le projet n'est pas adapté aux personnes qui vivent dans le quartier.

Les opposants sont toutefois favorables à la rénovation projetée. Ils sont opposés à la création de l'UAPE et de l'inscription de la servitude de passage publique à l'intérieur du quartier qui s'apparente, selon eux, à la création d'un jardin à caractère public.

Impact du projet sur les loyers

Les opposants, et notamment les personnes âgées vivant dans le quartier depuis longtemps, redoutent que le projet implique une hausse de loyer qu'ils ne pourront assumer. Aucune information ne leur a été fournie sur cette question.

M. Sblandano, représentant de Helvetia, précise que la question des loyers sera traitée plus tard, dans le cadre de la procédure de permis de construire. Cette séance a pour but de traiter les questions liées à la révision du PA, à savoir les grandes lignes de la mutation de quartier (UAPE, principes des aménagements extérieurs, densification, etc.).

M. Chardonnens précise qu'il s'agit effectivement d'échanger sur les éléments du dossier de révision du PA. Il explique que ce dernier constitue l'instrument permettant de déterminer le cadre réglementaire applicable du périmètre du PA à savoir : ses potentiels à bâtir, le traitement des espaces verts, la possibilité d'implanter une structure d'UAPE, etc. Il est établi en amont de la demande de permis de construire qui concerne directement le projet architectural (transformation des logements, réorganisation du stationnement vélo, etc.).

Les opposants remercient les intervenants pour cette explication, car la distinction avec le permis de construire n'était pas forcément très claire pour eux. Néanmoins, ils

relèvent que c'est bien le PA qui fixe les principes permettant la construction d'une UAPE devant le bâtiment C.

Rappel de la procédure

Les opposants demandent à la Commune de rappeler la procédure à laquelle est soumis le PA et les prochaines étapes.

M. Chardonnens rappelle les prochaines grandes étapes :

- → l'enquête publique à au lieu du 23 novembre au 22 décembre 2022 ;
- → suite au dépôt de plusieurs oppositions et remarques, la commune organise des séances de conciliation avec les opposants;
- → le dossier passera devant le Conseil communal probablement d'ici la fin de l'été ;
- → le Conseil communal décidera d'adopter ou non le PA et de lever les oppositions ;
- → Si le projet est adopté par le Conseil communal, le dossier sera transmis au Canton pour approbation ;
- → Les opposants peuvent faire recours contre la décision d'approbation du PA et la levée de leur opposition devant le Tribunal cantonal.

Localisation, besoin et nuisances générées par le projet d'unité d'accueil parascolaire (UAPE)

Les opposants critiquent la localisation de l'UAPE à proximité directe du bâtiment C. Ils comprennent la nécessité pour la Commune de trouver des solutions afin de créer des places d'accueil parascolaire mais estiment que l'ouverture d'une nouvelle structure dans un quartier résidentiel est incohérente, d'autant plus que cette UAPE n'appartiendrait pas directement à la Ville de Pully (elle louerait le local à Helvetia).

M. Chardonnens confirme que la Ville de Pully fait état d'un grand manque en matière de structures d'accueil parascolaire et qu'elle doit donc trouver des solutions pour se conformer aux exigences légales. Il précise qu'il existe d'autres projets de ce type ailleurs sur le territoire communal, notamment dans le cadre des établissements scolaires qui ont récemment vu le jour. La Municipalité souhaite installer ce type de structure partout où cela est possible en fonction des opportunités qui s'offrent à elle.

La Ville de Pully est entrée en matière pour la révision du PA sous réserve de l'intégration d'une UAPE au sein du site. Selon l'accord qui a été passé, il a été convenu que Helvetia réalise le bâtiment accueillant l'UAPE et que la Ville de Pully puisse le louer.

Les opposants reviennent sur la question de la localisation. Ils ne contestent pas le manque d'unités d'accueil mais que ces installations ne peuvent pas être implantées

n'importe où car elles engendrent des nuisances sonores très importantes, qui ne sont pas acceptables dans un tel quartier.

Mme Cattin explique que le bâtiment F sera conçu de manière à réduire l'impact du bruit des enfants (mesures phoniques). Elle précise également que les horaires d'exploitation des accueils parascolaires sont compatibles avec un programme résidentiel (les enfants sont présents sur le site pour le midi et en fin d'après-midi).

Les opposants redoutent principalement le bruit provoqué par les enfants qui jouent à l'extérieur. Ils craignent l'impact sur les personnes âgées qui sont les plus exposées puisqu'elles quittent rarement le quartier. Ils demandent si la création d'un second étage sur l'UAPE du Collège des Alpes ne serait pas une meilleure alternative.

M. Chardonnens indique que tous les droits à bâtir définis par le plan d'affectation réglant le site du Collège des Alpes sont aujourd'hui utilisés. La Ville de Pully a donc saisi l'opportunité de la révision du PA de La Roseraie pour intégrer une UAPE. Il entend que les habitants du quartier redoutent l'implantation de cette structure directement "sous leurs fenêtres". Cette séance permettra de remonter cette inquiétude à la Municipalité.

Les opposants expliquent que c'est pour cette raison qu'ils ont fait opposition. Ils appréhendent également que les enfants viennent jouer dans la partie centrale du quartier.

Aménagement de la "Placette des Roses" et servitude de passage piétonnier public

M. Chardonnens revient sur l'aménagement de la placette des Roses qui constitue l'un des griefs d'opposition de certains opposants. Il explique que cette placette constitue un équipement de détente et de rencontre (\neq place de jeux) à destination des habitants du quartier exclusivement. Les aménagements extérieurs définitifs seront fixés dans le cadre du permis de construire et le rapport justificatif accompagnant le dossier de révision du PA indique certaines possibilités d'aménagement (table de pique-nique, grills, etc.) seulement à titre d'exemple.

Il précise également que l'inscription d'une servitude de passage piétonnier public a pour objectif de régulariser une situation déjà existante. Elle s'inscrit dans la volonté communale de développer des cheminements piétonniers et de mobilité douce perméables et qualitatifs à travers le territoire communal. Elle est à dissocier de la placette des Roses qui ne devient pas publique.

Les opposants ne sont pas convaincus par cette explication. Ils estiment que si la liaison devient officiellement publique, par extension, ce sera aussi le cas de la placette

des Roses. Ils craignent un afflux de personnes n'habitant pas le quartier et relèvent que la liaison existante sur l'avenue des Roses est suffisante.

Ils appréhendent que plus d'adolescents ne s'approprient les lieux. Certains jeunes n'habitant pas dans le quartier viennent d'ores et déjà profiter de ces espaces pour fumer. Ils craignent une multiplication de ce genre de comportements qui nuisent au calme du quartier.

La Ville de Pully prend note de ce problème.

Densification et surélévation

M. Chardonnens demande aux opposants s'ils souhaitent traiter un autre point.

Une opposante demande des précisions sur le projet de surélévation et son traitement à travers le projet de révision du PA.

M. Chardonnens lui explique que le PA permet de régler une volumétrie permettant un rehaussement de certains bâtiments. En effet, il a été décidé de surélever 3 des 5 bâtiments composant le quartier afin de tenir compte des intérêts des propriétaires et habitants voisins.

Les opposants indiquent qu'ils ont connaissance qu'un groupe de puillérans s'est formé afin de dénoncer les densifications et nouvelles constructions dans l'attente de la révision du plan d'affectation communal (PACom). Ils craignent que Pully ne soit altérée par cette tendance à la densification.

M. Chardonnens admet que Pully fait l'objet de nombreux projets. Étant considérée comme centre puisque située dans l'agglomération Lausanne-Morges, la Ville doit mettre en œuvre un objectif d'accueil de population. La LAT et les planifications cantonales qui en découlent impliquent effectivement une densification des localités situées dans les périmètres de centre et notamment des sites bien desservis par les transports publics, ce qui est le cas du quartier de la Roseraie.

Les opposants critiquent le principe de densification. Selon eux, elle privilégie une certaine catégorie de la population au détriment des classes moyennes et basses.

M. Chardonnens répond en indiquant qu'un taux de logements d'utilité publique (LUP) a justement été fixé à 25% dans le cadre de la révision du PA afin de pouvoir garantir que les loyers restent abordables pour les locataires sur le long terme.

Les opposants remettent également en question la surélévation comme moyen de densifier certains quartiers existants.

M. Chardonnens précise que les planifications et législations supérieures militent en faveur du maintien des espaces verts et des arbres. Il s'agit donc d'encourager la densification vers l'intérieur en préservant autant que possible les espaces libres, tels que le cœur du quartier de la Roseraie, qui constituent une condition sine qua non d'une densification qualitative.

Conclusion

Finalement, les opposants estiment que le projet de révision du PA ne prend pas suffisamment en considération les besoins des habitants du quartier. Ils craignent d'être contraints de partir afin de ne pas avoir à subir les conséquences de la modification profonde opérée dans le quartier, dans un contexte où le coût de la vie augmente. Ils redoutent particulièrement l'augmentation des nuisances sonores pouvant être générées par l'UAPE.

Mme Chou rappelle que le quartier, dans sa configuration actuelle, est le fruit de l'audace des architectes qui l'ont conçu. Il fallait être très audacieux pour construire 5 immeubles d'habitation, dans un secteur résidentiel composé principalement de villas individuelles, en 1960. Toutefois, force est de constater que ce quartier fonctionne bien aujourd'hui et qu'il est très apprécié de ses habitants.

Elle souligne que le projet de densification a été pensé de manière à conserver les qualités du quartier issus des années 60. Il a pour ambition d'accueillir de nouveaux habitants en densifiant l'existant tout en renforçant la convivialité du quartier. Cette densification n'est pas incompatible avec le fonctionnement actuel du quartier. De plus, la rénovation permettra une hausse de la qualité de vie des habitants tout en augmentant l'efficacité énergétique des bâtiments.

Les opposants sont conscients qu'une rénovation énergétique est nécessaire, mais ne sont pas convaincus par la densification. Ils se sentent submergés par les modifications engendrées par le projet de révision du PA et l'avant-projet architectural. Ils craignent que leur façon de vivre change.

Ils demandent que M. Girardet, Municipal en charge de l'urbanisme, soit présent lors de la séance du 23 mai.

M. Chardonnens demande qui parmi les opposants souhaiteraient idéalement revenir lors de la séance du 23 mai avec l'Association des locataires de la Roseraie. Cette demande sera discutée avec Me Corbaz, l'avocat-conseil de l'Association des locataires de la Roseraie, ainsi qu'avec la Municipalité. Il précise que le procès-verbal de la séance leur sera transmis prochainement. Ils pourront ainsi faire leurs remarques et décider de maintenir ou de lever leur opposition.

Mme Christine Leresche, Mme Mireille Grosjean et M. Antonio Gallo souhaiteraient pouvoir revenir lors de la séance du 23 mai.

La séance est clôturée à 11h50.





PA "La Roseraie II" - Pully

Séance de conciliation du 5 mai 2023 - Procès-verbal

Distribution: Participants

Rédaction : Justine Cattin (urbaplan)

Modification: 21 août 2023

Lieu: Chemin de la Damataire 13, Pully

Début et fin de séance :

Heure du début de la séance : 09h00

Heure de la fin de la séance : 09h30

Participants

Pour les opposants :

M. Michel Gicot Propriétaires, Chemin du Liseron 6

Mme. Jessica Pilet

Me Ema Bollomey Avocate-conseil

Pour la Ville de Pully :

M. Lucas Girardet Municipal en charge de l'urbanisme

M. Fabio Meszaros Urbaniste, Ville de Pully

Me Jean-Samuel Leuba Avocat-conseil

Pour le maître d'ouvrage :

Mme Justine Cattin Géographe-urbaniste, urbaplan (réd.)

M. Girardet introduit la séance et, après un tour de table des participants, demande aux opposants s'ils souhaitent commenter ou bien compléter leur opposition. Les opposants, représentés par Me Bollomey, n'ont pas d'éléments à ajouter, l'opposition étant déjà suffisamment complète.

Me Leuba propose donc de revenir sur plusieurs motifs soulevés dans l'opposition.

1. Logements d'utilité publique (LUP)

Premièrement, Me Leuba propose de lever une ambiguïté à propos des logements d'utilité publique (LUP). En effet, le rapport d'examen préalable des services cantonaux laisse entendre que le taux de LUP fixé pour le plan d'affectation "La Roseraie II" (ciaprès le PA) pourrait s'appliquer sur les nouveaux logements créés uniquement. Or, comme précisé dans le rapport 47 OAT du dossier, les 25% de LUP s'appliquent bel et bien au nombre total de logements que pourrait compter le périmètre du PA en finalité, soit 151 logements. Le projet de révision du PA permet ainsi de garantir qu'un total de 38 logements soient concernés par cette disposition. Il y aurait ainsi davantage de LUP que de nouveaux appartements créés (pour rappel, 35 logements supplémentaires seraient créés). Cette disposition permet de maintenir des loyers raisonnables pour les locataires sur le long terme, conformément au souhait de la Ville de Pully.

Les opposants n'ont pas de remarques à faire sur ce point.

2. Révision du plan d'affectation communal (PACom) et densification

Les opposants regrettent que la révision du PA de la Roseraie ne s'opère pas dans le cadre de la révision du PACom. Me Leuba précise que, conformément à la jurisprudence, la révision ou l'établissement de nouvelles planifications de détail ne sont pas conditionnés à la révision du PACom.

Dans le cas présent, le PA est existant puisqu'il est entré en vigueur dans les années 1960. Sa révision est donc pertinente. Au vu de l'ancienneté des bâtiments, il est effectivement nécessaire de rénover le quartier, notamment pour des questions énergétiques. Cette rénovation implique des travaux conséquents et constitue ainsi une opportunité intéressante pour mettre en œuvre les planifications supérieures en proposant une densification des bâtiments existants. Le plan directeur cantonal (PDCn), le projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) ainsi que le schéma directeur de l'Est lausannois (SDEL), qui doivent être appliqués à l'échelle de Pully, définissent justement des objectifs en termes de densification et d'accueil de nouveaux habitants. Le projet de révision du PA s'inscrit directement en continuité de ces objectifs.

M. Gicot ne remet pas en question le cadre fourni par ces planifications supérieures et les objectifs qu'elles défendent. Il déplore néanmoins que cette densification, et principalement la surélévation projetée, ne tienne pas mieux compte des habitations voisines. Une harmonisation avec celles-ci devrait être garantie.

Me Leuba lui répond que c'est le propre du principe d'affectation par zone de passer d'une réglementation à une autre en fonction de la zone concernée. De plus, il est opportun de prévoir une densification dans un quartier, comme la Roseraie, bien desservi par les transports publics et situé à l'intérieur du périmètre de centre compact du PALM. La réflexion générale sur le reste du quartier des Alpes se fera dans le cadre révision générale du PACom.

M. Gicot demande s'il serait par conséquent possible d'également augmenter le nombre de niveaux des habitations individuelles situées en arrière du périmètre du PA. Il déplore la construction du quartier de la Roseraie dans les années 1960 car il représente, selon lui, une "anomalie monumentale".

M. Giardret rappelle qu'il faut distinguer le quartier de la Roseraie tel que construit dans les années 60, selon un plan d'affectation de détail, et les parcelles au Nord de ce quartier régies par le PACom en vigueur. Au vu de la réglementation de la zone à laquelle est affectée leur parcelle, les opposantes ne peuvent donc pas augmenter le nombre de niveaux de leur bien. Néanmoins, M. Girardet indique que le PACom sera prochainement révisé et que cette démarche permettra d'engager une réflexion sur la totalité du quartier des Alpes.

La commune de Pully s'est en effet densifiée au fil des années par le biais de plusieurs planifications de détail (il existe aujourd'hui 47 planifications de détail sur le territoire communal). Le quartier existe depuis plusieurs dizaines d'années et il s'agit aujourd'hui de rénover et densifier les bâtiments qui le composent.

Me Bollomey relève que la Commune et les propriétaires auraient pu choisir de rénover et densifier le quartier sans pour autant surélever les bâtiments existants.

Me Leuba rappelle qu'au vu de la localisation de ce quartier à l'intérieur du périmètre compact du PALM et sa proximité avec de nombreux réseaux et arrêts de transports publics, le choix d'une surélévation du quartier fait sens. Il indique que d'autres pistes de densification ont été recherchées dans le cadre du projet qui propose notamment une valorisation des rez-de-chaussée qui sont inoccupés. Ce principe permet de limiter l'ampleur des surélévations. Il précise également que les intérêts des habitantes voisines ont été considérés puisqu'il a notamment été décidé de ne pas surélever le bâtiment E qui se situe sur la partie amont du périmètre du PA.

Pour M. Gicot la surélévation proposée reste incompréhensible dans un contexte résidentiel de moyenne densité. Il estime que les principes de densification retenus entraînent une aggravation d'une situation de disproportion entre le périmètre du PA, déjà dense et haut, et le reste du quartier constitué de bâtiments de taille plus modeste.

Me. Bollomey relève que la surélévation envisagée pourrait également être à l'origine de nouvelles nuisances (augmentation du trafic et du bruit) dommageables pour les propriétaires voisins. Il est donc nécessaire de réviser le PACom avant de procéder à la révision du PA de la Roseraie afin de prendre en compte les autres zones d'affectation de manière adéquate.

Me Leuba rappelle que le projet de rénovation du quartier a démarré il y a plusieurs années maintenant (les premières réflexions datent d'avant 2016) et que la révision du PA s'est donc imposée à ce moment-là. M. Girardet rappelle qu'il est possible que la révision du PACom permette d'aboutir à la conclusion qu'une densification du reste du quartier est pertinente. Toutefois, il s'agit de deux procédures distinctes. Il s'agit d'éviter de mettre l'ensemble du territoire sous cloche. Les procédures de révision des PACom sont en effet à prévoir sur des temps longs et il serait disproportionné de mettre en pause tous les projets actuellement en cours sur le territoire communal.

Les opposants soutiennent que le choix d'une densification d'un secteur doit faire l'objet d'une réflexion à l'échelle de l'ensemble de la commune.

Me Leuba précise qu'il n'est ni soutenable ni envisageable pour une commune de mener l'ensemble des chantiers en lien avec l'aménagement du territoire en même temps. Les planifications supérieures sont justement là pour donner un cadre aux opportunités et projets qui voient le jour.

Mme Bollomey indique que la Commune aurait dû démarrer la révision de son PACom plus tôt puisqu'elle était censée respecter le délai imposé par la Canton, à savoir le 20 juin 2022, pour l'approbation de celui-ci.

Mme Cattin précise que la Commune de Pully n'était pas tenue de réviser son PACom pour le 20 juin 2022 puisqu'elle se situe dans le périmètre compact du PALM et que, par conséquent, elle ne possède pas de zone à bâtir hors-centre surdimensionnée au sens de la mesure A11.

Me Leuba démontre que le projet de révision comporte un grand nombre d'améliorations vis-à-vis de la situation existante. Il permet notamment de rendre public un cheminement de promenade à travers le quartier dont pourraient bénéficier les opposants, d'améliorer "l'esthétique" des bâtiments à travers leur rénovation ou encore de réduire la prégnance de la voiture sur la portion ascendante de l'avenue des Roses.

Les opposants y voient peu d'intérêt.

3. Impact sur le trafic du chemin du Liaudoz

M. Gicot précise également que la densification du quartier est incohérente puisqu'il existe par ailleurs plusieurs problèmes de trafic sur le chemin du Liaudoz et que les bus sont saturés.

M. Girardet rappelle qu'une étude de mobilité a été menée dans le cadre du projet pour assurer sa faisabilité. Le trafic sur le chemin du Liaudoz ne sera que très peu impacté par le projet. La problématique liée au chemin du Liaudoz est principalement causée par le flux de pendulaires aux heures de pointe.

4. Hauteurs des constructions

Les opposants regrettent que la densification du territoire communal se fasse au détriment de la population et des voisins.

M. Girardet rappelle que le porteur du projet a déjà fait son possible pour prendre en compte les intérêts des propriétaires voisins (refus de surélever le bâtiment E par exemple).

Mme Cattin explique que le projet architectural tel que développé par le bureau Vernet Hogge Architectes propose aussi un principe d'attiques présentant des décrochements afin de préserver plusieurs percées sur le paysage et de réduire l'impact visuel de la surélévation sur les bâtiments B et C. Dès lors, la surélévation envisagée se composerait d'un niveau "plein" (présentant un léger retrait en façade Sud) et d'un deuxième niveau composé d'attiques discontinus.

5. Conclusion

Me Bollomey indique que les opposants n'ont pas l'intention de retirer leur opposition.

M. Girardet clôt donc la séance de conciliation et rappelle la procédure qui va suivre, à savoir qu'un procès-verbal de la séance sera rédigé et parviendra prochainement aux opposants. A la suite de ça, ces derniers auront une dizaine de jours pour prendre connaissance du procès-verbal, faire part de leurs éventuelles remarques et se déterminer sur le maintien ou non de leur opposition.





PA "La Roseraie II" - Pully

Séance de conciliation du 11 mai 2023 - Procès-verbal

Distribution: Participants

Rédaction : Justine Cattin (urbaplan)

Modification: 21 août 2023

Lieu: Chemin de la Damataire 13, Pully

Début et fin de séance :

Heure du début de la séance : 14h30

Heure de la fin de la séance : 15h00

Participants

Pour les opposants :

M. Furrer

M. Jean-Claude Marchisio

Propriétaires PPE Tamaris, chemin du

Liseron 4

Me Benoît Bovay Avocat

Pour la Ville de Pully :

M. Lucas Girardet Municipal en charge de l'urbanisme

M. Fabio Meszaros Urbaniste, Ville de Pully

Me Jean-Samuel Leuba Avocat-conseil

Pour le maître d'ouvrage :

Mme Justine Cattin Géographe-urbaniste, urbaplan (réd.)

Introduction

M. Girardet introduit la séance et, après un tour de table des participants, demande aux opposants s'ils souhaitent commenter ou compléter leur opposition.

Me Bovay, représentant les opposants de la PPE Tamaris, rappelle brièvement le contexte de l'opposition déposée à l'encontre du projet. La PPE Tamaris est récente puisqu'elle a vu le jour en 2019. Elle a été construite selon les règles du PGA en vigueur. La surélévation projetée dans le cadre du projet de révision du plan d'affectation "La Roseraie II" (ci-après le PA) est problématique pour la PPE car elle permettrait notamment d'augmenter de deux niveaux les bâtiments B et D, prétéritant ainsi la vue des étages inférieurs de la PPE.

Charge de trafic

M. Marchisio relève que le projet de révision du PA (et notamment l'implantation d'une UAPE) ainsi que plusieurs autres projets situés plus en amont du quartier pourraient péjorer la situation des chemins environnants et notamment celle du chemin du Liaudoz qui est déjà passablement chargé en termes de trafic.

M. Girardet indique que cette problématique a également pu être identifiée par la Commune. Il précise que cette situation est directement liée au trafic de transit induit par les pendulaires aux heures de pointe. Les études réalisées dans le cadre du projet de révision du PA ont démontré que le projet n'a qu'un impact minime sur le trafic.

Me Leuba précise que le projet attache une grande importance à la qualité des aménagements extérieurs. A ce titre, il est notamment prévu de réduire la prégnance des voitures sur l'avenue des Roses en réalisant un prolongement du parking souterrain existant. Cela permettra d'améliorer significativement la qualité de la portion ascendante de l'avenue des Roses, facilitant ainsi sa réappropriation par les habitants du quartier dans son ensemble.

Densification et surélévation

M. Marchisio explique que la surélévation projetée impacterait directement la PPE Tamaris, notamment en termes de vue. Dans leur cas, il indique que c'est la surélévation de la tour (le bâtiment D) qui est particulièrement gênante.

Me Bovay rappelle que le contexte politique actuel n'est pas favorable à la surdensification et que les élus ont tendance à freiner/contrer les projets de densification qu'ils estiment trop "brutaux".

Me Leuba rappelle que le périmètre du PA prend place à l'intérieur du périmètre compact du projet d'agglomération Lausanne-Morges (ci-après PALM) qui impose de

rechercher une certaine densité. Le quartier de la Roseraie est par ailleurs situé à proximité des réseaux et arrêts de transports publics qui seront encore améliorés avec le développement prochain d'une ligne de bus à haut niveau de service (BHNS).

Me Bovay demande si, depuis la réception des oppositions, la Ville de Pully a pu engager des réflexions pouvant aller dans le sens des opposants.

M. Girardet assure que beaucoup des réflexions sont en cours en matière d'aménagement du territoire. La Commune s'apprête d'ailleurs à démarrer la révision de son plan directeur (PDCom) et de son plan d'aménagement communal (PACom). De manière générale, La Ville de Pully cherche à densifier dans des sites déjà construits de sorte à préserver au mieux les espaces de respiration et les espaces verts. Le projet de révision du PA est conforme à cette volonté.

Il indique également que la densification du territoire communal s'inscrit directement en continuité de la politique fédérale en matière d'aménagement du territoire et du Projet de territoire suisse qui ont pour objectif de réduire le mitage du territoire.

Me Bovay précise que les opposants ne remettent pas en cause la densification en tant que paradigme. Néanmoins, celle-ci ne devrait pas s'opérer au détriment du reste du quartier en renforçant la discordance d'échelle qui existe déjà entre le quartier de la Roseraie et les bâtiments voisins. La Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) vise effectivement à assurer une qualité de l'habitat appropriée. La situation de Pully à l'intérieur du périmètre compact d'agglomération ne légitime pas une non prise en compte du contexte bâti.

M. Marchisio s'étonne du nombre de niveaux autorisé par le projet de révision du PA alors que lui-même a dû respecter le règlement de la zone d'habitation de moyenne densité permettant d'aller que jusqu'à 4 niveaux. Il demande si le périmètre du PA ne pouvait pas être étendu à sa parcelle pour qu'il puisse également bénéficier d'un nombre de niveaux plus élevé.

Le périmètre du PA a été défini dans les années 60, dans un contexte et une époque donnée. Il correspond à un quartier réfléchi et réalisé dans une cohérence d'ensemble. La parcelle des opposants ne pourrait donc pas être intégrée au PA. Le but de la révision du PA est justement de maintenir cette cohérence d'ensemble en se fondant sur les principes d'une "densification intelligente" (renforcement de la convivialité du quartier, maintien des espaces verts existants, densification verticale, etc.).

Les opposants estiment que le quartier de la Roseraie est suffisamment haut et que les besoins de la rénovation ne justifient pas la création de 2 étages supplémentaires. Me Bovay relève que les logements créés accueilleront une population qui n'apportera pas beaucoup d'impôts à la commune, contrairement aux contribuables voisins.

Me Leuba rappelle qu'il s'agit de prendre en compte l'intérêt public de ce type de projet. En effet, la création de logements d'utilité publique (LUP) permettra d'accueillir une diversité de population et de garantir des loyers bas pour les locataires actuels. La révision du PA est le fruit de différentes études qui ont mené à l'établissement d'un projet équilibré favorisant la qualité des aménagements extérieurs et la biodiversité.

Les opposants ne se sentent pas concernés par les plus-values apportées au quartier. Ils ne profiteront pas des aménagements envisagés et n'utilisent que très peu l'avenue des Roses pour leurs trajets quotidiens.

Ils concèdent toutefois que l'ensemble de la Roseraie est intéressant dans un contexte de préservation du patrimoine du 20e siècle. Ils ne sont donc pas opposés à la rénovation du quartier qu'ils considèrent positive.

Me Leuba précise que les toitures seront végétalisées. Il rappelle que le bâtiment E ne pourra pas être surélevé, le règlement du PA ne le permettant pas (altitude max. de 506 m alors que le bâtiment existant atteint 505 m).

Unité d'accueil parascolaire

M. Marchisio demande s'il n'existe pas un autre site, plus facile en termes d'accès, pour l'implantation de l'UAPE.

M. Girardet lui répond que la Commune souhaite implanter ce genre de structure partout où cela est possible du fait du grand manque en place qui est identifié (la liste d'attente pour ce type de place est longue). Aujourd'hui, les droits à bâtir du PA comprenant le Collège des Alpes sont entièrement utilisés.

Il rappelle que les problèmes observés sur le chemin du Liaudoz sont principalement liés au trafic de transit et, dans une moindre mesure, aux parents qui déposent leurs enfants au collège en utilisant le trottoir, créant ainsi des situations dangereuses et des bouchons.

Chantier

Les opposants souhaitent savoir ce qui est envisagé pour les travaux.

Mme Cattin précise que plusieurs possibilités sont en cours de réflexion par Helvetia et le bureau Vernet Hogge Architectes. Aujourd'hui, rien n'est arrêté. Néanmoins, les solutions envisagées visent à garantir un cadre de vie vivable (rocades, solutions de relogement temporaire, etc.).

Conclusion

M. Furrer précise que les opposants ne sont pas fermés à un éventuel compromis si Helvetia et la Ville de Pully sont elles aussi prêtes à revoir en partie leur projet.

Me Leuba indique que la position des opposants est bien comprise.

Me Bovay rappelle que les opposants de la PPE Tamaris sont solidaires et prêts à faire recours le cas échéant. Les opposants maintiennent leur opposition, mais attendent une proposition de la part des porteurs de projet. Le maintien de l'opposition pourrait être examiné si le projet de révision du PA était modifié.

M. Girardet remercie les participants et clôt la séance de conciliation. Il rappelle qu'un procès-verbal de la séance sera rédigé et qu'il parviendra prochainement aux opposants. A la suite de ça, ces derniers pourront faire part de leurs éventuelles remarques et se déterminer sur le maintien ou non de leur opposition.





PA "La Roseraie II" - Pully

Séance de conciliation du 11 mai 2023 - Procès-verbal

Distribution: Participants

Rédaction : Justine Cattin (urbaplan)

Modification: 21 août 2023

Lieu: Chemin de la Damataire 13, Pully

Début et fin de séance :

Heure du début de la séance : 15h00

Heure de la fin de la séance : 15h10

Participants

Pour l'opposante :

Me Benoît Bovay Avocat

Pour la Ville de Pully :

M. Lucas Girardet Municipal en charge de l'urbanisme

M. Fabio Meszaros Urbaniste, Ville de Pully

Me Jean-Samuel Leuba Avocat-conseil

Pour le maître d'ouvrage :

Mme Justine Cattin Géographe-urbaniste, urbaplan (réd.)

Introduction

M. Girardet introduit la séance et demande à Me Bovay, représentant l'opposante Mme Marie-Pierre Huguenin, s'il souhaite commenter ou bien compléter l'opposition.

Me Bovay rappelle brièvement les griefs motivant l'opposition déposée contre le projet de révision du plan d'affectation "La Roseraie II" (ci-après le PA). La surélévation projetée dans le cadre du projet de PA est problématique car elle permettrait notamment d'augmenter de deux niveaux les bâtiments B et D.

Charge de trafic

L'opposante craint que le projet de révision du PA ainsi que plusieurs autres projets situés plus en amont du quartier puissent péjorer la situation des chemins environnants et notamment celle du chemin du Liaudoz qui est déjà passablement chargé en termes de trafic

M. Girardet indique que cette problématique a également pu être identifiée par la Commune. Il précise que cette situation est directement liée au trafic de transit induit par les pendulaires aux heures de pointe. Les études réalisées dans le cadre du projet de révision du PA ont démontré que le projet n'a qu'un impact minime sur le trafic.

Me Leuba précise que le projet attache une grande importance à la qualité des aménagements extérieurs. A ce titre, il est notamment prévu de réduire la prégnance des voitures sur l'avenue des Roses en réalisant un prolongement du parking souterrain existant. Cela permettra d'améliorer significativement la qualité de la portion ascendante de l'avenue des Roses, facilitant ainsi sa réappropriation par les habitants du quartier dans son ensemble.

Densification et surélévation

Me Bovay rappelle que le contexte politique actuel n'est pas favorable à la surdensification et que les élus ont tendance à freiner/contrer les projets de densification qu'ils estiment trop "brutaux".

Me. Leuba rappelle que le périmètre du PA prend place à l'intérieur du périmètre compact du projet d'agglomération Lausanne-Morges (ci-après PALM) qui impose de rechercher une certaine densité. Le quartier de la Roseraie est par ailleurs situé à proximité des réseaux et arrêts de transports publics qui seront encore améliorés avec le développement prochain d'une ligne de bus à haut niveau de service (BHNS).

Me Bovay demande si, depuis la réception des oppositions, la Ville de Pully a pu engager des réflexions pouvant aller dans le sens de l'opposante.

M. Girardet assure que beaucoup des réflexions sont en cours en matière d'aménagement du territoire. La Commune s'apprête d'ailleurs à démarrer la révision de son plan directeur (PDCom) et de son plan d'aménagement communal (PACom). De manière générale, La Ville de Pully cherche à densifier dans des sites déjà

construits de sorte à préserver au mieux les espaces de respiration et les espaces verts. Le projet de révision du PA est conforme à cette volonté.

Il indique également que la densification du territoire communal s'inscrit directement en continuité de la politique fédérale en matière d'aménagement du territoire et du Projet de territoire suisse qui ont pour objectif de réduire le mitage du territoire.

Me Bovay précise que la densification projetée ne devrait pas s'opérer au détriment du reste du quartier en renforçant la discordance d'échelle qui existe déjà entre le quartier de la Roseraie et les bâtiments voisins. La Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) vise effectivement à assurer une qualité de l'habitat appropriée. La situation de Pully à l'intérieur du périmètre compact d'agglomération ne légitime pas une non prise en compte du contexte bâti.

Le périmètre du PA a été défini dans les années 60, dans un contexte et une époque donnée. Il correspond à un quartier réfléchi et réalisé dans une cohérence d'ensemble. Le but de la révision du PA est justement de maintenir cette cohérence d'ensemble en se fondant sur les principes d'une "densification intelligente" (renforcement de la convivialité du quartier, maintien des espaces verts, densification verticale, etc.).

Me Bovay relève que les logements créés accueilleront une population qui n'apportera pas beaucoup d'impôts à la commune, contrairement aux contribuables voisins.

Me Leuba rappelle qu'il s'agit de prendre en compte l'intérêt public de ce type de projet. En effet, la création de logements d'utilité publique (LUP) permettra d'accueillir une diversité de population et de garantir des loyers bas pour les locataires actuels. La révision du PA est le fruit de différentes études qui ont mené à l'établissement d'un projet équilibré favorisant la qualité des aménagements extérieurs et la biodiversité.

Me Leuba précise que les toitures seront végétalisées. Il rappelle que le bâtiment E ne pourra pas être surélevé, le règlement du PA ne le permettant pas (altitude max. de 506 m alors que le bâtiment atteint 505 m).

Conclusion

L'opposante maintient son opposition. Ce maintien pourrait être examiné si le projet de révision du PA était modifié. M. Girardet clôt la séance de conciliation. Il rappelle qu'un procès-verbal de la séance sera rédigé et qu'il parviendra prochainement à l'opposante. A la suite de ça, ces derniers pourront faire part de leurs éventuelles remarques et se déterminer sur le maintien ou non de leur opposition.





PA "La Roseraie II" - Pully

Séance de conciliation du 23 mai 2023 - Procès-verbal

Distribution: Participants

Rédaction : Justine Cattin (urbaplan)

Modification: 21 août 2023

Lieu: Chemin de la Damataire 13, Pully

Début et fin de séance :

Heure du début de la séance : 09h00 Heure de la fin de la séance : 10h15

Participants

Pour les opposants :

Mme Mélanie Chevalier Secrétaire de l'association des

locataires de la Roseraie, avenue des

Roses 12

Mme Mireille Grosjean Locataire, avenue de Roses 22

M. Bruno Langhi Locataire et ancien président de

l'association des locataires de la

Roseraie

M. Antonio Gallo Locataire, avenue des Roses 14

M. Miguel Oro Locataire et nouveau président de

l'association des locataires de la

Roseraie

M. Gilbert Thorimbert Locataire et vice-président de

l'association des locataires de la

Roseraie

Mme Anne-Lise Troncoso Trésorière de l'association des

locataires de la Roseraie

Mme Patrizia Thorimbert Membre du comité de l'association des

locataires de la Roseraie

Me Matthieu Corbaz Avocat

Pour la Ville de Pully :

M. Lucas Girardet Municipal, Ville de Pully

M. Fabio Meszaros Urbaniste, Ville de Pully

Me Jean-Samuel Leuba Avocat-conseil

Pour le maître d'ouvrage :

M. Hugo Sblandano Responsable agence, Helvetia

M. Luciano De Marco Responsable Suisse Romande,

Helvetia

Mme Gaëlle Chou Architecte, bureau VHA

Mme Justine Cattin Géographe-urbaniste, urbaplan (réd.)

Préambule

M. Girardet souhaite la bienvenue aux opposants et introduit la séance. Après un tour de table des participants, il demande aux opposants et à leur avocat s'ils souhaitent développer ou bien compléter un ou plusieurs griefs d'opposition.

Me Corbaz rappelle que l'opposition est motivée par 3 motifs qu'il propose de reprendre l'un après l'autre.

1. Servitude de passage public

L'inscription de la servitude de passage public à travers le quartier constitue le point le plus problématique du projet de plan d'affectation "La Roseraie II" (ci-après le PA), selon les opposants. Ces derniers ne comprennent pas la nécessité de passer ce cheminement privé en cheminement public. Ils estiment que ce principe est en contradiction avec les espaces de détente à l'intérieur du quartier qui sont destinés à rester privés. Ils craignent que davantage de personnes n'habitant pas dans le quartier s'approprient ces espaces et redoutent les nuisances que cela pourrait engendrer (bruit principalement). Cette crainte est renforcée par la volonté de requalifier les espaces de détente existants et notamment la placette des Roses, au cœur de

quartier, avec les aménagements proposés à titre d'exemple dans le rapport justificatif 47 OAT (terrains de pétanques, tables de pique-nique, grills, etc.).

Me Leuba indique que le cheminement existant est d'ores et déjà utilisé par des personnes n'habitant pas dans le périmètre du PA. L'inscription de la servitude ne va donc pas créer un afflux supplémentaire. Il s'agit de régulariser une situation déjà existante sans pour autant la péjorer. Il précise également que la qualification des aménagements extérieurs est destinée uniquement aux habitants de la Roseraie. L'inscription de la servitude publique a, quant à elle, uniquement pour but d'assurer la perméabilité du quartier et donc de faciliter les déplacements piétons entre le nord et le sud du quartier dans son ensemble (intérêt public).

Les représentants d'Helvetia admettent que l'inscription de la servitude rendra plus difficile le fait d'empêcher les personnes extérieures au quartier d'accéder aux aménagements extérieurs prévus pour l'usage exclusif des habitants, mais M. Girardet insiste sur le fait qu'elle ne va pas renforcer le nombre de passages à l'intérieur du quartier. Ce chemin ne constitue pas un "chaînon manquant" entre le nord et le sud de la commune.

Me Corbaz précise que le cheminement à travers le quartier n'est pas un problème en soi. Les opposants redoutent que le fait d'officialiser le caractère public de ce dernier ait un impact sur l'occupation des espaces extérieurs qui le bordent et principalement de la placette des Roses, notamment en été. C'est la conjugaison du cheminement public et d'aménagements extérieurs privés qui pose problème. Les opposants expliquent que le cœur du quartier fonctionne déjà aujourd'hui comme une caisse de résonance. Les nuisances sonores pourraient donc être plus importantes à l'avenir, d'autant plus si des aménagements de type "boulodrome" sont mis en place.

Mme Cattin précise que l'aménagement de la placette des Roses n'est pas défini. Les aménagements mentionnés dans le rapport 47 OAT figurent uniquement à titre d'exemple. Ces espaces seront définis ultérieurement, dans le cadre de la procédure du permis de construire.

M. Girardet rappelle que l'inscription de la servitude de passage public a uniquement pour but d'officialiser une pratique existante et que les aménagements extérieurs à l'intérieur du périmètre du PA restent, quant à eux, privés.

Les opposants estiment que les liaisons existantes entre le nord et le sud du quartier (avenue des Roses et chemin du Liseron) sont suffisantes.

M. Girardet s'accorde avec les opposants sur le fait que la majorité des gens passera effectivement par le chemin le plus court, soit ici l'avenue des Roses. L'inscription de

la servitude n'impactera donc pas ou très peu l'utilisation du cheminement interne au PA.

Le président de l'association des locataires de la Roseraie conclut ce point en rappelant que le but de la séance est notamment de trouver des compromis. Il estime que cet élément (le cheminement public) pourrait être corrigé sans prétériter l'essence du projet.

Me Leuba indique que ce point sera effectivement discuté entre les autorités communales et les porteurs du projet. Une décision sera donc prise une fois les séances de conciliation terminées.

2. Unité d'accueil parascolaire (UAPE)

Le deuxième motif d'opposition concerne l'UAPE et la génération de trafic qu'elle pourrait générer. Les opposants estiment que l'augmentation du trafic est sous-évaluée dans l'étude de mobilité réalisée par Transitec, ceci aux heures de pointe notamment. Ils trouvent également que le nombre de places de stationnement à destination de l'UAPE est sous-estimé (seulement 2 places pour les employés et les visiteurs).

Me Corbaz précise que l'étude mentionne uniquement 22 enfants alors que le projet prévoit un potentiel d'accueil théorique de 72 enfants.

Me Leuba indique qu'une vérification avec Transitec de ce point est effectivement nécessaire.

Les opposants sont inquiets de l'arrivée d'un afflux de véhicules au même moment pour la dépose-minute. Ils estiment que cela pourrait créer des situations dangereuses pour les piétons, les enfants et les usagers du parking semi-enterré. La proximité avec le collège des Alpes crée déjà des situations de surcharge de trafic le matin au niveau du chemin du Liaudoz et plusieurs usagers (enseignants, parents) utilisent les places de stationnements présentes dans le quartier.

Mme Cattin précise que l'entrée de l'UPAE et la dépose-minute sont prévues depuis la portion ascendante de l'avenue des Roses et que l'entrée du parking semi-enterré ne devrait donc pas être impactée.

M. Girardet précise que la dépose-minute constitue un problème partout. Il s'agit d'un type d'habitude à changer. Il est donc important de favoriser la mobilité douce. Il est, en effet, nécessaire de proposer des solutions pour que les enfants soient gardés afin que les parents puissent poursuivre leur vie professionnelle. Mais cette demande implique forcément une génération de trafic à proximité des structures d'accueil. L'un ne va pas sans l'autre.

Les opposants indiquent que la situation est particulièrement problématique au niveau du chemin du Liaudoz, notamment entre 17h et 18h (heure de pointe).

M. Oro demande à la Commune et aux développeurs du projet de prévoir des espaces pour la dépose des enfants en lien avec l'UAPE à l'extérieur ou en bordure du quartier pour des questions de sécurité.

3. Stationnement des vélos

Le 3e point relevé dans l'opposition est, selon les opposants, plus anecdotique. Il s'agit de la question des abris vélos.

Les opposants ont une préférence très nette pour la situation actuelle, c'est-à-dire des locaux aménagés à l'intérieur des bâtiments.

Mme Chou, architecte en charge de l'avant-projet architectural, présente le plan des locaux pour vélos et poussettes, etc. La majeure partie des locaux vélos existants est maintenue, rénovée et aménagée. Des places pour les vélos seront également réalisées en surface à l'extérieur.

4. Autres

Densification/surélévation

Finalement, les opposants souhaitent revenir sur divers aspects du projet, notamment le souhait de densifier et la pluralité des projets en cours sur le territoire communal.

Me Leuba rappelle que les bâtiments ont été construits à la fin des années 60. Ils ne répondent donc plus aux normes énergétiques et doivent être rénovés. Ces travaux sont l'occasion d'engager une réflexion globale sur le quartier, au vu des enjeux actuels (densification, accueil des nouveaux habitants, maintien de la pleine terre, etc.) car les travaux à prévoir sont lourds. Le projet s'est inscrit dans le souhait de prendre en compte l'ensemble des thématiques à incidence territoriale (urbanisation, mobilité, nature, environnement, etc.) pour développer un projet cohérent et adapté aux besoins futurs du quartier.

Les opposants constatent que leur quartier est déjà relativement dense vis-à-vis du contexte bâti voisin et souhaitent comprendre pourquoi il est projeté de rajouter 2 étages. En effet, dans l'opposition de Mme Chevalier et de M. Oro, la densification et la surélévation constituent le premier grief d'opposition.

Me Leuba rappelle que Pully se situe à l'intérieur du périmètre du Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM), impliquant une nécessité de densifier pour permettre l'accueil de nouveaux habitants dans des secteurs bien desservis en

transports publics. Le Canton de Vaud fait état d'une pénurie de logements. Il est donc important de trouver des solutions à ce problème et la rénovation du quartier de la Roseraie permettrait de répondre à une partie de ce besoin.

Pour densifier le quartier et ainsi permettre l'accueil de nouveaux habitants, plusieurs principes ont été mis sur pied : la valorisation des rez-de-chaussée inoccupés et la surélévation de 3 des 5 bâtiments. De cette manière, il est possible de concilier la création de nouveaux logements tout en préservant les espaces extérieurs.

Les opposants estiment que la valorisation des rez-de-chaussée est suffisante. Le bâtiment D (la tour) est déjà le bâtiment le plus haut de Pully. Des solutions doivent être trouvées ailleurs.

M. Girardet explique qu'il existe d'autres projets ailleurs sur le territoire communal. Néanmoins, il est nécessaire de fournir des efforts sur l'ensemble du territoire, dès que l'occasion s'en présente (ici, la rénovation des bâtiments à des fins énergétiques). On ne peut pas toujours faire "ailleurs".

Les représentants d'Helvetia expliquent que ce type de démarche est fréquent sur l'ensemble du territoire suisse. L'investisseur - ici Helvetia - doit pouvoir valoriser son parc immobilier. Toutefois, de nombreuses études constituées d'équipes pluridisciplinaires sont engagées afin de garantir que les projets soient de qualité et prennent en compte, autant que possible, les besoins des habitants.

Ces derniers concèdent que ce genre de travaux sont à l'origine de nombreuses craintes pour les habitants. Cependant, ils assurent que leurs nombreuses expériences en la matière vont permettre de perturber le moins possible les personnes vivant dans le quartier.

Impact sur les loyers et travaux

Une opposante souhaite savoir dans quelle mesure les loyers seront augmentés.

Les représentants d'Helvetia précisent qu'il est trop tôt pour répondre puisqu'on se trouve au stade de la planification. Toutefois, ils assurent que les normes de l'Office cantonal du logement seront respectées.

Me Leuba rappelle qu'il s'agit de distinguer l'étape de la planification (dans laquelle nous nous trouvons), de l'élaboration projet puis des travaux. Comme évoqué, il reste un grand nombre d'éléments à consolider dans le cadre du permis de construire.

M. Girardet précise que Helvetia reste à l'écoute de ses locataires et rappelle que la coordination entre propriétaires et locataires est essentielle dans le cadre de la

procédure de permis de construire (prochaine étape). Cette phase permettra de déterminer avec précision les aménagements et la rénovation des bâtiments.

Mme Chou précise qu'elle a eu l'occasion de mener un projet similaire à Yverdon-les-Bains. Elle indique que la transformation des façades et l'assainissement technique représentent le gros du chantier. Les surélévations, quant à elles, sont souvent réalisées en bois afin d'éviter de surcharger les bâtiments. Ce sont donc des travaux qui vont vite par rapport au reste. Bien qu'il s'agisse de longs chantiers, plusieurs solutions sont mises en place afin de rendre ce dernier vivable pour locataires (ex. rocades, rénovation "colonne par colonne"). Tout le quartier ne sera pas sous échafaudage en même temps.

Les représentants d'Helvetia rappellent qu'en tant que gérant, leur devoir est de protéger leurs locataires. Toutes les études qui ont été menées avaient donc pour but de répondre aux besoins des habitantes (charges énergétiques, isolation, confort, etc.) tout en correspondant à l'esprit de l'aménagement du territoire. L'objectif premier de ce projet n'est pas d'augmenter les loyers.

M. Girardet conclut en disant qu'il se peut que le projet soit amené à évoluer suite aux séances de conciliation. La Commune organisera d'ici peu une séance de travail avec les porteurs de projet et ses mandataires. Suite à cela, le projet sera modifié ou non et sera présenté au Conseil communal qui pourra autoriser ou refuser la révision du plan d'affectation. La procédure d'examen et d'enquête publique aura également lieu dans le cadre du permis de construire (examen, enquête publique, etc.).

Une des opposantes demande pourquoi la Commune est d'accord avec ce projet. Elle estime que la place accordée à la population et notamment aux locataires dans la présente procédure n'est pas suffisante.

Pour M. Girardet, le projet tel que déposé à l'enquête publique présente une belle cohérence dans son ensemble. Il permettra notamment d'assainir énergétiquement les bâtiments de la Roseraie et impliquera donc une diminution significative des charges des locataires. Il estime que le projet mérite d'aller de l'avant comme ceci. Les différentes demandes et remarques émises dans les oppositions et les séances de conciliation seront bien entendu évaluées.

Conclusion

Me Leuba rappelle la procédure à suivre et notamment la prochaine étape qui consiste à soumettre le projet et les oppositions déposées à son encontre au Conseil communal. Ce dernier pourra alors éventuellement l'adopter, apporter des amendements ou bien le refuser. Le Conseil se prononce également sur les oppositions.

Le procès-verbal de la séance sera remis aux participants pour remarques.

M Girardet remercie les participants et clôt la séance à 10h15.



Direction générale du territoire et du logementAvenue de l'Université 5 1014 Lausanne

D1

Municipalité de la Commune de Pully Case postale 63 1009 Pully

Personne de contact : Florence Léonard

T 021 316 24 66

www.vd.ch/dgtl

E florence.leonard@vd.ch N/réf. FLD - 185979 Lausanne, le 6 novembre 2020

Commune de Pully Plan d'affectation « La Roseraie II » Examen préalable

Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux,

Veuillez trouver ci-dessous l'examen préalable du plan d'affectation « La Roseraie II », issu de la révision de l'ancien plan de quartier du même nom, approuvé le 9 septembre 1966. Les parcelles n° 1892, 1915, 1916 de la commune de Pully sont concernées par ce plan.

1. HISTORIQUE DU DOSSIER

Étape	Date	Documents
Examen préliminaire	06.05.2019	
Réception du dossier pour examen préalable	16.01.2020	Rapport 47 OAT Plan d'affectation La Roseraie II qui comprend : - un plan au 1/2000 ^e - un plan au 1/500 ^e
		Règlement
Examen préalable	ce jour	Préavis des services cantonaux



2. COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS POUR EXAMEN PREALABLE

Documents	Date
Plan d'affectation	Novembre 2019
Règlement	10.12.2019
Rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT	26.09.2019
Annexes :	
Annexe 1 – Forêt	19.09.2017
Annexe 2 – Mobilité	Septembre 2019
Annexe 3 – DN	07.11.2019
Annexe 4 – Nature	29.08.2019
Annexe 5 – Aménagements extérieurs	24.09.2019
Annexe 6 – AVP architectes	25.09.2019

3. AVIS

Situé dans un secteur limitrophe à la ville de Lausanne, le projet s'implante à proximité de la gare de Pully-Nord, non loin du tracé du futur bus à haut niveau de service (BHNS).

L'objectif de la révision du plan d'affectation est la rénovation énergétique des bâtiments existants qui comprennent 116 logements, et la densification du site avec 35 nouveaux logements dont 25% seront d'utilité publique. Tous les rez-de-chaussée inutilisés sont réaffectés afin de permettre leur habitabilité et d'y intégrer des équipements complémentaires (rangements vélos et poussettes, conciergerie éventuelle, autres équipements) sauf celui du bâtiment A. Ce dernier est situé en partie dans l'aire forestière inconstructible, il bénéficie de la situation acquise. Les bâtiments B, C, D sont surélevés. Un nouveau bâtiment F est prévu au Sud du site, il est destiné à accueillir un équipement public, dont les activités sont encore à définir (crèche, maison de quartier, accueil extrascolaire, etc). La parcelle n° 1892 est exclue du périmètre et cédée au domaine public.

Dans le plan de quartier « La Roseraie », approuvé en 1966, les bâtiments A, B, C, D, E sont implantés dans une zone de verdure et sont représentés en légende par une « surface limite d'implantation ». Deux zones boisées figurent sur le plan : « une zone boisée à maintenir » est située le long de la Vuachère, « une zone boisée à constituer » est située à l'angle Sud-Est du site.

Le projet de plan d'affectation « La Roseraie II » prévoit un changement d'affectation en « zone d'habitation de forte densité » et « aire forestière ».



Le tableau ci-dessous représente une vision synthétique de la prise en compte des principales thématiques de la planification. Les services responsables de ces thématiques sont également relevés dans le tableau. Pour chaque thématique et sur la base des préavis détaillés des services cantonaux consultés et de notre appréciation, le dossier a été classé selon trois catégories.

La définition de chaque catégorie est la suivante :

- Conforme: le projet répond aux exigences des services cantonaux.
- A adapter : le projet doit être modifié en tenant compte des demandes des services cantonaux.
- **Non conforme** : le projet est contraire à une ou plusieurs bases légales et doit être remanié en profondeur.

Thématiques		Conforme	A adapter	Non conforme
Principes d'aménagement	Planification directrice	Ex : DGTL-AC		
Principes d'aménagement	Stabilité des plans	DGTL-AC		
Principes d'aménagement	Dimensionnement	DGTL-PCR		
Principes d'aménagement	Disponibilité foncière		DGTL-SPS	
Principes d'aménagement	Plus-value	DGTL-AC		
Principes d'aménagement	Equipements	DGTL-AC		
Principes d'aménagement	Information et participation		DGTL-AC	
Affectation	Type de zones		DGTL-AC	
Logement	Logements d'utilité publique	DGTL-DL		
Mobilité	Charge de trafic	DGMR		
Mobilité	Accès		DGMR	
Mobilité	Stationnement		DGMR	
Mobilité	Transports publics	DGMR-MT		
Patrimoine construit	Monuments historiques	DGIP-MS		
Patrimoine naturel	Réseaux écologiques		DGE-BIODIV	
Patrimoine naturel	Espace réservé aux eaux		DGE-EAU	
Patrimoine naturel	Protection des arbres	BIODIV		
Patrimoine naturel	Forêt		DGE-FORET	
Protection de l'homme et de l'environnement	Mesures énergétiques	DGE-DIREN		
Protection de l'homme et de l'environnement	Incendie	ECA		
Protection de l'homme et de l'environnement	Bruit		DGE/DIREV- ARC	
Protection de l'homme	Rayonnement non	DGE/DIREV-		
et de l'environnement	ionisant	ARC		
Protection de l'homme	Eaux (épuration)		DGE-	
et de l'environnement			PRE/AUR	
Protection de l'homme	Sites pollués	DGE-ASS		
et de l'environnement		DGE-ASS		
Protection de l'homme et de l'environnement	Dangers naturels		DGE- GEODE/DN	



Au vu des thématiques jugées conformes et sous réserve des adaptations à apporter, nous préavisons favorablement le plan d'affectation « La Roseraie II » et nous vous invitons à poursuivre la procédure après avoir pris en compte les indications contenues dans les préavis des services cantonaux.

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

- Changement d'affectation de la parcelle n° 1892 vers le domaine public selon la loi sur les routes;
- Création d'une nouvelle servitude de passage public selon la loi sur les routes.

Pour plus de précisions, nous vous prions de vous référer à la fiche technique relative à la procédure de légalisation des plans :

https://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/themes/territoire/amenagement/Fiches_application/ Procedure/19.03.08 Fiche_SuiteProceduresLiees.pdf

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.

Pierre Imhof directeur général Florence Léonard

urbaniste

Annexes

ment.

Copie

Services cantonaux consultés DGE-GEODE/DN



Personne de contact : Florence Léonard

Lausanne, le 6 novembre 2020

T 021 316 24 66

E florence.leonard@vd.ch N/réf. FLD - 185979

Commune de Pully Plan d'affectation « La Roseraie II » Examen préalable

PRÉAVIS DES SERVICES CANTONAUX

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

Les points précédés d'une puce de type "o" sont des recommandations.

DIRECTION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE ET DU LOGEMENT (DGTL)

Division aménagement communal (DGTL-AC)

1. BASES LÉGALES

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

Sous l'angle de la planification directrice, le PA est conforme aux orientations du schéma directeur de l'est lausannois (SDEL), du projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) et du plan directeur cantonal (PDCn). En matière de dimensionnement, de territoire urbanisé, d'équipement, et du traitement de la plus-value, le projet répond aux bases légales et la DGTL n'a pas de demande en la matière.

Pour le dossier soumis à enquête publique, la DGTL demande d'intégrer les adaptations présentées ci-dessous.



2. PLAN (1/2000)

Selon le rapport 47 OAT, le nouveau bâtiment situé dans l'aire F de la zone d'habitation forte densité est destiné à accueillir un équipement d'intérêt public (crèche, maison de quartier, accueil de personnes âgées, APEMS, etc).

Puisque la destination de ce bâtiment est exclusivement dédiée à l'utilité publique, contrairement aux autres bâtiments du site destinés aux logements, la DGTL demande de :

- garantir la faisabilité du projet réalisé dans le bâtiment F à 15 ans, et fournir une convention (voir aussi le préavis DGTL-SPS).
- compléter le rapport 47 OAT avec le développement précis d'un programme pour le bâtiment F et la démonstration du besoin d'utilité publique pour le programme choisi.
- acter ce choix d'affectation en créant une zone appropriée dans ce secteur de la parcelle (zone affectée à des besoins publics 15 LAT), accompagnée de sa règlementation.

Parmi les exemples cités, certaines activités prévues dans le bâtiment F pourraient entraîner des nuisances, une augmentation du bruit et du trafic dans le quartier, des points qui sont de la compétence de la Direction générale de l'environnement (DGE).

• La DGTL demande de prendre en compte ces paramètres dans le dossier mis à l'enquête publique.

Mis à part le bâtiment F, les autres bâtiments sont destinés à accueillir du logement. En ce qui concerne les rez-de-chaussée de ces bâtiments, le rapport 47 OAT précise qu'ils seront réaffectés pour y intégrer du logement ou des locaux de services (stationnement deux roues, concierge, etc) liés à l'habitation. Selon l'article 2.14 « destination » al. 3 applicable à tous les bâtiments, « en cas de besoin, la Municipalité peut autoriser la réalisation de programme d'utilité publique subsidiaire à l'intérieur des bâtiments A, B, C, D, et E existants (locaux associatifs, remisage de poussettes, etc) ».

Dans le cas où la Commune tient à signaler dans son règlement la possibilité d'accueillir d'autres fonctions que celle du logement dans ces bâtiments, cette formulation doit être adaptée. Comme expliqué ci-dessus, la démonstration du besoin doit être apportée en cas « d'utilité publique », et se réfère à une typologie distincte d'affectation. Le rapport 47 OAT présente ces exemples comme des éventualités, il ne présente pas le besoin de ces activités comme une nécessité avérée. Par ailleurs, les exemples d'activités cités dans l'article 2.14 sont des équipements collectifs qui peuvent s'implanter dans la zone d'habitation. En ce sens, ces activités peuvent être considérées comme « compatibles et non gênantes » avec la zone d'habitation forte densité, ce qui est conforme au chapitre. 13.1 de la directive NORMAT 2.

 La DGTL n'est pas défavorable à ces activités subsidiaires, mais dans un souci de clarification, elle demande une reformulation de l'article 2.14 du règlement afin de supprimer la terminologie « utilité publique ».

3. NORMAT 2

Le plan d'affectation prévoit une zone d'habitation de forte densité avec un IUS de 1.5 ce qui est conforme à la directive NORMAT 2. En revanche, les intitulés des zones d'affectation ne sont pas conformes à la Directive NORMAT 2.

- Les intitulés des noms des zones seront adaptés (cf : chapitre 13 de la directive NORMAT 2 relatif aux définitions); tous les documents du dossier (plan, règlement, rapport 47 OAT) seront harmonisés.
- Les fichiers informatiques du dossier de planification, adaptés selon les remarques du présent préavis, respectant la directive NORMAT 2, doivent être livrés à la DGTL avant l'approbation. La DGTL recommande toutefois de les livrer avant la mise à l'enquête publique, afin de ne pas retarder l'approbation du dossier le moment venu.

4. PLAN 1/500

Parking

Sur le plan approuvé en 1966, le périmètre de construction du parking enterré était entièrement indiqué. Selon le rapport 47 OAT, le parking existant est agrandi au Sud de la parcelle et permet la mise en souterrain de toutes les places de stationnement en surface. Sur le plan actuel, seule la limite de construction de la partie agrandie du parking semi-enterré est présente à l'angle Sud-est de la parcelle.

• La DGTL demande d'inscrire sur le plan le périmètre complet de l'emprise du parking (existant et agrandissement).

Espaces public et privé

L'art. 2.6 du règlement, dédié à la promenade des roses, destine cet espace public à l'accueil d'un cheminement piéton continu à travers tout le PA. Sur le plan d'affectation, l'aire couverte par la promenade est élargie au centre de la parcelle. Cet élargissement ressemble davantage à une placette qu'à un chemin. Sur le plan « Concept des aménagements extérieurs » (annexe 5 du rapport 47 OAT), un espace privé est prévu au Sud du bâtiment D, dans l'aire de l'espace public de la promenade des roses sur le plan d'affectation. Cet espace ne peut être privé et public à la fois, il s'agit de se déterminer.

La DGTL demande :

 d'attribuer un statut privé ou public à tous les espaces extérieurs sur le plan. La promenade des roses fera l'objet d'une procédure simultanée (création de servitude



publique) et son emprise doit être définie précisément, avec au minimum, des limites maximales inscrites sur le plan d'affectation.

- de mettre en cohérence le plan d'affectation avec le « concept des aménagements extérieurs ».
- de corriger le règlement en fonction du plan d'affectation; les espaces privés et publics seront traités distinctement dans le règlement.
- d'harmoniser l'ensemble des documents du dossier au regard du critère « espace public / espace privé ».

Place de jeux

L'article 2.6 al. 4 du règlement traite de la présence d'une place de jeux aménagée le long de la promenade des roses. Le rapport 47 OAT relate l'élargissement de la promenade des Roses à proximité de la place de jeux existante. Sur le plan des aménagements extérieurs (annexe 5 du rapport 47 OAT), une place de jeux figure à son emplacement actuel. A la lecture de ces différentes informations, le devenir de la place de jeux actuelle n'est pas clair, sera-t-elle laissée telle quelle, réaménagée, agrandie, déplacée ... ?

 Ce type d'information est susceptible d'intéresser le voisinage lors de l'enquête publique et à ce titre, la DGTL propose à la commune de clarifier ce point dans le rapport 47 OAT et d'ajouter celle-ci sur le plan au 1/500e pour garantir l'emprise au sol de cet aménagement.

Dangers naturels

La limite du secteur de restrictions n'est actuellement pas calée sur la limite de la zone et déborde donc sur l'aire forestière. Le périmètre du secteur de restrictions lié aux dangers naturels doit suivre les limites existantes du plan et ne doit pas déborder sur l'aire forestière, située hors zone à bâtir. Pour rappel, la transcription des dangers naturels doit être réalisée seulement en zone à bâtir d'après la directive cantonale en la matière.

• La DGTL demande d'ajuster la limite du secteur de restrictions entre l'aire forestière et la zone de verdure, et si possible à la limite des 10 m. à la forêt.

Nous vous renvoyons au premier chapitre de ce guide : https://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/themes/territoire/dangers_naturels/fichiers_pdf/guide-pratique-p2 Am%C3%A9nagement du territoire.pdf.

RÈGLEMENT

Remarque générale

Le règlement possède un chapitre « dispositions applicables à toutes les aires » et un chapitre « dispositions applicables à l'aire d'implantation des constructions ». L'article 2.1 « Bâtiments existants » figure étonnamment dans le premier chapitre. La structure du règlement n'est pas très claire et mérite une révision complète dans un souci de clarification. En outre, les intitulés du plan et du règlement n'ont pas de correspondance exacte. Par exemple, le plan contient les catégories

« Bâtiment A à maintenir » et le règlement ne contient pas d'article y relatif. Il contient une catégorie « bâtiments existants » et le plan mentionne des « aires d'implantation des constructions B, C, D, E ». Formellement, les intitulés des catégories du plan et du règlement doivent être harmonisés.

- La structure des chapitres du règlement sera révisée et distinguera clairement les espaces dédiés aux constructions et les espaces extérieurs.
- Les intitulés des catégories du plan et du règlement seront parfaitement harmonisés.

Article 2.1: Bâtiments existants

L'article autorise de « légers agrandissements » pour le bâtiment A. Le rapport 47 OAT précise pourtant que le bâtiment A ne fera l'objet d'aucune mesure de densification puisqu'il est situé dans un secteur inconstructible. La DGE-BIODIV recommande de supprimer toute possibilité d'agrandissement du bâtiment A. La DGE-FORÊT préavise favorablement le plan d'affectation pour autant que les mesures de mises en œuvre visant à isoler les bâtiments A et B restent localisées dans le périmètre d'implantation B.

 La DGTL demande de corriger cet article afin de supprimer la possibilité d'agrandir le bâtiment A.

Article 2.8: Arborisation et plantation

Le plan présente les arbres majeurs à planter et ceux-ci figurent également sur le concept des aménagements extérieurs qui est joint au rapport 47 OAT.

Or, dans le règlement, l'article 2.8 alinéa 2 stipule que « les arbres majeurs à planter figurent sur le plan; leur nombre et leur localisation sont figurés de manière indicative et devront être précisés par le projet d'aménagement d'ensemble des espaces extérieurs ».

Cet article ne prescrit pas de nombre d'arbres puisque cette information est déclarée « indicative ». La vocation du règlement étant de prescrire les dispositions, cette information n'est pas cohérente avec les intentions du plan. De même, inscrire une localisation indicative n'est pas suffisant.

 La DGTL demande d'apporter des précisions concernant l'arborisation sur le plan de détail et dans le règlement : un nombre minimal d'arbres majeurs à planter est requis pour donner du sens à cette prescription ; la localisation peut rester indicative, mais le principe de ce type de plantation doit être mieux garanti. Enfin, la localisation sera mise en cohérence avec le périmètre du parking et le concept des aménagements extérieurs.

Article 2.9: Mesures de compensation

Le texte de cet article est très similaire à celui du rapport 47 OAT, or le règlement a pour vocation de préciser les dispositions.

- L'alinéa 1 évoque des mesures de protection des arbres existants sans les nommer. La vocation du règlement étant de fixer les choses, il s'agit de se déterminer sur ces mesures.
- L'alinéa 2 exprime un doute sur la possibilité de planter un ou plusieurs arbres dont la hauteur à maturité ne dépassera pas 8 à 10 mètres en fonction de l'épaisseur du sol reconstitué. Dès lors qu'il s'agit d'un nouveau bâtiment F lié à l'agrandissement du parking, les éléments structurels sont à concevoir en fonction des données existantes : niveau du parking, niveau de la toiture verte, etc. Le type de toiture verte et l'épaisseur de celle-ci peuvent être définis en avance. Il s'agit de se déterminer, des arbres sont-ils prévus ou non à cet endroit ?
- L'alinéa 4 cite « des plantations complémentaires sont réalisées dans le périmètre du PA, en vue de renforcer les continuités des coulées vertes, orientées est-ouest, en relation avec le boisement forestier ».

La DGTL demande:

• de reformuler clairement l'article 2.9 en veillant à la cohérence avec le plan d'affectation.

La DGTL recommande:

- o de préciser l'alinéa 1,
- o d'adapter l'alinéa 2, en précisant ou en supprimant la disposition,
- o de préciser l'alinéa 4.

6. INFORMATION ET PARTICIPATION

Outre l'annonce de l'enquête publique requise selon l'art 38 LATC, le rapport 47 OAT n'aborde pas la question de l'information de la population.

 Conformément à l'art. 2 LATC, la DGTL demande de compléter le rapport 47 OAT avec les démarches entreprises en faveur de la participation des habitants concernés.

7. REMARQUES DE FORME ET DE DÉTAIL

PLAN

La figure 4 (rapport 47 OAT) illustre la hauteur des bâtiments existants sur le site, et dans le quartier, à l'aide de deux critères:

- l'altitude des bâtiments ;
- le nombre de niveaux, exprimés par le critère "Rez + nombre d'étages".

L'article 2.16 du règlement définit les hauteurs maximales en renvoyant au plan d'affectation qui contient les altitudes maximales à l'acrotère pour chaque bâtiment. Dans un souci de compréhension du projet par un large public, la DGTL recommande d'apporter les adaptations suivantes au plan de détail (1/500) :



- o reprendre le critère "Rez+ nombre d'étages maximal "pour chaque bâtiment surélevé sur le plan, ou bien dans le 47 OAT ;
- o sur les coupes AA et BB, ajouter les gabarits des bâtiments existants sur les parcelles voisines du site pour relier celles-ci au contexte environnant.

La symbologie des arbres majeurs à planter, et à maintenir, est actuellement trop similaire.

La DGTL recommande de mieux distinguer ces deux catégories.

La DGTL demande de :

remplacer dans le cartouche du plan, ainsi que dans le règlement, « Mis en vigueur » par
 « Entrée en vigueur ».

REGLEMENT

La DGTL demande de :

- Article 4.3 : remplacer « service du développement territorial » par « le service cantonal en charge de l'aménagement du territoire ».
- Article 4.4 : nommer le plan abrogé : le présent plan d'affectation abroge, à l'intérieur de son périmètre, toutes les dispositions du « plan de quartier « La Roseraie » » approuvé en 1966.

RAPPORT 47 OAT

La DGTL demande :

• d'adapter le 47 OAT avec le changement de nom du service : DGTL au lieu de SDT.

8. RÉPONDANT DGTL

Florence Léonard

Division planification cantonale régionale (DGTL-PCR)

Densité

Le projet de plan prévoit une zone d'habitation de forte densité (IUS 1.5 / 1.17 avec aire forestière). La densité est conforme aux densités minimales en périmètre compact d'agglomération (IUS 0.625).

Dimensionnement

La zone à bâtir prévue par le 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 2030 est de 75'810 habitants.

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.

Division sites et projets stratégiques (DGTL-SPS)

1. BASES LÉGALES

- Art. 50 LATC,
- 4 LAF.

2. GÉNÉRALITÉS

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

3. PRÉAVIS

Les aspects fonciers à coordonner avec le plan d'affectation sont les suivants :

- affectation de la parcelle 1892 appartenant à la commune de Pully (hors périmètre du PA) au domaine public : il est pris note dans le rapport 47 OAT que l'enquête publique (selon loi sur les routes) pour l'affectation au domaine public sera jointe à celle du PA;
- création d'une servitude de passage publique sur la Promenade des Roses : il est pris note dans le rapport 47 OAT que cette servitude sera coordonnée à l'établissement du PA, à savoir la mise à l'enquête (selon la loi sur les routes) conjointe à celle du PA;
- mise à jour des servitudes existantes : le rapport 47 OAT précise qu'une analyse des servitudes a été effectuée et que des actions sont coordonnées à l'établissement du PA;
- construction d'un équipement public ou parapublic sur l'aire d'implantation F (selon art.
 2.14 du projet de règlement): ce type d'affectation n'a de sens que si la commune ou une fondation d'ordre public ou parapublic dispose de la maîtrise foncière. Le rapport 47
 OAT ne donne pas de précision quant à une éventuelle convention entre la commune et le propriétaire à ce sujet.

3.1 RAPPORT D'AMÉNAGEMENT

 Compléter le rapport avec les aspects relatifs de la maîtrise foncière de l'aire d'implantation F.



3.2 PLAN

Légende: ajouter « (publique) » à « Promenade des Roses ».

3.3 RÈGLEMENT

Pas de remarque.

4. COORDONNÉES DU RÉPONDANT :

Denis Leroy.

DIRECTION GENERALE DE L'ENVIRONNEMENT (DGE)

Direction de l'énergie (DGE-DIREN)

1. BASES LÉGALES

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

2. PRÉAVIS

La DGE-DIREN préavise favorablement le projet, dans la mesure où la densification prévue est liée à une démarche d'assainissement énergétique de tous les bâtiments, soit selon l'avant-projet la pose d'une isolation périphérique en façade et le remplacement du système de chauffage, en visant un approvisionnement basé sur les énergies renouvelables.

Recommandations

- Concernant l'approvisionnement en énergie des bâtiments, la DGE-DIREN recommande que la solution retenue soit en accord avec la planification énergétique communale, laquelle indique en priorité des pompes à chaleur sur sondes géothermiques ou air/eau, avec du solaire photovoltaïque et thermique.
- Le règlement du PA prévoyant une végétalisation des toitures, la DGE-DIREN recommande de réaliser en amont du projet de construction un concept de toiture végétalisée intégrant les panneaux solaires (voir également le guide de la Ville de Lausanne pour les toitures végétalisées).



3. RÉPONDANTE

Céline Pahud.

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

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

Lutte contre le bruit

1. BASES LÉGALES

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

2. PRÉAVIS

Degré de sensibilité au bruit (DS):

La Direction générale de l'environnement (DGE) accepte l'attribution du degré de sensibilité DSII à l'ensemble du périmètre du PA (art. 1.7 du règlement).

Exposition au bruit routier:

L'annexe N° 3 de l'OPB fixe les valeurs limites d'exposition au bruit du trafic routier.

 Pour une zone affectée à la construction de locaux à usage sensible au bruit et si les parcelles ont été équipées avant le 1er janvier 1985, les valeurs limites d'immission sont à prendre en compte.

Le secteur a été planifié et réalisé avant 1985.

 Le rapport d'aménagement 47 OAT fait référence aux valeurs de planification au lieu des valeurs limites d'immission (VLI) et doit être corrigé. Pour la bonne démonstration du respect de cette exigence, ajouter la légende des cadastres de bruit.

Utilisation accrue des voies de communication existantes (art. 9 OPB)

La modification du PA permet une densification du quartier. L'étude mobilité Transitec du 24.9.2019 précise que la génération supplémentaire de trafic induite par cette modification de PA est de 150 v./j, pour une génération de trafic future de l'ensemble du quartier estimée à 420 v./j.

Pour des zones situées à l'intérieur du périmètre de centre, la DGE considère que le seuil de perceptibilité du bruit est atteint pour toute augmentation de la charge sonore de plus de 1 dB(A).



Le rapport d'aménagement fait référence à un critère de +0.5 dB(A) pour la vérification des exigences de l'article 9 OPB et conclut sans démonstration qu'il ne s'agit pas d'une contrainte limitative.

 La DGE-DIREV demande de préciser et démontrer succinctement le respect des exigences de l'art. 9 OPB

Bruit d'exploitation / accès parking

Comme le mentionne le rapport d'aménagement, s'agissant d'une nouvelle installation, les exigences de l'article 7 de l'OPB doivent être respectées. Le rapport d'aménagement conclut que le programme envisagé (habitation) et son environnement similaire permettent d'affirmer que le projet respectera cette condition. Le projet prévoit une augmentation de la génération de trafic et une nouvelle aire de construction F avec une nouvelle entrée d'accès au parking souterrain qui se rapproche des habitations au sud du PA.

• La DGE-DIREV demande d'évaluer et de documenter la conformité des accès selon l'annexe 6 OPB et la norme VSS SN 640578.

4. COORDONNÉES DU RÉPONDANT :

Bertrand Belly.

Protection contre le rayonnement non ionisant

1. BASES LÉGALES

- RS 814.01 Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 07.10.83;
- RS 814.710 Ordonnance fédérale sur la protection contre le rayonnement non ionisant (ORNI) du 23.12.99.

2. GÉNÉRALITÉS

L'ORNI définit d'une part des valeurs limites d'immissions (protégeant des dommages à la santé qui sont prouvés scientifiquement) et d'autre part des valeurs limites de l'installation (prenant en compte le principe de prévention). Les sources de rayonnement concernées sont en particulier les lignes haute tension, les stations de bases de téléphonie mobile, les lignes de chemins de fer.



3. PRÉAVIS

Téléphonie mobile :

La modification de zones comportant des lieux à usage sensible au sens de l'ORNI ne peut être faite que si la valeur limite de l'installation est respectée pour les antennes existantes de téléphonies mobiles.

Le rapport d'aménagement n'aborde pas cette thématique.

Il est toutefois relevé qu'à proximité du PA, il existe une station de base de téléphonie mobile PIOZ / VD130-2 des opérateurs Swisscom / Sunrise. En fonction des informations de la DGE (fiches de données d'exploitation de ces stations), il n'y a pas de contrainte particulière pour ce PA dans la mesure où le PA ne modifie pas le bâtiment A. La DGE approuve cette planification quant aux aspects de protection contre le rayonnement non ionisant.

4. COORDONNÉES DU RÉPONDANT :

Bertrand Belly.

Division protection et qualité des eaux (DGE-PRE)

Assainissement urbain et rural (DGE-PRE/AUR)

1. BASES LÉGALES

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

2. GÉNÉRALITÉS

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

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



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

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

PRÉAVIS

3.1. RAPPORT D'AMÉNAGEMENT

La planification prévoit une densification du quartier, avec 112 habitants-emplois et 5'617 m² destinés au logement supplémentaires. Toutefois, l'impact de cette densification sur l'équipement d'évacuation des eaux n'est pas estimé dans le rapport d'aménagement. Dès lors, il n'est pas possible d'affirmer que le périmètre du PA est réputé équipé.

Les exigences minimales pour l'élaboration d'un dossier de planification en termes de gestion des eaux sont définies dans la fiche d'application « Comment définir l'évacuation des eaux dans un projet de planification ? » disponible en téléchargement sur le site de l'Etat de Vaud à l'adresse suivante :

https://www.vd.ch/themes/territoire-et-construction/amenagement-du-territoire/plandaffectation-communal/fiches-dapplication/

- Nous demandons à ce que l'impact du PA sur le réseau existant soit établi du point de vue quantitatif (vérification du dimensionnement des collecteurs, impact sur les déversoirs d'orage à l'aval). L'aspect qualitatif (état des collecteurs) devra également être évalué. Le rapport 47 OAT sera complété en ce sens. Si nécessaire des mesures d'assainissement seront proposées.
- Les futures mises à jour du PGEE tiendront compte des données induites par ce PA.

4. COORDONNÉES DU RÉPONDANT :

Josselin Lapprand.

Division surveillance, inspection et assainissement (DGE-ASS)

Assainissement industriel (DGE-ASS/AI)

N'a pas de remarque à formuler.



SITES POLLUES

Aucune aire d'exploitation artisanale ou industrielle potentiellement contaminée (nécessitant éventuellement une surveillance ou un assainissement) n'est recensée dans le périmètre du projet. L'ensemble des sites inscrits au cadastre vaudois des sites pollués peut être consulté sur le site cartographique de l'État de Vaud (http://www.geoplanet.vd.ch/eaux/index.html; choisir la carte « sites pollués » dans l'onglet « thèmes »).

Référence : Sébastien Fracheboud.

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

Division géologie, sols et déchets (DGE-GEODE)

Dangers naturels (DGE-GEODE/DN)

I. PRÉAMBULE

Sur mandat de la Direction générale de l'environnement (DGE), l'Unité des Dangers Naturels (DGE-DN) établit le préavis de synthèse relatif aux dangers naturels sur la base des préavis de l'ensemble des Divisions compétentes au sein de la DGE (EAU, FORET). Au besoin, les cas sont discutés en Commission interservices des dangers naturels (CIDN).

II. SITUATION DE DANGERS D'APRÈS LES DERNIÈRES DONNÉES DE BASE

Le bâtiment A et l'aire B d'implantation des constructions sont partiellement exposés à des dangers de glissements d'après les dernières données de base à disposition (cartes de dangers naturels).

III. PRÉAVIS ET REMARQUES

La problématique des dangers naturels a fait l'objet d'une étude par le bureau GEOTEST (Cf. Note technique du 07.11.2019) ainsi que d'une transcription dans le plan et le règlement, conformément aux attentes de la DGE.

• La DGE demande cependant :

Règlement art. 2.13:

- Ajouter un alinéa sur le rôle de l'ECA dans la délivrance de l'autorisation spéciale lors du dépôt de permis de construire et l'exigibilité d'une évaluation locale de risque.
- D'accord avec le bureau GEOTEST, ajouter un alinéa stipulant que l'infiltration des eaux claires, des eaux public de drainage et des eaux de ruissellement est également

interdite pour le bâtiment A et pour l'entier de l'aire B d'implantation des constructions. Le bureau GEOTEST modifie en ce sens son étude. La lettre d'accompagnement du 27.09.2019 sera postdatée également.

Par ailleurs, la DGE-FORET demande que l'itinéraire du cheminement pédestre soit adapté, selon les recommandations du géologue.

Référence : L. Fournier.

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

Economie hydraulique (DGE-EAU/EH)

1. BASES LÉGALES

Loi vaudoise sur la police des eaux dépendant du domaine public.

2. **GÉNÉRALITÉS**

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

PRÉAVIS 3.

PLAN

L'espace cours d'eau sera redéfini selon l'OEaux, article 41a, al. 1. De nouvelles données sont disponibles dans le cas présent, soit la largeur naturelle = 4 mètres, pas d'inventaire nature = B2. Espace cours d'eau = $2.5 \times 4 + 7 = 17 \text{ mètres}$.

Demande : Corriger la limite de l'espace cours d'eau à 8.50 mètres depuis l'axe du cours d'eau.

4. COORDONNÉES DU RÉPONDANT :

Yves Châtelain.

Eaux souterraines - Hydrogéologie (DGE-EAU/HG)

N'a pas de remarque à formuler.

Référence: Thierry Lavanchy.



Division biodiversité et paysage (DGE-BIODIV)

1. BASES LÉGALES

- Art. 18 LPN,
- 4, 4a et 6 LPNMS.

2. GÉNÉRALITÉS

Le PA Roseraie II se situe au nord-ouest du centre de Pully, à proximité de la Vuachère. Il comprend les parcelles 1915 et 1916 de la commune de Pully et a une superficie de 14'604 m2. L'objectif du PA est une légère densification (habitabilité des rez-de-chaussée et surélévation de certains bâtiments) et une requalification des espaces extérieurs.

3. PRÉAVIS

Aucun biotope d'importance nationale ou cantonale n'est présent dans le périmètre du plan et aucun corridor à faune n'est répertorié à proximité. Aucun milieu naturel protégé au sens de l'OPN ou de statut prioritaire en Suisse n'est présent. Plusieurs arbres sont protégés par le plan de classement et le règlement communal de protection des arbres. Leur abattage est de compétence communale, ainsi que le contrôle que les arbres protégés soient dûment compensés.

3.1 RAPPORT D'AMÉNAGEMENT

Pas de remarque.

3.2 PLAN

Pas de remarque.

3.3 RÈGLEMENT

La DGE-BIODIV salue la prise en compte de la protection de la nature et du paysage dans les articles du règlement et tout particulièrement la rigueur pour l'intégration du parking semi-enterré (végétalisation) et les principes de végétalisation de la zone de verdure. Elle fait les recommandations suivantes :

 Art. 2.1 : Le bâtiment A est situé en partie dans les 10 m. à la lisière forestière. Ne pas autoriser d'agrandissement dans ce périmètre.

- Art. 2.4: favoriser les stationnements en surface avec des revêtements perméables (places visiteurs et pour deux-roues).
- Art. 2.15 al. 1: La DGE-BIODIV recommande de ne pas augmenter l'aire d'implantation B en direction du sud afin d'éviter les conflits avec les arbres en place.
- Autre : ajouter un art. x pour l'éclairage (si un éclairage extérieur est envisagé). Il s'agit de prendre des dispositions pour limiter la pollution lumineuse : orientation vers le bas, durée de l'éclairement, détecteurs de mouvement.

3.4 CONCLUSION

Les intérêts de la protection de la nature et du paysage ont été bien pris en compte et la DGE-BIODIV préavise favorablement le plan et sa mise à l'enquête publique.

4. COORDONNÉES DU RÉPONDANT :

Aline Gattolliat.

Division inspection cantonale des forêts (DGE-FORET)

Sur la base du préavis de l'inspection des forêts d'arrondissement, la DGE-FORET se détermine comme suit :

A. GENERALITES

I. OBJECTIF DU PROJET

Le PA La Roseraie II a pour but de rénover et de densifier les bâtiments existants ainsi que requalifier les espaces extérieurs, sur les parcelles 1945 et 1916 de Pully.

Le programme de rénovation prévoit l'isolation périphérique de l'ensemble des cinq bâtiments ainsi que la densification des bâtiments B, C, D et E par surélévation, extension des façades en intégrant les balcons existants à l'espace habité et valorisation du rez-de-chaussée.

II. DOCUMENTS ÉVALUÉS

Le présent préavis se base sur les documents suivants:

- Plan d'affectation (PA) La Roseraie II, version de novembre 2019 à l'échelle 1:500,
- Règlement, version du 26.09.2019,
- Rapport d'aménagement 47 OAT, URBAPLAN, version du 26.09.2019,

 Note technique concernant l'intégration des dangers naturels géologiques, GEOTEST, version du 07.11.2019.

III. PROCÉDURE

En date du 12 janvier 2017, FO05 a participé à une séance à l'administration communale concernant le plan de mobilité douce du quartier et des environs, notamment la liaison de l'avenue des Roses au chemin des Liserons;

En date du 19.09.2017, FO05 a établi un avis préalable sur la proposition de densification/surélévation du bâtiment B présenté en séance du 7 septembre par URBAPLAN.

B. FORETS

I. EVALUATION DE LA SITUATION ACTUELLE

Les bâtiments A et B sont situés partiellement dans la bande inconstructible des 10 mètres mesurée par rapport à la lisière.

L'immeuble A étant très proche de la lisière ainsi que d'une niche d'arrachement répertoriée, ne subira ni surélévation ni extension des façades et rez-de-chaussée. En revanche, il sera isolé.

D'autre part, l'immeuble B subira une surélévation et une isolation de l'ensemble du bâtiment et une extension des façades et rez-de-chaussée partout, sauf dans la bande des 10 mètres.

II. PLAN

La forêt est figurée correctement sur le plan d'affectation.

La lisière légale est issue de la constatation de nature effectuée par l'Inspection des forêts du 5e arrondissement dans le cadre de la révision du Plan d'affectation communal en vigueur; elle figure au plan cadastral et correspond à l'état actuel des lieux.

Fonctions forestières

La forêt est multifonctionnelle avec les rôles affirmés suivants:

- Protection contre les dangers naturels

Fonction importante: la forêt contribue à la protection des terrains contre les phénomènes de glissements de terrain et d'érosion des berges.

Biodiversité

Fonction importante: la forêt constitue une partie de la berge boisée située en rive gauche de la Vuachère. Il s'agit là d'un corridor et d'un habitat privilégiés pour la faune.

Paysage

Fonction importante: la Vuachère et ses cordons boisés, situés sur les territoires de Pully et de Lausanne, contribuent à marquer le paysage avec cette coulée verte visible loin à la ronde.

- Affectations

Les périmètres des constructions existantes A et B ainsi que le cheminement pédestre qui relie les 2 bâtiments précités, empiètent dans la bande inconstructible des 10 mètres. L'inspection des forêts du 5ème arrondissement entre en matière pour la mise en œuvre des mesures visant à isoler les bâtiments A et B et réaliser les extensions programmées, pour autant qu'elles restent dans le périmètre d'implantation du bâtiment B.

Le tracé du cheminement pédestre sera situé en dehors de la zone de glissement répertoriée, conformément à la note technique de GEOTEST.

Périmètres d'implantation et dérogation à distance à la lisière

Les périmètres d'implantation des constructions A et B ainsi que le tracé du cheminement pédestre qui sont situés partiellement à moins de 10 mètres des lisières forestières ne présentent pas d'inconvénients majeurs pour la forêt (pression, exploitation forestière, vidange des bois, accès du public, etc,...). Le principe d'octroi, dans le cadre de la procédure de permis de construire, d'une dérogation pour construction à proximité de la forêt selon l'article 27 LVLFo, al. 1, est admis.

III. RÈGLEMENT

Les dispositions réglementaires relatives à l'aire forestière sont complètes. Elles n'appellent pas de remarque particulière.

D. CONCLUSIONS

Sous réserve de la prise en considération des remarques formulées et de la mise en œuvre des mesures préconisées dans le cadre de l'étude géologique, la DGE-FORET délivre un préavis favorable à l'approbation du plan d'affectation par le Département en charge de l'aménagement du territoire.



Bases légales :

- art. 1, 10, 13, 17 et 19 LFo,
- art. 12, 15 et 17 OFo,
- art. 4, 5 et 6 LVLFo.

Référence : RKR/NGN/ncz.

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMMEUBLES ET DU PATRIMOINE (DGIP)

Division monuments et sites (DGIP-MS)

N'a pas de remarque à formuler.

Référence : Maria-Chiara Barone.

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

L'ECA se rallie au préavis de la DGE-DIRNA-GEODE-DN.

Référence: 2020/D/0338/GMU/RCT/PF/gse.

DIRECTION GENERALE DE LA MOBILITE ET DES ROUTES (DGMR)

Division administration mobilité (DIRH/DGMR/ADM)

Division Planification (DGMR-P)

Stationnement voitures

Actuellement le site compte 133 places de stationnement pour voitures, dont 77 en ouvrage et 56 en surface. Ces places sont exclusivement à destination des habitants, y-compris 13 places non officielles mais actuellement tolérées sur la rue qui monte vers les bâtiments D et E.

Aucune place privée n'est prévue pour les visiteurs, par contre 14 places publiques limitées à 6 heures sont situées sur l'avenue des Roses devant les bâtiments B et C.



L'article 2.4, alinéa 1, du règlement du PA La Roseraie II mentionne que « les places de stationnement pour les voitures doivent être aménagées conformément à la norme VSS 642 181. Leur nombre est limité à 142 places au total, réparti ainsi :

- 129 places privées, dont au minimum 8 sont équipées pour des véhicules électriques ou d'autopartage;
- 13 places visiteurs dont 2 sont mutualisées pour les besoins de l'équipement public de l'aire d'implantation F. »

L'alinéa 2 de l'article 2.4 précise que « les places de stationnement pour voitures sont impérativement réalisées dans des garages collectifs souterrains, hormis les places réservées aux visiteurs et à l'équipement public qui peuvent être réalisées en surface aux emplacements prévus en plan. »

Le maximum de 142 places de stationnement prévu dans le règlement du PA correspond à 0,86 place de stationnement par appartement, plus 10% pour les visiteurs. Ce ratio est un compromis du promoteur prenant en compte la demande de la commune de prévoir 0,8 place par appartement. Compte tenu de la desserte en transport public du PA la Roseraie et de l'évolution du taux de motorisation à Pully, le total de places de stationnement prévu permet d'atteindre les objectifs de report modal tout en garantissant un nombre de places suffisant pour les visiteurs et les habitants.

Le PA ne prévoit aucune mesure pour que les 13 places actuellement non-officielles mais tolérées ne soient plus utilisées dans le futur, celles-ci se situeront sur la zone « aire d'accès et de mouvement ». La DGMR-P demande à la Commune de s'assurer que des voitures ne stationnement plus à ces emplacements suite à la réalisation du PA. Il est recommandé de garder le minimum nécessaire à la circulation des véhicules en zone « aire d'accès et de mouvement » et de mettre le reste de cette zone en « aire de verdure » sur le plan d'affectation pour s'assurer que celle-ci ne puisse pas être aménagée de façon à pouvoir être utilisée pour du stationnement.

De plus, la DGMR-P recommande à la commune de Pully d'évaluer si les places de stationnement publiques situées sur l'avenue des Roses doivent être conservées, si celles-ci peuvent être partiellement supprimées ou si leur régime doit être modifié en moyenne durée (max 4 heures) pour éviter le stationnement de pendulaires.

La DGMR-P considère également que si une ou des places pour des véhicules d'autopartage sont prévues, il peut être pertinent de les aménager en surface pour augmenter leur visibilité et faciliter la mutualisation de celles-ci avec les immeubles adjacents situés en dehors du périmètre du PA.

 La DGMR-P demande d'inscrire dans le plan d'affectation les dispositions permettant de s'assurer que le maximum de 142 places de stationnement soit respecté, par exemple en passant une partie de la zone « aire d'accès et de mouvement » en zone « aire de verdure » pour s'assurer qu'il n'y ait plus de stationnement non-officiel suite à la réalisation du PA La Roseraie II comme c'est le cas actuellement avec environ 13 voitures stationnant hors case sur la route de desserte.



- La DGMR-P recommande à la commune de Pully de modifier le régime de stationnement des places de stationnement publiques situées sur l'avenue des Roses et d'évaluer si celles-ci peuvent être en partie supprimées.
- La DGMR-P recommande de modifier l'alinéa 2 de l'article 2.4 du PA pour permettre que les éventuelles places de stationnement dédiées à l'autopartage soient réalisées en surface.

Division Management des transports (DGMR-MT)

La division Management des transports n'a pas de remarque/demande à formuler.

Référence : DGS.

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

Economie régionale

N'est pas concerné par le présent projet.

Référence : Sophie Logean.

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

1. BASES LÉGALES

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

2. GÉNÉRALITÉS

Pas de remarque à émettre au vu du Plan directeur de la distribution de l'eau (PDDE) et du fait que le site est déjà équipé à ce jour.

3. PRÉAVIS

L'OFCO-DE préavise favorablement le dossier soumis.

Référence : Christian Hoenger.



DIRECTION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE ET DU LOGEMENT, DIVISION LOGEMENT (DGTL-DL)

Préambule

La Division logement (ci-après : DL) du Service des communes et du logement (SCL) du Département des institutions et du territoire (DIT) est consultée dans le cadre de la circulation pour examen préalable du plan partiel d'affectation PA « Roseraie II » sur la Commune de Pully.

Analyse

Les 3 principes de révision du PA « Roseraie II » sont :

- Rénover et densifier le bâti existant et prévoir 25 % de LUP;
- Redéfinir la vocation des espaces extérieurs, orienter leurs usages et favoriser la biodiversité;
- Mettre en relation le quartier avec son environnement communal.

Les parcelles comprises dans le périmètre du PA sont les biens-fonds 1915 et 1916, 5 immeubles d'habitation sont construits sur ces surfaces totalisant 14'604 m2. L'ensemble comprend 116 logements pour une surface de plancher déterminante (SPd) totale de 11'238 m2.

La révision du PA prévoit une densification du quartier. A cette fin, l'avant-projet propose une rénovation énergétique et une surélévation des bâtiments B, C et D ainsi qu'une réaffectation des rez-de-chaussée inutilisés de tous les bâtiments, à l'exception du A.

Cette densification permet au quartier une évolution de 11'238 m2 à 17'155 m2 SPd, soit, selon la taille des logements, la création d'environ 35 nouveaux logements (151 logements au total contre 116 actuellement) et d'introduire une part de 25 % de LUP soit 4289 m2 (SPd) représentant environ 38 logements.

Remarque(s)

Pour l'office fédéral du logement (OFL), les logements d'utilité publique sont ceux dont les propriétaires sont des maîtres d'ouvrages d'utilité publique dont les statuts sont approuvés par l'OFL.

• Afin d'éviter toute confusion sur la qualification légale de logement d'utilité publique (LUP), il convient, dans les dispositions du règlement d'application de préciser : Logements d'utilité publique au sens de la loi cantonale sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL). Cet ajout permet à tous propriétaires actuels et futurs de posséder et d'exploiter les LUP planifiés dans le présent PA. Idéalement cet ajout trouverait sa place à l'article à l'article 1.4 affectation.

Conclusions

La DL salue la volonté de la commune de prévoir un quota LUP dans le plan partiel d'affectation.



Les LUP offrent des logements accessibles à la majeure partie de la population et sont durablement soustraits à la spéculation.

Ceux-ci regroupent les logements à loyers abordables (LLA), les logements subventionnés à loyers modérés (LLM), les logements protégés pour personnes âgées (LP) et les logements étudiants (LE).

Si nécessaire, la DL peut analyser les projets de LUP lors de la demande des permis de construire mais également en phase préalable.

Concernant les catégories particulières des LLM, LP ou LE, la DL pourra également être consultée en amont pour étudier la faisabilité de demandes de prêts ou de subventions relatives à ces objets.

La DL se tient à disposition pour accompagner l'autorité communale dans sa réflexion.

Référence : Karine Graz.

SERVICE DE LA SECURITE CIVILE ET MILITAIRE (SSCM)

Protection civile (SSCM-PCI)

Obligation de construire selon l'article 17 lettre 1a de l'OPCi, le nombre de places protégées à réaliser sera déterminé lors de la dépose du permis de construire.

Référence : PNZ.