

Adoption du plan d'affectation « Claire-Fontaine II » et de son règlement

Responsabilité(s) du dossier :

- Direction de l'urbanisme et de l'environnement (DUE)
M. L. Girardet, Conseiller municipal

TABLE DES MATIÈRES

1. Objet du préavis	4
2. Préambule	4
3. Contexte	4
4. Situation	6
5. Principaux enjeux et objectifs	8
6. Le projet de plan d'affectation « Claire-Fontaine II » mis à l'enquête publique	10
6.1. Portée et périmètre	10
6.2. Constructibilité	10
6.3. Affectation	11
6.4. Nouvelles constructions	12
6.5. Aménagements extérieurs	13
6.6. Mobilité	14
6.7. Environnement	14
6.8. Etudes de variantes architecturales	14
7. Propositions d'amendements de la Municipalité	18
7.1. Modifications du plan et des coupes de détail	18
7.2. Modifications du règlement du plan d'affectation	19
8. Participation financière de la CPEV	21
9. Aspects fonciers	21
10. Coordination avec le projet de réaménagement du pont et de ses abords	22
11. Calendrier	22
12. Procédures	22
12.1. Examen préalable	22
12.2. Enquête publique	22
12.3. Séances de conciliation	23
12.4. Réponses aux oppositions formulées à l'encontre du PA	23
12.4.1. Réponses de la Municipalité aux griefs récurrents des oppositions	23
12.4.1.1. Volumétrie et intégration des constructions	23
12.4.1.2. Respect du principe d'égalité de traitement	24
12.4.1.3. Information et communication	24
12.4.2. Opposition de Mme et M. Engel	25
12.4.3. Opposition de M. Bohren	25
12.4.4. Opposition de Mme et M. Jost	25
12.4.5. Opposition de l'Association PUHI	25
12.4.6. Opposition de Mme et M. Jaunin	26
12.4.7. Opposition de M. Dépraz	26
12.4.8. Opposition d'Alpha-Transfo Immobilier SA	26
12.4.9. Opposition de Mme et M. Giustiniani	26
12.4.10. Opposition de Mme et M. Juillerat	27

12.4.11. Opposition de Mme et M. Lauris (domiciliés à Morges).....	27
12.4.12. Opposition de Mme et M. Jequier	27
12.4.13. Opposition de Mme et M. Coronado (domiciliés à Lutry)	27
12.4.14. Opposition de Mme Dépraz & consorts.....	27
12.4.15. Opposition de M. Gehriger & consorts	27
12.4.16. Opposition de Marton et consorts (hors délais)	27
13. Développement durable.....	28
13.1. Dimension économique.....	28
13.2. Dimension environnementale	28
13.3. Dimension sociale	28
14. Communication	28
15. Programme de législature.....	29
16. Conclusion	29

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Objet du préavis

Par ce préavis, la Municipalité soumet à l'adoption du Conseil communal, le projet de plan d'affectation « Claire-Fontaine II » et son règlement (ci-après PA).

Le PA est coordonné avec le projet de réaménagement du pont de la Panchaude et de ses abords, lequel fait l'objet d'un préavis ad hoc.

2. Préambule

Initialement, le PA « Claire-Fontaine II » et le réaménagement du pont de la Panchaude et de ses abords ont fait l'objet d'un préavis commun présenté au Conseil communal le 2 avril 2025 (Préavis N° 05-2025). En effet, ces deux projets étant étroitement liés en termes de périmètre, de procédures, de financement et de réalisation, la Municipalité avait fait le choix de les regrouper.

Lors de la séance précitée, le Conseil communal a voté la non-entrée en matière sur ce préavis, jugeant que chacun des deux projets devait faire l'objet d'un préavis propre. Ainsi, pour répondre à la volonté du Conseil communal et parce qu'elle est convaincue du bien-fondé et de la plus-value apportés par ces projets, la Municipalité a décidé de les soumettre à nouveau au Conseil communal, en deux préavis distincts.

Lors de l'examen du préavis N° 05-2025, la commission permanente d'urbanisme (ci-après CPU), chargée de rapporter sur le PA et son règlement, s'est réunie à deux reprises. Au terme de ces deux séances, elle a adopté, à la majorité, plusieurs propositions d'amendements. La Municipalité, sensible au travail effectué par la CPU, entend ainsi proposer plusieurs amendements au PA qui répondent au mieux à ses attentes. Ces propositions d'adaptation du projet - décrites et développées dans le chapitre 7 du présent préavis - concerneront, dans les grandes lignes, la réduction de la hauteur maximale des constructions et de la densité, l'augmentation des surfaces dévolues à la végétation et la diminution de la part minimale de logements d'utilité publique. Cette manière de procéder permettra à la Municipalité de s'assurer de l'adhésion du Conseil communal au projet amendé avant de procéder, cas échéant, à un nouvel examen préalable cantonal et à une enquête publique complémentaire.

3. Contexte

La Caisse de pension de l'Etat de Vaud (ci-après CPEV) est propriétaire du bien-fonds N° 162 et de l'immeuble sis à l'av. de Lavaux 54 à Pully. Le bâtiment actuel, qui compte 6 niveaux (un rez d'activité + 5 étages de logement), a été érigé en 1969 sur la base du Plan localisé de quartier (PLQ) « Claire-Fontaine », entré en force en 1968. Ce bâtiment ne répond plus aux besoins ni aux normes actuelles et nécessite de lourds travaux d'assainissement, voire sa reconstruction. Compte tenu de la situation centrale et des enjeux particuliers du site, la Municipalité et la CPEV (par l'intermédiaire des Retraites Populaires, sa représentante) ont convenu d'établir un nouveau PA afin de repenser en profondeur l'urbanisation de ce secteur.

La parcelle de la CPEV est bordée par le pont de la Panchaude, construit entre 1967 et 1968, qui comportait une voie de circulation, une bande pour le stationnement de véhicules et un trottoir. En 2017, la rampe et le pont ont été fermés à la circulation des véhicules motorisés dans l'optique de les réaménager en faveur des mobilités actives. Les études menées dans le cadre du PA ont mis en évidence la nécessité d'intégrer la requalification de la rampe et du pont aux réflexions en cours. L'élaboration du PA représente en effet une opportunité

d'améliorer l'ensemble des liaisons de mobilité douce et la qualité des espaces publics dans ce secteur totalement cloisonné et au caractère très routier. La Municipalité a dès lors décidé de compléter le PA en menant parallèlement une étude sur le pont et ses abords.

La réhabilitation du secteur « Claire-Fontaine » comprend ainsi deux volets : le PA « Claire-Fontaine II », dont le suivi est assuré par la Direction de l'urbanisme et de l'environnement (ci-après DUE), et la requalification du pont de la Panchaude et ses abords, qui fait l'objet d'un préavis séparé, dont l'élaboration et le suivi sont effectués par la Direction des travaux et des services industriels (ci-après DTSI).



Figure 1 : Imbrication des périmètres du PA « Claire-Fontaine II » et du projet routier - @Ville de Pully



Figure 2 : localisation du secteur « Claire-Fontaine » dans son contexte urbain - @Ville de Pully

4. Situation

Le secteur « Claire-Fontaine » se situe à l'Est du Centre-Ville, le long de l'av. de Lavaux, proche des commerces, services et équipements. Il est particulièrement bien desservi par les transports publics. La ligne N° 9 des transports lausannois (ci-après TL), qui passe à proximité du secteur et la gare des Chemins de fer fédéraux (ci-après CFF), se trouve à quelques minutes à pied seulement (Figure 2). Toutefois, en dehors de sa proximité avec le centre et les transports publics, le secteur ne présente en l'état que très peu de qualités.

En effet, l'immeuble de la CPEV se trouve dans un état de dégradation avancé et ne présente pas d'intérêts urbanistiques ou architecturaux notables. Il comprend 2'130 m² de logement (38 appartements) et environ 410 m² d'activité qui sont aujourd'hui vacants ou font l'objet de baux précaires. Situé en surplomb de l'av. de Lavaux sur un socle de garages semi-enterrés, il a été conçu comme un volume autonome dont l'implantation fait fi du contexte bâti environnant. En limite Sud de la parcelle, une paroi antibruit le sépare des voies CFF, renforçant encore ce sentiment de déconnexion.



Figure 3 : vue du site depuis l'av. de Lavaux - @Ville de Pully

En termes d'espaces publics et d'ambiances, l'av. de Lavaux au Nord et l'aménagement actuel du pont de la Panchaude confèrent au secteur un caractère très routier. Au Sud, la ligne ferroviaire s'additionne au trafic routier de l'av. de Lavaux engendrant des nuisances importantes.

À l'intérieur du site, la configuration et l'aménagement des espaces extérieurs, composés pour l'essentiel de surfaces engazonnées, n'apportent aucune plus-value aux habitants et ne permettent pas leurs appropriations. Les quelques arbres et arbustes existants ne présentent pas d'intérêts paysagers ou biologiques, à l'exception de deux individus situés en bordure du sentier des Iris, et sont pour la plupart dans un état sanitaire préoccupant.

Enfin, les réseaux piétonnier et cyclable du secteur présentent d'importantes discontinuités et sont très amènes : absence de trottoir et de bandes cyclables le long de l'av. de Lavaux, manque d'aménagements au niveau du pont et de la rampe de la Panchaude ou encore coupure le long des voies CFF.



Figure 4 : vue du pont de la Panchaude et de l'immeuble de la CPEV – @Ville de Pully



Figure 5 : vue sur la rampe de la Panchaude et le front de rue sur l'av. de Lavaux - @Ville de Pully



Figure 6 : vue du site depuis le sentier des Iris - @Ville de Pully

5. Principaux enjeux et objectifs

La réhabilitation du secteur « Claire-Fontaine » représente une opportunité unique de mettre en œuvre les orientations et mesures des planifications directrices, notamment le PALM et le Masterplan pour le centre de Pully, et de concrétiser plusieurs objectifs poursuivis par la Municipalité.

L'élaboration du PA et le réaménagement du pont et ses abords permettront de renforcer l'attractivité, l'animation et la convivialité du cœur de Pully en proposant, dans la continuité et en complément des infrastructures actuelles, de nouvelles surfaces de logement et d'activité extrêmement bien situées, ainsi que de nouveaux espaces publics de qualité dans un cadre urbain totalement renouvelé, plus ouvert sur son environnement et accueillant.

Le projet doit également participer à la mise en œuvre de la politique communale du logement tout en favorisant une mixité sociale et générationnelle sur l'ensemble du territoire. Identifiées comme les principales cibles de cette politique du logement, les familles et les seniors doivent trouver des logements aux surfaces adaptées, accessibles tant financièrement que physiquement, mais également répondant à des besoins connexes tels que l'offre en matière de garde d'enfants, de commerces ou encore de transports publics. Le PA répond pleinement à ces besoins étant donné les nombreuses surfaces de location qui y seront consacrées, le tout dans un secteur accessible et doté de nombreuses infrastructures.

Le secteur occupe également une place stratégique, à la croisée de plusieurs liaisons piétonnes et cyclables, qu'il importe de renforcer sur le plan qualitatif et sécuritaire. Le projet offre ainsi l'occasion de retisser les liens entre le cœur de ville et les quartiers Est, jusqu'aux terrains de sport de Rochettaz. Il permet également une continuité des itinéraires pour les mobilités actives menant à des équipements publics, tels que la piscine et le port de Pully, et aux centres-villes de Pully et Paudex (Figure 7).

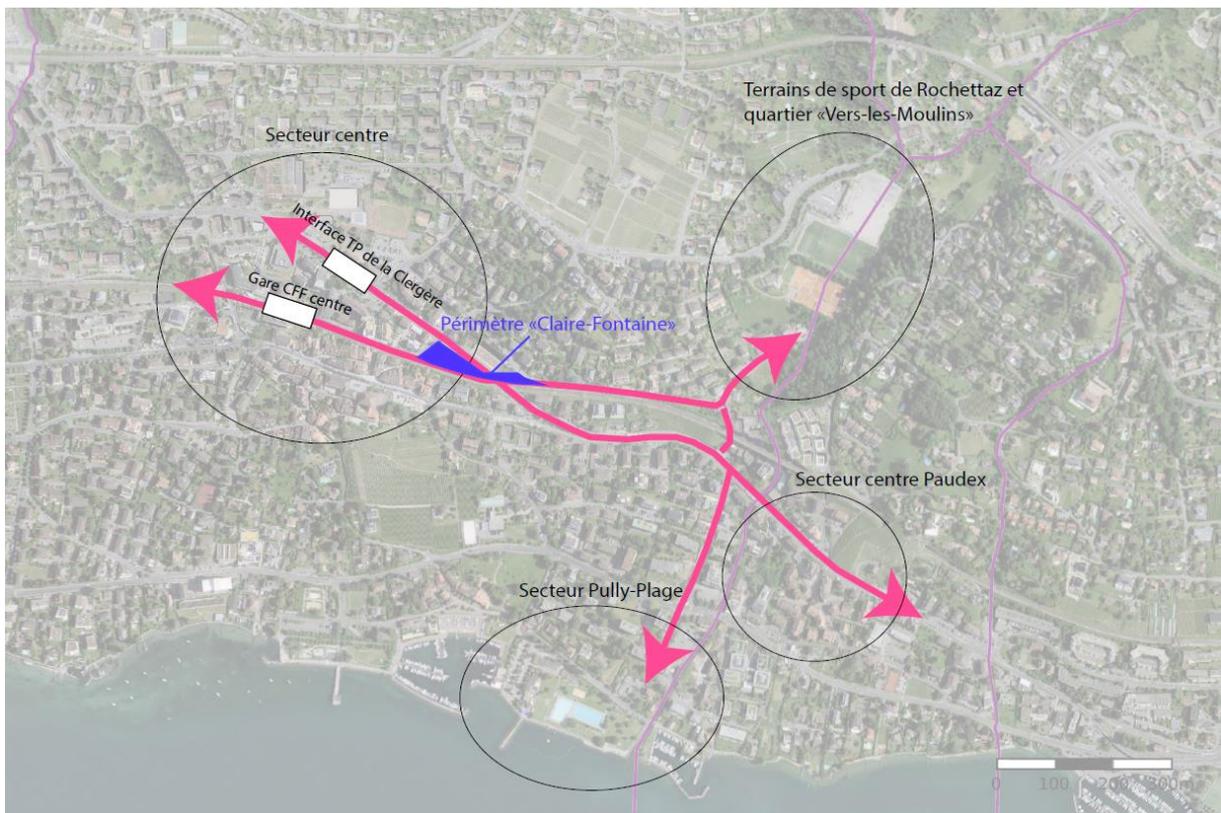


Figure 7 : Liaisons de mobilités actives à renforcer (flèches roses) - @Ville de Pully

A l'échelle du périmètre « Claire-Fontaine », le projet permet de pallier à la discontinuité des liaisons piétonnes et cyclables et d'améliorer l'existant, afin que les déambulations et les circulations se fassent de manière agréable et soient plus adaptées aux besoins des usagers (Figure 8).

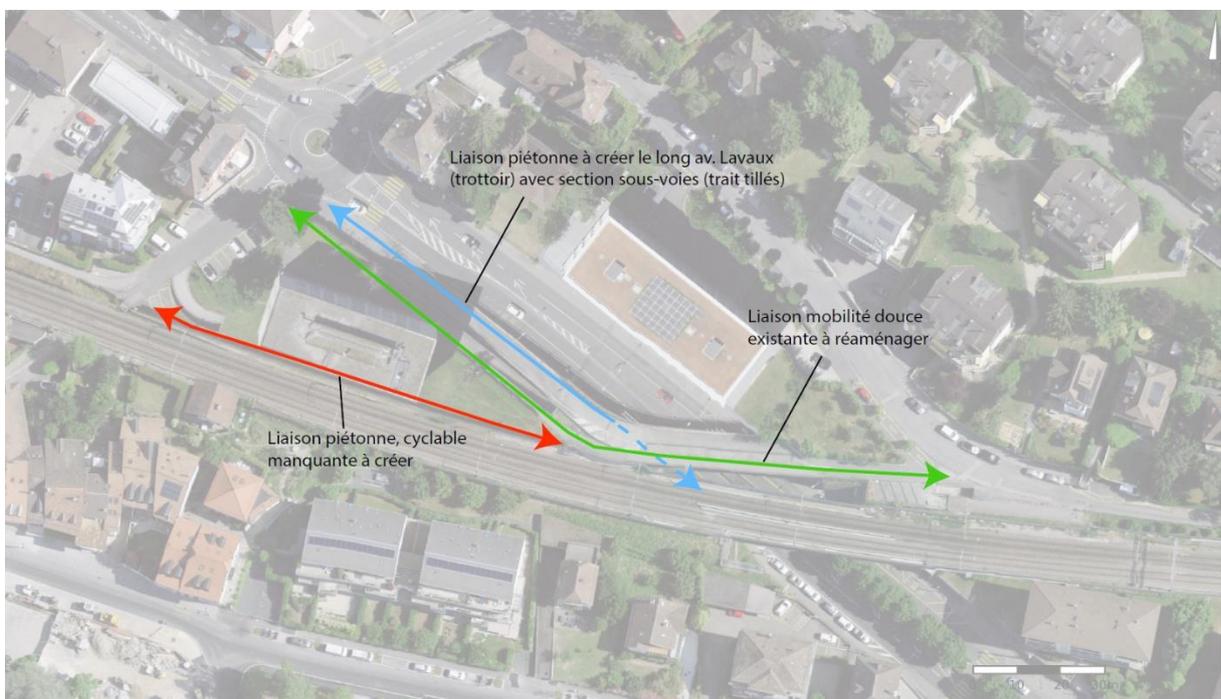


Figure 8 : Liaisons de mobilités actives à renforcer et créer à l'échelle du site de projet- @Ville de Pully

Enfin, la démolition et la reconstruction du bâtiment sis à l'av. de Lavaux 54, envisagées par la CPEV, ouvrent la voie à une transformation ambitieuse et en profondeur du périmètre du site. Une réflexion d'ensemble, portant à la fois sur la morphologie du bâti et son rapport à la rue, les espaces verts et/ou publics, le programme ou encore l'accessibilité, a été menée pour faire de ce secteur, aujourd'hui cloisonné et sans qualité, un nouveau « morceau de ville » bien intégré à son environnement et qui profitera au quartier dans son ensemble.

6. Le projet de plan d'affectation « Claire-Fontaine II » mis à l'enquête publique

Le présent chapitre décrit le projet de plan d'affectation tel qu'il a été déposé à l'enquête publique. Il ne tient donc pas compte des propositions d'amendements de la Municipalité lesquelles sont détaillées au chapitre 7.

6.1. Portée et périmètre

La requalification du secteur « Claire-Fontaine » nécessite l'établissement d'un nouveau plan d'affectation, lequel se substituera, dès son entrée en vigueur, au plan de quartier « Claire-Fontaine » de 1968 encore en vigueur.

Son périmètre s'étend sur une surface de 2'415 m². Il est délimité au Nord par l'av. de Lavaux, au Sud par les voies CFF, à l'Ouest par le Sentier des Iris et à l'Est par la rampe et le pont de la Panchaude (Figure 9).



Figure 9 : périmètre du PA « Claire-Fontaine II » - @Ville de Pully

6.2. Constructibilité

La constructibilité prévue par le PA est de 6'900 m² de surface de plancher déterminantes (ci-après SPd), soit un indice d'utilisation du sol (ci-après IUS) de 2.86. Le projet permettra potentiellement l'accueil d'environ 138 habitants et emplois, soit une augmentation par rapport à l'état actuel de 55 habitants et emplois.

La densification de ce secteur n'est pas une fin en soi mais constitue un véritable levier pour répondre aux enjeux communaux en matière d'aménagement du territoire, de logement ou d'économie. En offrant de nouvelles surfaces de logement et d'activité au Centre-Ville, le PA cherche notamment à mettre en œuvre le principe de la « ville de la proximité », lequel constitue un des fondements du futur plan directeur communal, vise à favoriser les trajets courts, à promouvoir les mobilités actives, mais aussi à renforcer la mixité urbaine et encourager une vie de quartier dynamique en soutenant le commerce local.

6.3. Affectation

En conformité avec les directives cantonales, le périmètre du PA est affecté en zone mixte d'habitation et d'activité (zone à bâtir 15 LAT), à l'exception d'une étroite bande située le long des voies ferrées colloquée en zone ferroviaire.

La zone mixte d'habitation et d'activité permet, comme son nom l'indique, le développement d'un programme de logement et/ou d'activités compatibles avec le logement, répondant ainsi à la volonté de la Municipalité de promouvoir la mixité des fonctions et de renforcer la présence d'activités dans le Centre-Ville. À noter qu'en raison de la proximité du site avec les voies CFF et des contraintes relatives aux accidents majeurs qui en découlent, le périmètre ne pourra pas accueillir des équipements dits « sensibles », comme des crèches, EMS, cliniques, etc.

En termes de répartition de ces affectations, le PA offre une certaine flexibilité afin de garantir que le programme des futures constructions puisse évoluer et s'adapter aux besoins et au contexte dans le temps long (par exemple pour permettre la reconversion de surfaces de logement en bureaux ou inversement). Sur les 6'900 m² de SPd octroyées, 6'100 m² peuvent ainsi être dévolus au logement et/ou aux activités, et seuls 800 m² sont obligatoirement dédiés aux activités.

En vue de garantir l'animation du secteur et d'encourager son ouverture au quartier, les niveaux en contact avec le domaine public et les espaces à usage public doivent être obligatoirement affectés aux activités et locaux commun, et doivent présenter des ouvertures.

En outre, dans le cadre de sa démarche « Objectif logement », la Municipalité fixe, pour chaque nouveau PA, des exigences en matière de Logement d'Utilité Publique (ci-après LUP), lesquelles peuvent varier en fonction de la localisation géographique du PA et de la présence ou non de logements mis en location. Dans le cas d'espèce, l'analyse menée sur le bâtiment actuel a révélé qu'au vu des surfaces et des loyers pratiqués, les biens entraient dans la catégorie des logements dits « à pénurie » et qu'ils pouvaient être assimilés à des LUP. Le projet de PA prévoyant un doublement des surfaces dévolues à la location, il a été estimé que la part vouée aux logements répondant aux critères du LUP, au sens de la loi cantonale, devait s'élever à 50 % au moins. De plus, la possibilité pour la Ville de Pully de participer aux réflexions relatives à l'attribution des futurs logements a d'ores et déjà été abordée avec les Retraites Populaires, représentant le propriétaire. Un octroi prioritaire à certaines catégories de personnes, dont par exemples les Pulliérans dans le besoin, pourrait ainsi être assuré.

6.4. Nouvelles constructions

L'implantation des constructions s'organise en 3 aires distinctes : une aire des constructions inférieures et deux aires des constructions supérieures (Figure 10).

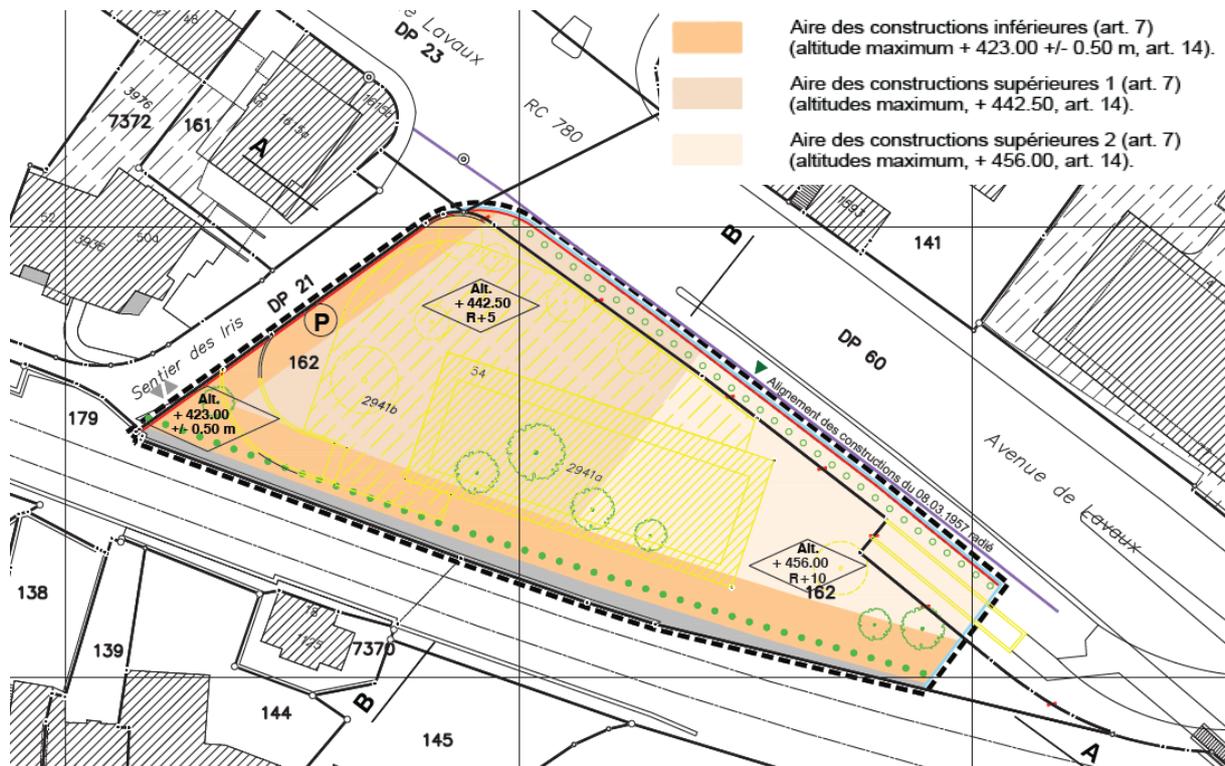


Figure 10 : plan de détail du PA « Claire-Fontaine II » - @Ville de Pully

L'aire des constructions inférieures délimite les possibilités d'implantation des constructions enterrées ou semi-enterrées et définit leur rapport au domaine public attenant. Son altitude maximale, fixée à 423 mètres sur mer (ci-après msm), crée un socle continu permettant de relier à niveau le sentier des Iris au pont de la Panchaude favorisant ainsi la perméabilité et l'accessibilité du site pour les mobilités actives. Côté Nord, la différence de niveau entre l'av. de Lavaux et l'altitude de l'aire des constructions inférieures offre la possibilité de rétablir un lien avec l'espace public en créant des accès piétons aux futures constructions et en implantant des activités directement à niveau de l'avenue.

Les aires des constructions supérieures se distinguent par leur hauteur. Afin de garantir la continuité avec le tissu bâti existant, l'aire des constructions supérieures située à l'Ouest (du côté du sentier des Iris) présente une altitude maximale des constructions à 442.50 msm. Profitant d'une situation en surplomb et répondant à la coupure engendrée par les voies CFF, l'aire des constructions supérieures située à l'Est (du côté du pont de la Panchaude) autorise quant à elle une altitude maximale de 456 msm permettant la réalisation d'un bâtiment haut, marquant « l'entrée » vers le centre-ville (Figure 11).

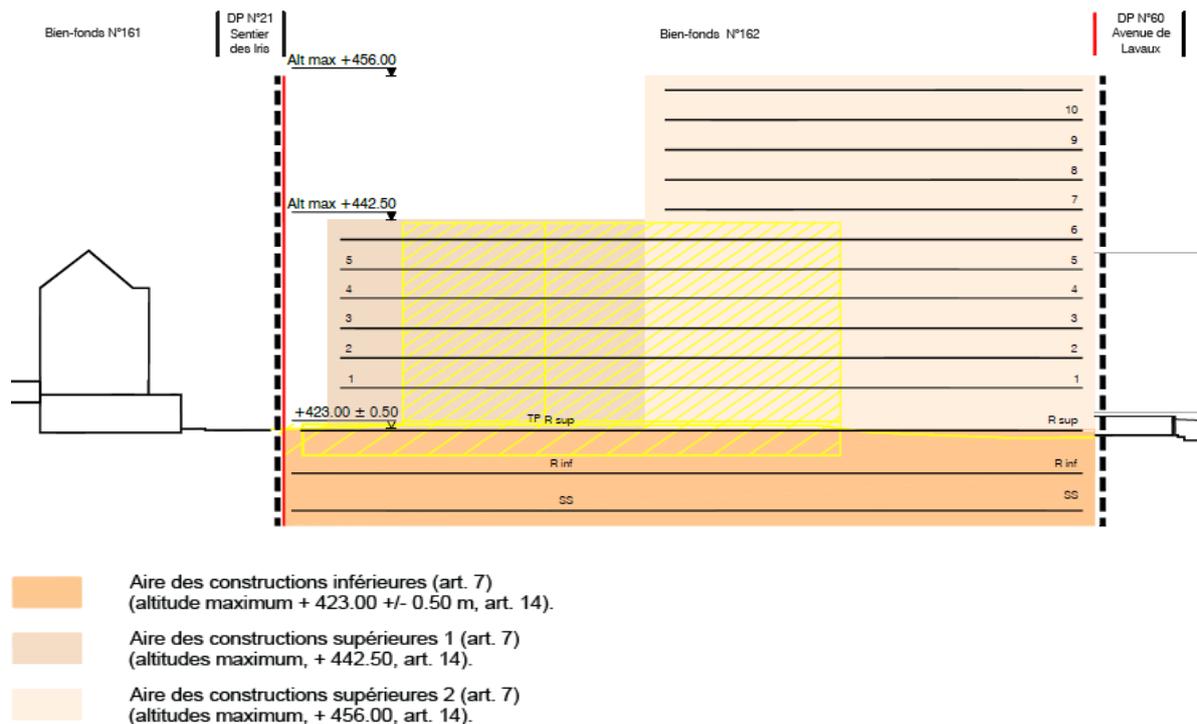


Figure 11 : coupe du plan de détail du PA "Claire-Fontaine II" - @Ville de Pully

Les aires de construction constituent des gabarits maximaux dans lesquels les projets d'architecture devront s'insérer. Au stade du PA, elles ont été délimitées de manière à garantir l'intégration avec le tissu urbain environnant tout en offrant la souplesse nécessaire à l'élaboration d'un projet architectural de qualité. Dans cet esprit, l'ordre et la longueur des constructions ainsi que la forme des toitures sont laissées libres et la distance minimale entre les bâtiments est fixée à 5 mètres.

6.5. Aménagements extérieurs

Le règlement du PA prévoit qu'au minimum 35 % de la surface de la parcelle soit traitée en espaces verts, dont 50 % au minimum en pleine terre. Concernant ce dernier point, il est à noter que le projet de PA permettra d'améliorer sensiblement la situation actuelle, malgré une augmentation de la densité prévue. Afin d'assurer l'ouverture du quartier, les espaces extérieurs, en lien avec les activités situées dans les rez-de-chaussée, seront obligatoirement aménagés comme des espaces collectifs, aussi bien accessibles aux habitants qu'au public. Ils contribueront ainsi à former une entité cohérente avec les nouvelles constructions, au sens paysager, spatial et social.

A priori, la réalisation des droits à bâtir ne permettra pas de conserver les arbres existants sur le site. Toutefois, comme évoqué, la majorité de ceux-ci présentent un état sanitaire préoccupant. En cas d'abattage, ils devront obligatoirement être compensés conformément à la réglementation cantonale et communale. Le PA mentionne leur localisation à titre indicatif.

Dans le but de favoriser la biodiversité et d'assurer la croissance et le développement à long terme de la végétation, le règlement du PA prévoit que les espaces extérieurs devront être plantés d'espèces indigènes adaptées à la station. Il spécifie également que les nouvelles plantations devront être prioritairement plantées en pleine-terre. Un concept d'éclairage respectueux de la faune devra en outre accompagner la demande de permis de construire.

6.6. Mobilité

Pour assurer la perméabilité et la continuité des liaisons de mobilités actives à l'échelle de la commune et connecter le site aux quartiers adjacents, le PA fixe deux nouveaux itinéraires piétonniers et cyclables obligatoires. Un premier au Sud du périmètre, le long des voies CFF, reliera le sentier des Iris au pont de la Panchaude. Un second, le long de l'av. de Lavaux, reliera à niveau le pont au giratoire de Roche.

Le nombre maximal de places de stationnement pour les TIM fixé par le PA est de 60 places, soit une augmentation de 19 places par rapport à l'état actuel. Ce plafond a été défini sur la base de la norme de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (ci-après VSS) en appliquant un facteur de réduction de 20 % pour les besoins liés aux logements et de 40 % pour les besoins liés aux activités. Cette réduction se justifie par l'excellente desserte en transports en commun dont bénéficie le site.

A l'exception de 4 places, l'ensemble du stationnement est prévu en sous-sol. En raison du statut de l'av. de Lavaux et de la présence d'une ligne tl structurante, l'accès des véhicules motorisés au site continuera à se faire par le sentier des Iris. L'ensemble du trafic individuel motorisé s'insérera sur l'av. de Lavaux au niveau du ch. des Roches, sans incidence sur la capacité du réseau routier au vue des très faibles charges de trafic supplémentaires générées par le PA (entre 9 et 12 mouvements supplémentaires aux heures de pointe).

Le nombre de places de stationnement pour les deux-roues légers non motorisés du périmètre est également déterminé sur la base des normes VSS. Le stationnement des vélos sera abrité, sécurisé et aménagé dans des locaux intérieurs ou à proximité directe des entrées principales des immeubles.

6.7. Environnement

Le PA respecte l'ensemble des prescriptions fédérales et cantonales en matière de protection contre le bruit, les accidents majeurs, les rayonnements non ionisants, des sols ou de gestion de l'eau.

Dans les limites du droit cantonal, la Municipalité incite le propriétaire à atteindre un haut niveau de performance énergétique, de durabilité et d'écologie de la construction, en encourageant notamment la sobriété énergétique et l'utilisation d'agents énergétiques renouvelables ou à faible émission de polluants atmosphériques, pour satisfaire les besoins en chaleur. En complément, dans le cadre d'une convention signée entre la Municipalité et la CPEV, cette dernière s'est engagée à appliquer des hauts standards énergétiques aux futures constructions. Les matériaux de construction seront, dans la mesure du possible, issus du réemploi, du recyclage et auront une provenance locale. Finalement, les solutions d'approvisionnement étudiées pour le site prévoient une part importante d'énergie renouvelable pour la production de chaleur, compatible avec une labélisation Minergie-P.

6.8. Etudes de variantes architecturales

Parallèlement à l'élaboration du PA et à la demande de la Municipalité, soucieuse d'assurer la qualité et l'intégration du projet, la CPEV a mené une étude de faisabilité architecturale. Cette étude a permis d'explorer différentes variantes morphologiques (Figure 12) et de consolider les dispositions du PA.

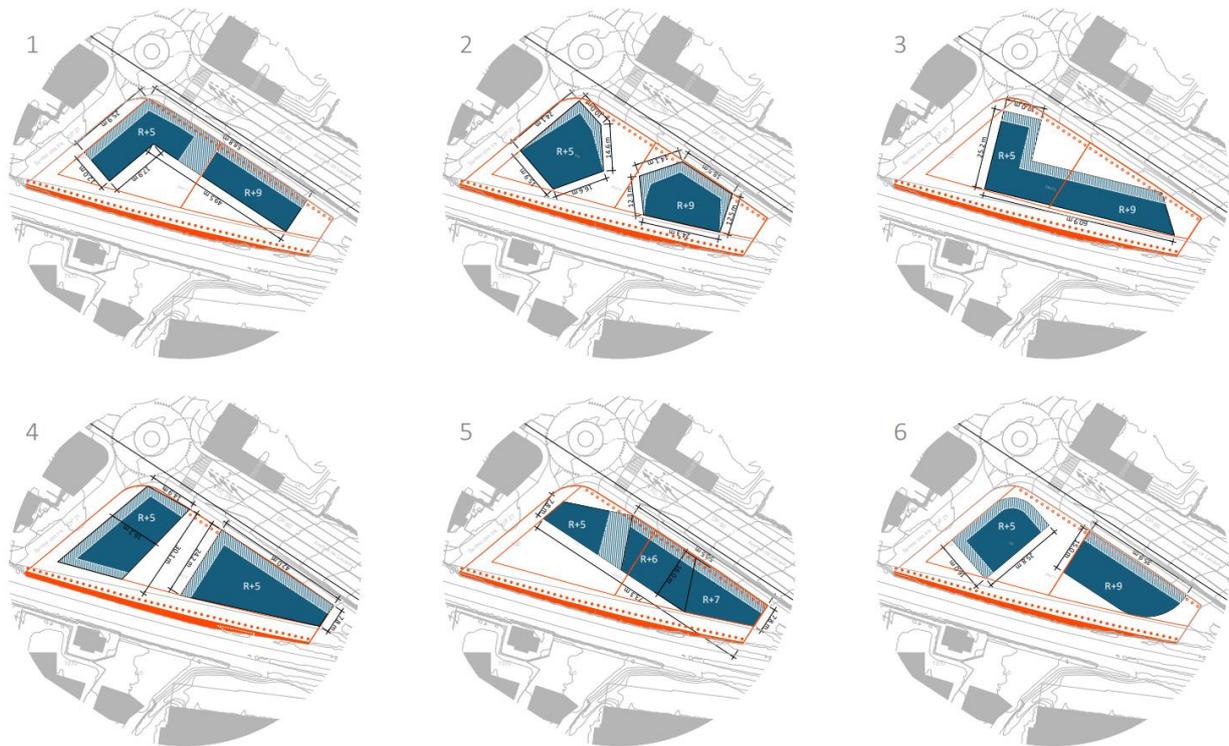


Figure 12 : études d'implantation - @Arcadie

Une variante en particulier a fait l'objet d'une étude plus approfondie afin d'illustrer de manière concrète les possibilités offertes par le PA (Figures 13 à 19). Elle prévoit la répartition des droits à bâtir en deux volumes, l'un de 5 niveaux aligné sur le sentier des Iris et l'autre de 10 niveaux (un de moins que ce que permet le PA) aligné sur l'av. de Lavaux. Leur implantation et leur gabarit réaffirme les fronts bâtis le long du sentier des Iris et de l'avenue de Lavaux, assurent une percée visuelle à travers le site et ménagent une placette au niveau du giratoire ainsi qu'un espace vert en pleine terre généreux du côté Sud, qui accompagnera la future liaison de mobilité active le long des voies CFF.



Figure 13 : illustration de la variante approfondie / vue en plan - @Arcadie

La faible profondeur des volumes permet de développer une typologie d'appartements traversante, particulièrement intéressante dans ce secteur, bénéficiant d'un dégagement sur le grand paysage mais soumis aux nuisances de la route et du rail.

Bien qu'il ne s'agisse encore à ce stade que d'intentions, les réflexions menées témoignent de la volonté du propriétaire, en dialogue avec la Municipalité, de réaliser un projet de qualité. Le projet architectural définitif sera développé en étroite coordination avec les services communaux et fera l'objet d'une mise à l'enquête ad hoc une fois le PA en vigueur.



Figure 14 : illustration d'ambiance de la variante approfondie / vue zénithale - @Arcadie



Figure 15 : illustration d'ambiance de la variante approfondie et du pont de la Panchaude requalifié / vue depuis l'av. de Lavaux - @Arcadie



Figure 16 : illustration d'ambiance de la variante approfondie / vue 2 depuis le Sentier des Iris - @Arcadie



Figure 19 : illustration d'ambiance de la variante approfondie et du pont de la Panchaude requalifié / vue depuis le pont - @Arcadie

7. Propositions d'amendements de la Municipalité

Comme évoqué en préambule, l'examen du PA « Claire-Fontaine II » et de son règlement a donné lieu à plusieurs amendements de la CPU. En l'absence d'entrée en matière lors de la séance du Conseil communal, ceux-ci n'ont toutefois pas pu être discutés en plénum.

La Municipalité, soucieuse de trouver un compromis permettant de répondre à la fois aux objectifs de requalification de ce secteur stratégique du centre et aux inquiétudes légitimes soulevées par la CPU sur certains points du projet, proposera donc, par voie d'amendement, plusieurs modifications du PA et de son règlement.

L'ensemble des modifications qui seront soumises au Conseil communal par la Municipalité ont été présentées préalablement à la CPEV. Considérées dans leur ensemble, elles ne remettent pas en question la faisabilité du projet ainsi que la participation financière de la propriétaire au coût de réaménagement des espaces publics (voir chapitre 8). En revanche, celle-ci a fait savoir que toute modification complémentaire, ayant pour conséquence une réduction plus importante des droits à bâtir, signifierait pour elle l'abandon du projet, ce que la Municipalité ne pourrait évidemment que regretter.

7.1. Modifications du plan et des coupes de détail

Conformément au souhait de la majorité de la CPU de réduire l'impact visuel des futures constructions, la Municipalité proposera, dans l'aire des constructions supérieures 2, une réduction du nombre de niveaux autorisés à huit, soit un rez et sept étages (R+7), ainsi qu'une limitation de la côte d'altitude maximale à 447.5 msm (Figure 20).



Figure 20 : plan de détail du PA "Claire-Fontaine II" amendé - @Ville de Pully

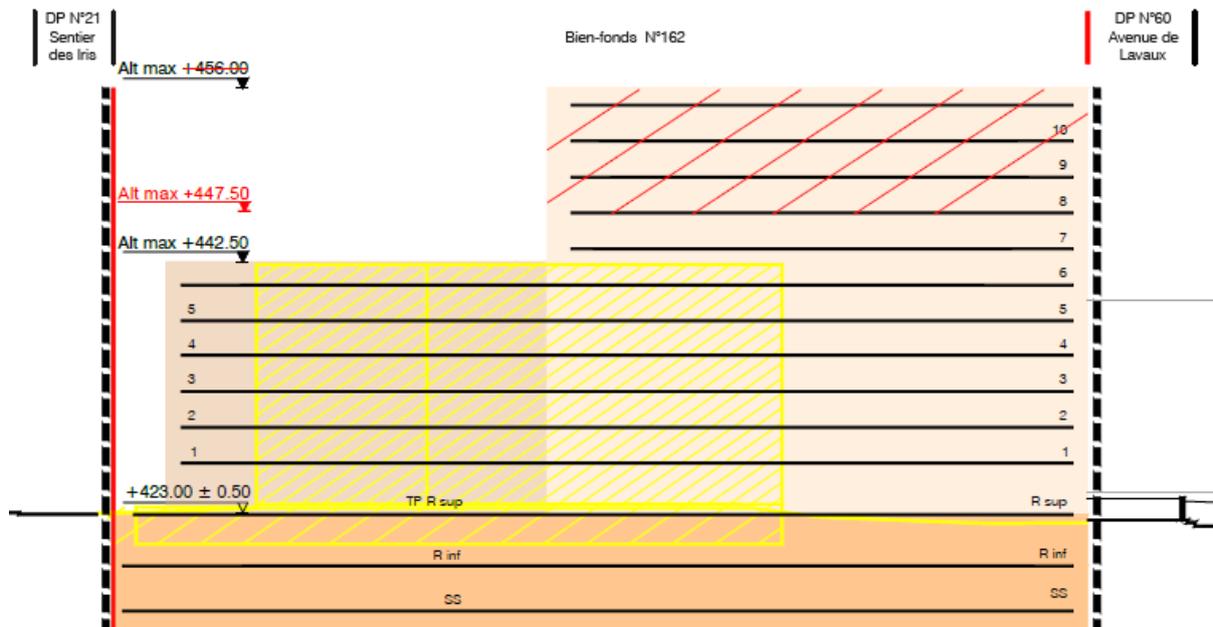


Figure 21 : coupe du plan de détail du PA "Claire-Fontaine II" amendé - @Ville de Pully

7.2. Modifications du règlement du plan d'affectation

La Municipalité entend également proposer les modifications suivantes au règlement du PA (en rouge dans le texte) :

Article 6 - Mesure de l'utilisation du sol

¹La capacité constructive du périmètre est déterminée par l'attribution, pour tout le périmètre du plan, d'une surface de plancher déterminante (SPd) maximum de ~~6'900~~**6'400** m². Les mètres carrés de SPd doivent être calculés conformément à la norme suisse SN 504 421.

²Les dispositifs architecturaux et techniques nécessaires aux respects de l'OPB et de l'OPAM, tels que loggias, balcons ouverts ou fermés, jardins d'hiver, etc., ne sont pas pris en compte dans le calcul de la SPd sous alinéa 1.

Cette adaptation des SPd autorisées assurera que la diminution du nombre de niveaux autorisé ainsi que de la hauteur maximale des constructions n'entraînera pas une augmentation de l'emprise au sol des bâtiments. Elle induira une baisse de l'IUS à 2.65 et du nombre d'habitants et d'emplois projetés à 128.

Initialement, la CPU avait proposé de supprimer l'alinéa 2 de l'article 6, offrant la possibilité de soustraire les dispositifs architecturaux indispensables aux respects des normes de bruit et de sécurité liés à la présence des voies CFF (balcons fermés, loggias, etc.) du calcul des surfaces de plancher. Concrètement, la suppression de cette disposition reviendrait à réduire indirectement la capacité constructive autorisée par le plan d'affectation, sans que l'on puisse en mesurer précisément la portée. Elle représenterait de plus un risque important pour la qualité globale des futures constructions en poussant à la réalisation de logements sans espaces extérieurs, voire sans aucun ouvrant dans les secteurs les plus exposés. Notons encore que ces dispositifs architecturaux représentent des solutions particulièrement intéressantes pour favoriser l'apport d'énergie solaire passive, assurer la ventilation naturelle ou encore limiter la surchauffe estivale et qu'il convient donc au contraire de les encourager.

Pour ces différentes raisons, la Municipalité renonce à proposer un tel amendement et lui préfère une réduction directe telle que prévue à l'alinéa 1.

Article 9 – Affectations

¹Un minimum de ~~50%~~ 20% des SPd affectées au logement est dédié à du logement d'utilité publique au sens de la loi cantonale sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL).

Cette proposition de modification est reprise de la CPU sans modification. Elle permettra au propriétaire de compenser la baisse des droits à bâtir et ainsi de garantir l'équilibre financier global du projet.

Article 13 – Longueur des constructions

~~¹ Les nouvelles constructions ne se sont pas limitées en longueur. La longueur maximale des nouvelles constructions est fixée à 40.00 mètres, excepté dans l'aire des constructions inférieures où elle n'est pas limitée.~~

Cette proposition vise à empêcher la réalisation d'un seul bâtiment de très grande longueur.

Article 16 – Toitures

¹La forme des toitures est libre.

~~²Les toitures plates peuvent être accessibles. Le solde des surfaces non accessible est végétalisé de façon extensive, conformément aux normes SIA en vigueur.~~

²Les installations solaires doivent être compatibles avec une végétation extensive.

Cette proposition de modification est reprise de la CPU sans modification.

Article 18 – Surface de verdure

¹Au minimum ~~35%~~ 40 % de la surface de la parcelle est traitée en espaces verts, sur dalle, en toiture ou en pleine terre.

Cette proposition de modification est reprise de la CPU sans modification. Tout comme la réduction des droits à bâtir, cette adaptation assurera que la diminution du nombre de niveaux autorisé ainsi que de la hauteur maximale des constructions n'entraînera pas une augmentation de l'emprise au sol des bâtiments.

Article 23 - Stationnement des véhicules motorisés

¹ Le nombre de places de stationnement total est limité au maximum à ~~60~~ 56 pour les voitures et ~~9~~ 8 pour les deux-roues motorisés.

Cette adaptation résulte directement de la réduction des droits à bâtir envisagée.

Article 35 – Gabarits (Nouveau)

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

L'ajout de ce nouvel article formalise un souhait de la CPU. Les articles anciennement 35 à 37 deviennent les articles 36 à 38.

10. Coordination avec le projet de réaménagement du pont et de ses abords

Comme évoqué en préambule, la réhabilitation du secteur « Claire-Fontaine » comprend deux volets qui sont étroitement coordonnés, mais font l'objet de procédures distinctes (LATC pour le PA et LRou pour le pont).

Un éventuel refus du Conseil communal d'allouer les crédits nécessaires à la réalisation du projet de réaménagement du Pont de la Panchaude et ses abords ne remettrait pas directement en question la mise en œuvre du PA « Claire-Fontaine II ». Il aurait néanmoins un impact très important sur la cohérence et la qualité d'ensemble du projet, s'agissant en particulier de la continuité des espaces publics et des liaisons piétonnes et cyclables. En effet, sans démolition de la rampe et de la sous-station tl, la réalisation du nouveau trottoir sur l'avenue de Lavaux ne serait plus possible sans emprise sur les voies de circulation. En outre, l'implantation de surfaces d'activités à niveau sur l'avenue de Lavaux serait fortement compromise.

Enfin, l'engagement financier de 50 % consenti par la CPEV serait remis en question, celui-ci étant logiquement conditionné à la mise en œuvre du projet de réaménagement du pont et ses abords.

11. Calendrier

Sous réserve de l'adoption du PA et des crédits d'études pour le réaménagement du pont de la Panchaude et de ses abords, le planning prévisionnel suivant est attendu :

- 2025 : Approbation des projets par le Canton, sous réserve d'un nouvel examen préalable cantonal et une enquête publique complémentaire (cf. chapitre 7) ;
- 2025-26 : Réalisation des études complémentaires relatives à la sous-station électrique et élaboration du projet d'architecture (bâtiments) ;
- 2027 : Délivrance du permis de construire des bâtiments et début des travaux (route et bâtiments).

12. Procédures

12.1. Examen préalable

Le PA a été soumis à un examen préalable auprès de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) en 2022.

Plusieurs demandes de modifications et de compléments ont été formulées par les services cantonaux. L'ensemble de ces demandes ont été intégrées au présent préavis.

12.2. Enquête publique

L'ensemble du dossier a été soumis à l'enquête publique entre le 15 mai et le 15 juin 2024. L'enquête publique a porté sur les objets suivants :

- le projet de requalification du pont de la Panchaude et ses abords ;
- le plan d'affectation « Claire-Fontaine II » et son règlement ;
- la création de deux servitudes de passage public à pied et mobilité douce en faveur de la Ville de Pully sur la parcelle N° 162 ;
- la désaffectation partielle des domaines publics N° 21, 23 et 60 ;
- la décadastration partielle de la parcelle N° 162.

Pendant la durée de l'enquête publique, le PA a suscité 14 oppositions parmi lesquelles 2 ont été rédigées par des opposants ne résidant pas dans la Commune de Pully.

12.3. Séances de conciliation

Comme le prévoit l'art. 40 LATC, des séances de conciliation ont été organisées avec les opposants et retranscrites dans des procès-verbaux (en annexe). A l'issue des séances de conciliation, l'ensemble des opposants ont choisi de maintenir leur opposition.

La Municipalité a décidé de ne pas apporter de modification majeure au PA, en dehors de quelques adaptations de forme répondant à certains points soulevés par les opposants, mais ne nécessitant pas une enquête publique complémentaire, avant de le soumettre au Conseil communal. Comme évoqué plus haut, elle entend néanmoins soumettre au Conseil communal, par voie d'amendement, plusieurs adaptations du PA et de son règlement. Certaines d'entre elles, en particulier celles ayant trait à la densité et la hauteur des constructions, répondent de manière directe à plusieurs griefs récurrents soulevés par les opposants. Toutefois, ces propositions devant encore être discutées et adoptées en plénum, la Municipalité n'en a pas tenu compte dans ses réponses aux oppositions développées ci-dessous.

12.4. Réponses aux oppositions formulées à l'encontre du PA

Conformément à l'art. 42 LATC, le Conseil communal statue sur les réponses motivées aux oppositions en même temps qu'il se prononce sur l'adoption du PA et de son règlement.

Le chapitre qui suit présente une synthèse des motifs d'opposition ainsi que les propositions de réponses de la Municipalité. Les oppositions dans leur intégralité figurent à titre indicatif en annexe du préavis.

Les oppositions abordent de manière récurrente les mêmes thèmes. La Municipalité propose donc une réponse générale au chapitre 12.4.1 ci-dessous. Elle est complétée aux chapitres 12.4.2 et suivants pour les points particuliers soulevés de manière individuelle.

12.4.1. Réponses de la Municipalité aux griefs récurrents des oppositions

12.4.1.1. Volumétrie et intégration des constructions

Les opposants estiment que la densité et les volumétries autorisées par le PA sont excessives, que les futures constructions ne s'intégreront pas au centre-ville et défigureront le caractère de Pully.

La Municipalité tient d'abord à rappeler que les aires de construction du PA constituent des gabarits maximaux dans lesquels les projets d'architecture devront s'insérer et que les surfaces à bâtir octroyées ne permettent pas de les utiliser dans leur entier.

Contrairement à ce qu'affirment les opposants, elle souligne que le projet tient compte du contexte, de la situation et de la configuration particulière de la parcelle. Les volumétries ont été délimitées de manière à garantir l'intégration des futures constructions avec le tissu urbain environnant tout en offrant la souplesse nécessaire à l'élaboration d'un projet architectural de qualité. A l'Ouest, dans l'aire des constructions supérieures 1, la hauteur maximale s'inscrit dans la continuité des bâtiments existants alentour et permet de recréer un lien, aujourd'hui inexistant, avec le tissu bâti du centre-ville. L'aire des constructions supérieures 2, située à l'Est et séparée des constructions avoisinantes par les voies CFF et l'av. de Lavaux, autorise quant à elle une plus grande hauteur.

12.4.1.2. Respect du principe d'égalité de traitement

Les opposants relèvent que le PA ne respecte pas les hauteurs ou l'indice d'utilisation du sol de la zone de forte densité et engendre une inégalité de traitement injustifiée.

Selon un arrêt du tribunal fédéral du 4 novembre 2022, « *une décision viole le principe de l'égalité de traitement lorsqu'elle établit des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à régler ou qu'elle omet de faire des distinctions qui s'imposent au vu des circonstances* ». Dans le cas présent, la Municipalité considère que, bien que les nouvelles dispositions prévues par le PA « Claire-Fontaine II » s'écartent de celles de la zone d'habitation de forte densité du plan d'affectation communal (ci-après PACom), il ne s'agit nullement d'une inégalité de traitement au sens de l'art. 8 al. 1 de la constitution.

D'une part, le projet de PA « Claire-Fontaine II » répond aux principes d'aménagement définis par les planifications cantonales et communales (Plan directeur cantonal, PALM, SDEL, Masterplan du centre-ville) ainsi qu'à la volonté affirmée des autorités de renforcer l'attractivité du centre-ville en concentrant en priorité les efforts de densification dans ce secteur très bien desservi par les transports publics et proche des services et équipements. Or, cet objectif ambitieux ne saurait être atteint en suivant les règles du PACom et la Municipalité considère donc justifié de proposer, dans ce cas spécifique, une densité plus élevée que dans la zone d'habitation de forte densité.

D'autre part, la quasi-totalité du centre-ville de Pully est aujourd'hui régie par des plans d'affectation de détail dont les dispositions divergent déjà fortement de celles du PACom, notamment en matière d'indice d'utilisation du sol. Le périmètre du PA « Claire-Fontaine II », soumis à un plan d'affectation de détail datant de 1986, n'y fait pas exception. Ainsi, la zone de forte densité ne saurait constituer une référence pertinente pour fixer l'indice d'utilisation du sol dans ce secteur particulier.

12.4.1.3. Information et communication

Les opposants estiment que l'information et la communication autour du projet a été insuffisante, peu transparente et n'a pas permis de se faire une opinion fidèle et juste du projet de PA. Ils regrettent que le dossier n'ait pas été complété avec des photomontages des bâtiments projetés et que des gabarits n'aient pas été mis en place pendant l'enquête.

Sans minimiser l'impact du projet, la Municipalité considère qu'elle a mis en place une information et une communication adéquate. Conformément à l'art. 38 de la LATC, l'annonce de l'enquête publique a été diffusée au pilier public, dans le journal régional ainsi que dans la Feuille des avis officiels du Canton de Vaud. Le dossier a été tenu à disposition du public, dans les bureaux de la Direction de l'urbanisme et de l'environnement et sur le site de la ville durant toute la durée de l'enquête. En amont de celle-ci, une séance d'information publique a été menée pour informer les habitants de l'enquête publique et des enjeux du projet.

La Municipalité juge en outre que la réalisation de photomontages réalistes des bâtiments projetés ou la pose de gabarits n'est pas opportune au stade du plan d'affectation. En effet, comme évoqué au point 12.5.1.1, les aires de construction du PA correspondent à des gabarits maximaux théoriques et non à un projet d'architecture, et les surfaces à bâtir octroyées ne permettant pas de « remplir » les aires de constructions dans leur entier. En revanche, la Municipalité s'engage, en cas d'acceptation du PA, à exiger, la pose de gabarits au stade du permis de construire, comme elle le fait aujourd'hui systématiquement pour tout projet de nouvelle construction ou de surélévation.

12.4.2. Opposition de Mme et M. Engel

Les griefs exposés dans l'opposition peuvent être résumés comme suit :

- la densité et la hauteur des futures constructions sont excessives et engendrent une inégalité de traitement inexplicable et injustifiée.

La Municipalité propose de lever cette opposition pour les motifs présentés au point 12.4.1.

12.4.3. Opposition de M. Bohren

Les griefs exposés dans l'opposition peuvent être résumés comme suit :

- la densité et la volumétrie des futures constructions sont excessives.

La Municipalité propose de lever cette opposition pour les motifs présentés au point 12.4.1.

12.4.4. Opposition de Mme et M. Jost

Les griefs exposés dans l'opposition peuvent être résumés comme suit :

- les dimensions des futures constructions projetées sont excessives.

La Municipalité propose de lever cette opposition pour les motifs présentés au point 12.4.1.

12.4.5. Opposition de l'Association PUHI

Les griefs exposés dans l'opposition peuvent être résumés comme suit :

- la communication et la participation autour du projet étaient insuffisantes ;
- la délimitation des périmètres d'implantation et le type d'implantation ne sont pas clairs ;
- les passages pour la mobilité douce ainsi que le parking contreviennent à la règle des 50 % de pleine-terre ;
- le règlement du PA doit mentionner l'utilisation de matériaux biosourcés et/ou recyclés et une production minimisée de l'énergie grise de construction.

La Municipalité propose de lever cette opposition pour les motifs présentés au point 12.4.1.

En complément, il est important de rappeler que l'élaboration d'un plan d'affectation de détail, si elle permet de s'éloigner des dispositions générales du PACom pour répondre à des enjeux spécifiques, n'a pas vocation à se substituer à la demande de permis de construire en fixant trop strictement les possibilités de bâtir. En l'occurrence, le PA fixe 3 aires distinctes pour l'implantation des constructions, dont la délimitation est tout à fait claire et correspond à la pratique. Ces aires ont été définies de manière à garantir l'intégration avec le tissu urbain environnant tout en offrant la souplesse nécessaire à l'élaboration d'un projet architectural de qualité.

Conformément à la LATC, la zone réservée a pour vocation de limiter provisoirement (pour une période de 5 ans, prolongeable 3 ans) les possibilités de bâtir durant l'élaboration d'un nouveau plan d'affectation communal ou de détail. En ce sens, le respect du quota minimal de 50 % de pleine terre, qui est prévu dans le règlement de la zone réservée communal de Pully, ne doit pas être compris comme une nouvelle disposition réglementaire pérenne, mais bien comme une disposition transitoire. En tant que nouveau plan d'affectation, le PA « Claire-Fontaine II » peut donc, en principe, s'écarter des prescriptions en matière de pleine terre définies par la zone réservée. Dans le cas présent, les enjeux particuliers du site et sa configuration particulière ont conduit la Municipalité à fixer d'autres dispositions en matière de pleine-terre. Elle précise encore que des places de co-voiturage sont imposées par le règlement du PA.

Enfin, en matière d'énergie et de construction, la Municipalité incite déjà les propriétaires, dans le règlement du PA, à atteindre un haut niveau de performance énergétique, de durabilité et d'écologie de la construction, en encourageant notamment la sobriété énergétique et l'utilisation d'agents énergétiques renouvelables ou à faible émission de polluants atmosphériques, pour satisfaire les besoins en chaleur. En outre, dans le cadre d'une convention signée entre la Municipalité et la CPEV, cette dernière s'est engagée à respecter le standard Minergie P-ECO ou un standard reconnu équivalent dans son projet.

12.4.6. Opposition de Mme et M. Jaunin

Les griefs exposés dans l'opposition peuvent être résumés comme suit :

- la densité et la volumétrie des futures constructions sont excessives.

La Municipalité propose de lever cette opposition pour les motifs présentés au point 12.4.1.

12.4.7. Opposition de M. Dépraz

Les griefs exposés dans l'opposition peuvent être résumés comme suit :

- la densité et la hauteur des constructions projetées sont excessives ;
- le PA engendre une inégalité de traitement injustifiée ;
- la communication autour du projet à la population était insuffisante ;
- le règlement ne précise aucune exigence en matière de plantation.

La Municipalité propose de lever cette opposition pour les motifs présentés au point 12.4.1.

En complément, elle précise, en matière de plantation, qu'en l'absence de disposition spécifique à ce sujet dans le PA, la Loi cantonale sur la protection du patrimoine naturel et paysager (LPrPNP) et le règlement communal sur la protection du patrimoine arboré s'appliquent.

Finalement, et conformément à la LATC, la zone réservée a pour vocation de limiter provisoirement (pour une période de 5 ans, prolongeable 3 ans) les possibilités de bâtir durant l'élaboration d'un nouveau plan d'affectation communal ou de détail. En ce sens, le respect du quota minimal de 50 % de pleine terre qui est prévu dans le règlement de la zone réservée communal de Pully ne doit pas être compris comme une nouvelle disposition réglementaire pérenne, mais bien comme une disposition transitoire. En tant que nouveau plan d'affectation, le PA « Claire-Fontaine II » peut donc, en principe, s'écarter des prescriptions en matière de pleine terre définies par la zone réservée. Dans le cas présent, les enjeux particuliers du site et sa configuration particulière ont conduit la Municipalité à fixer d'autres dispositions en matière de pleine-terre.

12.4.8. Opposition d'Alpha-Transfo Immobilier SA

La société susmentionnée n'a pas développé d'argumentaire dans son opposition.

La Municipalité propose donc de lever cette opposition.

12.4.9. Opposition de Mme et M. Giustiniani

Les griefs exposés dans l'opposition peuvent être résumés comme suit :

- la densité et la volumétrie des futures constructions sont excessives.

La Municipalité propose de lever cette opposition pour les motifs présentés au point 12.4.1.

12.4.10. Opposition de Mme et M. Juillerat

Les griefs exposés dans l'opposition peuvent être résumés comme suit :

- la densité et la volumétrie des futures constructions sont excessives.

La Municipalité propose de lever cette opposition pour les motifs présentés au point 12.4.1.

12.4.11. Opposition de Mme et M. Lauris (domiciliés à Morges)

Les griefs exposés dans l'opposition peuvent être résumés comme suit :

- la densité et la volumétrie des futures constructions sont excessives.

La Municipalité propose de lever cette opposition pour les motifs présentés au point 12.4.1.

12.4.12. Opposition de Mme et M. Jequier

Les griefs exposés dans l'opposition peuvent être résumés comme suit :

- la hauteur des constructions projetées est excessive.

La Municipalité propose de lever cette opposition pour les motifs présentés au point 12.4.1.

12.4.13. Opposition de Mme et M. Coronado (domiciliés à Lutry)

Les griefs exposés dans l'opposition peuvent être résumés comme suit :

- la hauteur des constructions projetées est excessive ;
- des gabarits auraient dû être mis en place pendant l'enquête publique.

La Municipalité propose de lever cette opposition pour les motifs présentés au point 12.4.1.

12.4.14. Opposition de Mme Dépraz & consorts

Les griefs exposés dans l'opposition peuvent être résumés comme suit :

- la densité et la volumétrie des futures constructions sont excessives ;
- la communication autour du projet à la population était insuffisante.

La Municipalité propose de lever cette opposition pour les motifs présentés au point 12.4.1.

12.4.15. Opposition de M. Gehriger & consorts

Les griefs exposés dans l'opposition peuvent être résumés comme suit :

- la communication autour du projet à la population était insuffisante ;
- le dossier présente des erreurs sur le plan ainsi que dans l'étude environnementale.

La Municipalité propose de lever cette opposition pour les motifs présentés au point 12.4.1.

Au surplus, les corrections de détail demandées par les opposants ont été apportées au dossier.

12.4.16. Opposition de Marton et consorts (hors délais)

Le groupe d'opposants a déposé son opposition hors des délais légaux et n'a pas développé d'argumentaire. La Municipalité considère cette opposition comme étant irrecevable.

13. Développement durable

L'objet de ce préavis a été évalué sur la base des critères de Boussole 21. Cet outil d'évaluation, développé par le canton de Vaud au sein de l'Unité de développement durable du Département des infrastructures et des ressources humaines (DIRH), permet d'apprécier l'engagement des projets en faveur du développement durable.

13.1. Dimension économique

L'accueil de nouvelles surfaces d'activités et de logement dans le cœur de ville contribuera à stimuler le tissu économique en renforçant et en complétant l'offre existante et en amenant une nouvelle clientèle aux commerces du centre. L'animation des rez-de-chaussée et l'amélioration des espaces publics dans ce secteur offrira également un cadre propice au développement du tissu économique local.

La participation financière négociée avec la CPEV permettra de réduire le coût des travaux d'espaces publics pour la collectivité.

13.2. Dimension environnementale

Le PA concrétise le principe de densification « vers l'intérieur » inscrit dans la LAT qui préconise l'urbanisation au sein même du tissu bâti existant afin de préserver les terres agricoles, les espaces naturels et non bâtis.

Le PA prévoit une densification du site en hauteur dans l'objectif de libérer des espaces extérieurs et de la pleine-terre, améliorant ainsi la qualité de vie des habitants et la biodiversité.

Grâce à sa proximité avec la ligne N° 9 des TL et la gare CFF, le PA répond à la volonté de limiter la dépendance à la voiture, de promouvoir l'usage des transports publics et les mobilités actives. Il améliorera sensiblement le réseau de mobilité douce dans le secteur en créant de nouvelles liaisons et en augmentant l'offre de stationnement pour vélos afin de répondre aux besoins des futures constructions.

L'engagement de la CPEV à appliquer des hauts standards énergétiques aux futures constructions permettra de réduire globalement la consommation énergétique et la durabilité des constructions.

13.3. Dimension sociale

Le PA favorise une mixité d'affectation, en intégrant notamment des surfaces dévolues aux activités et aux services de proximité, qui permettra de renforcer la vie de quartier et les échanges entre les habitants. Le pourcentage de LUP fixé par le règlement permettra en outre de garantir un accès au logement en adéquation avec les besoins et moyens financiers des ménages.

Des espaces extérieurs ouverts au public seront aménagés pour offrir une atmosphère de qualité propice à la vie sociale, à la détente comme à la circulation.

14. Communication

En plus des canaux légaux de communication usuels, le PA a fait l'objet d'une séance de présentation à la population en amont de l'enquête publique. Les éventuelles prochaines actions de communication à entreprendre seront définies en collaboration avec la Communication.

15. Programme de législature

Le projet s'inscrit dans le cadre du programme de législature 2021-2026 de la Municipalité. Il répond aux objectifs suivants :

- Convivialité et qualité de vie ;
- Environnement et climat ;
- Développement territorial et activité économique ;
- Transport et mobilité.

16. Conclusion

Vu ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Pully,

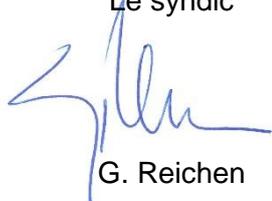
vu le préavis municipal N° 13-2025 du 4 juin 2025,
vu le rapport de la Commission permanente d'urbanisme,

décide

1. d'adopter le projet de plan d'affectation « Claire-Fontaine II » et son règlement amendés ;
2. de faire siennes les déterminations de la Municipalité relatives aux oppositions formulées à l'encontre dudit plan ;

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 23 avril 2025.

Au nom de la Municipalité

Le syndic		Le secrétaire
		
G. Reichen		Ph. Steiner

Annexes:

- Annexes A : plan mis à l'enquête publique (A1), plan avec propositions d'amendement de la Municipalité (A2) et règlement comparé (A3)
- Annexes B : oppositions (B1 à B16)
- Annexes C : comptes-rendus des séances de conciliation (C1 à C4)
- Annexes D : préavis cantonal (D1)