

RÈGLEMENT DE LA ZONE RESERVEE

APPROUVÉ PAR LA MUNICIPALITÉ LE

Le Syndic

Le Secrétaire

DÉPOSÉ À L'ENQUÊTE PUBLIQUE DU

AU

Le Syndic

Le Secrétaire

ADOPTÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAL LE

Le Président

La Secrétaire

APPROUVÉ PAR LE DÉPARTEMENT COMPÉTENT LE

La Cheffe du Département

ENTRÉ EN VIGUEUR LE

Dossier présenté par :

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

Art. 1 But

¹ La zone réservée (art. 46 LATC) est instaurée afin de sauvegarder les buts et principes régissant l'aménagement du territoire. Elle doit permettre de protéger le territoire communal de l'application du plan général d'affectation toujours en vigueur, mais considéré comme obsolète, dans l'attente de sa révision en conformité avec le droit supérieur.

² La présente zone réservée sert à garantir un taux de pleine terre minimal sur le territoire de la commune et à protéger le patrimoine d'importance locale en attendant la révision du plan d'affectation communal.

Art. 2 Périmètre

¹ Le périmètre de la zone réservée est défini par le plan. Il concerne toutes les zones du plan général d'affectation à l'exception de la zone de construction d'utilité publique (art. 40 RCATC), de la zone de verdure (art. 51 RCATC), de la zone viticole (art. 52 RCATC) et de l'aire forestière (art. 55 RCATC).

² Les plans d'affectation de détail en vigueur sont inclus dans la zone réservée, à l'exception des plans d'affectation en vigueur depuis moins de 15 ans, ceux situés dans le centre et ceux dont l'affectation est destinée à des besoins publics.

Art. 3 Respect minimal de la pleine terre

¹ Lors de toute nouvelle construction ou de tout agrandissement d'un bâtiment existant impliquant une emprise supplémentaire sur le sol, un pourcentage de 50% de pleine terre doit être respecté.

² Est considéré comme pleine terre la partie de la parcelle dont le sol est :

- libre de toute construction en surface ou en sous-sol ;
- libre de revêtement, perméable ou imperméable tel que bitume, dalles, gravier, grilles-gazon, à l'exception de chemins piétonniers secondaires d'une largeur maximale d'1m20 ;
- non couvert par une structure hors-sol (porte-à-faux, balcons, etc.), à l'exception des avant-toits usuels des bâtiments.

³ Les réseaux souterrains d'équipement (eau, électricité, gaz, fibre) ne sont pas pris en considération lors du calcul du pourcentage de pleine terre.

⁴ La surface déterminante considérée pour calculer le pourcentage de pleine terre est la partie de la parcelle située en zone à bâtir 15 LAT, à l'exclusion de la zone de verdure 15 LAT.

⁵ Les constructions nouvelles destinées à satisfaire des besoins d'utilité publique peuvent faire exception au régime instauré par la zone réservée. La Municipalité appréciera le bien-fondé de la vocation d'utilité publique du programme de la construction projetée, ainsi que les surfaces et volumes proposés du projet par rapport aux besoins d'utilité publique à satisfaire. Les logements d'utilité publique au sens de l'article 27 LPPPL ne répondent pas aux critères d'utilité publique du présent alinéa.

⁶ Si, lors de la construction, de la correction ou de l'élargissement d'une voie publique, le terrain nécessaire est cédé gratuitement à la commune selon l'art. 13 RCATC, la surface ainsi cédée continuera à être prise en considération comme surface répondant aux exigences de l'al. 2 dans le calcul du pourcentage de pleine terre de la parcelle cédante, et ce même si la commune y réalise une construction. Cette faculté n'est toutefois applicable qu'à des cessions n'excédant pas 10 % de la surface originale de la parcelle.

⁷ En fonction des circonstances, la Municipalité peut considérer que l'emprise imperméabilisée ou construite de servitudes de passage nécessaires ou de passage public garantissant l'accès à d'autres parcelles est exclue de la surface déterminante considérée pour calculer le pourcentage de pleine terre du fonds servant.

Art. 4 Protection du patrimoine bâti d'importance locale

¹ Les sites, les bâtiments ou parties de bâtiments ayant reçu une note 3 au recensement architectural doivent être conservés.

² Des rénovations, transformations, de modestes agrandissements ou un changement d'affectation peuvent néanmoins être autorisés par la Municipalité si ces modifications sont objectivement fondées et n'altèrent pas les qualités qui ont justifié le recensement en note 3.

³ La Municipalité peut autoriser de nouvelles constructions dans des sites ayant été recensés en note 3 pour autant que les qualités qui ont justifié leurs notes ne soient pas altérées.

⁴ La Municipalité tient à disposition du public le Recensement architectural qui permet de déterminer quels objets (bâtiments, abords, ensembles et sites) sont concernés par les alinéas 1 et 2 du présent article.

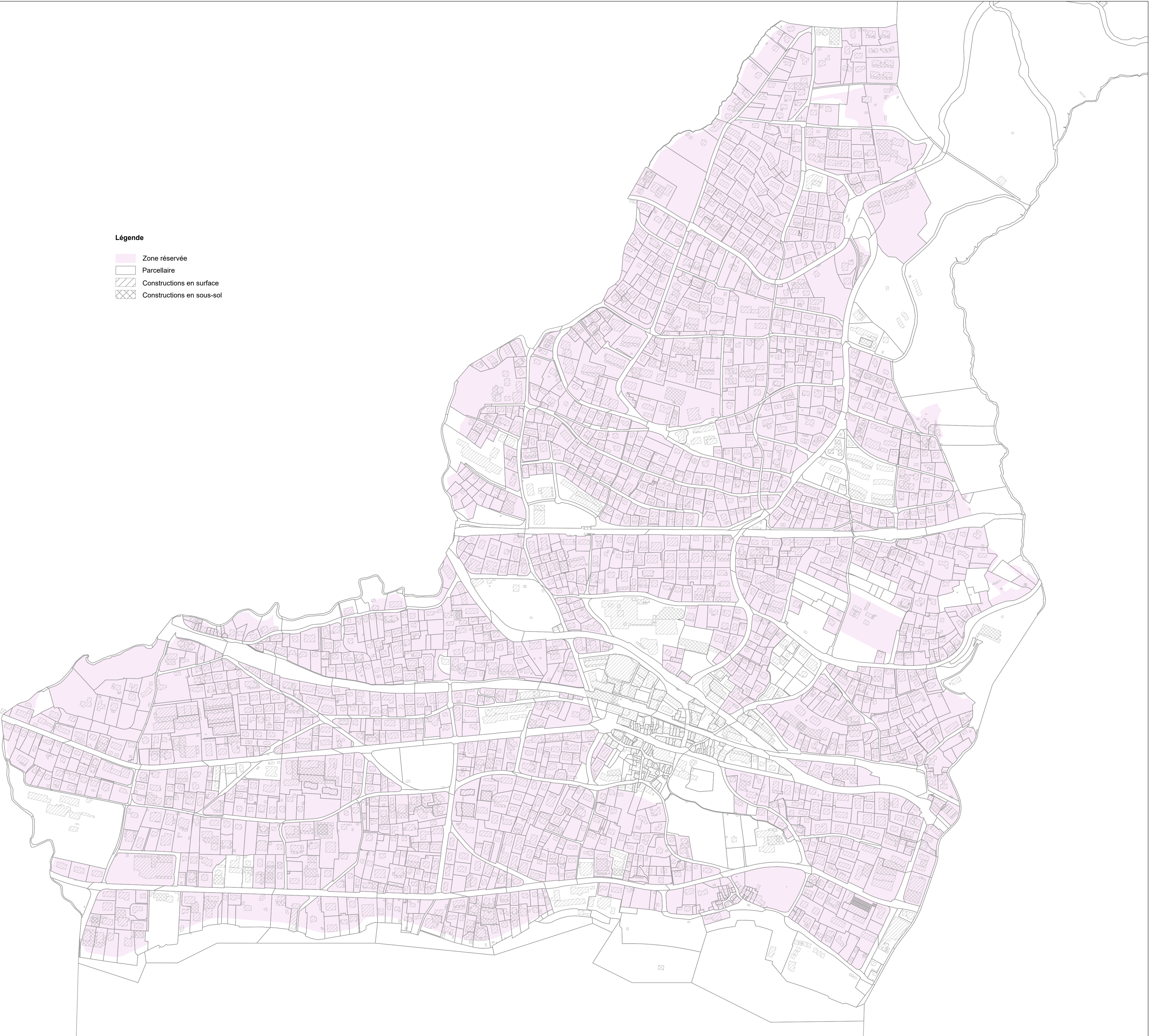
⁵ Les dispositions du droit cantonal concernant les notes 1 et 2 sont réservées.

Art. 5 Approbation, durée et abrogation

¹ La zone réservée est approuvée par décision du Département compétent pour la période prévue par l'art. 46 LATC, à savoir 5 ans, prolongeable 3 ans.

² Pendant sa durée de validité, elle prime sur toutes les dispositions antérieures, notamment celles des règlements communaux qui lui sont contraires.

- Légende
- Zone réservée
 - Parcellaire
 - Constructions en surface
 - Constructions en sous-sol



PASCAL NICOLLIER

pn@lexel.ch
+41 21 944 44 44
Rue du Simplon 13
Case postale 1075
CH-1800 Vevey
www.lexel.ch

Secrétariat de la Municipalité	
Transmis à: DUE	Copie à: RR ✓
- 3 JUL. 2025	
Suivi ☐	
Pour traitement ☐	Pour information ☐

R

CH-1800 Vevey

PP



Retour non recommandé

CP

98.40.522763.70000716

Municipalité de Pully
Av. du Prieuré 2
Case postale 63
1009 Pully



20466954
77932294

DENIS SULLIGER
Docteur en droit
Avocat au barreau

N/réf. PN-2095
V/réf. -

Vevey, le 2 juillet 2025

MINH SON NGUYEN
Docteur en droit
Avocat au barreau
Professeur à l'Université
de Lausanne

OPPOSITION contre le plan et le règlement de la zone réservée communale de Pully

CHRISTOPHE MISTELI
Docteur en droit
LL.M. (Tübingen)
Arbitre au Tribunal Arbitral
du Sport (CAS/TAS)
Avocat spécialiste FSA
droit des successions

Monsieur le Syndic, Madame la Conseillère municipale et Messieurs les Conseillers municipaux,

PASCAL NICOLLIER
Licencié en droit
LL.M. (Heidelberg)
Avocat spécialiste FSA
droit de la construction
et de l'immobilier

Par la présente, je vous informe que je suis consulté par l'Entreprise générale Bernard Nicod SA, promettante-acquéreuse de la parcelle 1233, sise au Chemin de Chamblandes 26 à Pully, selon une procuration que vous trouverez en annexe en copie.

SHANON M. BEURET
Maîtrise en droit
Avocate stagiaire

Je vous prie de prendre en considération que ma mandante dépose une **opposition** contre le projet d'instauration d'une zone réservée communale selon l'avis d'enquête publique du 7 juin 2025.

ROMINA TAHAMI
Maîtrise en droit
Avocate stagiaire

Elle fait valoir les motifs suivants.

LUC DEPPIERRAZ
Licencié en droit
Expert fiscal diplômé

- 1 Comme vous le savez, ma mandante est actuellement en discussion avec votre Direction de l'urbanisme et de l'environnement dans le cadre de l'examen préalable d'un projet de construction qu'il est prévu d'édifier sur la parcelle 1233 située au Chemin de Chamblandes 26 à Pully.

Dite parcelle comporte un bâtiment ECA 872 qui vient étonnement de faire l'objet d'une réévaluation par la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP) en fin avril 2025 en ce qui concerne son intérêt patrimonial. Elle figure désormais en note 3 du recensement architectural selon la fiche 477 de Pully (136).

- 2 Le projet de ma mandante CAMAC 237049 consiste en une demande de permis d'implantation prévoyant la démolition du bâtiment ECA 872, puis la construction de deux immeubles sur la parcelle 1233.

Cette parcelle est située dans le périmètre compact de l'agglomération Lausanne-Morges et donc destinée à être densifiée avec un indice d'utilisation du sol (IUS) de 0.625 selon la mesure A11 du Plan directeur cantonal (PDCn). Actuellement, la parcelle est en zone de moyenne densité au sens des art. 36 s. du règlement

communal sur l'aménagement du territoire et les constructions (RCATC). Cette réglementation ayant été adoptée après l'entrée en vigueur du PDCn, elle est présumée remplir les objectifs de la planification directrice cantonale. La parcelle est bien desservie par les transports publics et à proximité de toutes les commodités.

Ainsi, tout porte à penser que l'intérêt public à densifier devait l'emporter sur celui qui est lié à la conservation d'un immeuble recensé en note 3 au sens de l'art. 14 de la loi sur la protection du patrimoine culturel immobilier (LPrPCI). En effet, et selon l'art. 8 al. 3 let. c du règlement sur la protection du patrimoine culturel immobilier (RLPrPCI), l'objet d'intérêt local ayant une importance au niveau communal peut être démoli si un intérêt prépondérant le justifie. Cet intérêt peut être celui qui consiste à densifier les centres urbains en application des art. 1 al. 1 let. b et 3 al. 3 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT)¹, mais aussi celui de permettre au constructeur de rentabiliser son projet²

- 3** Ma mandante observe que le projet de plan de zones réservées comporte un plan particulier qui porte plus précisément sur le recensement architectural, dit «indicatif» et hors mise à l'enquête. Toutefois, dans le rapport selon l'art. 47 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT), un chapitre est consacré au patrimoine bâti en pages 14-15 et il y est fait mention que la zone réservée aura aussi pour but de conserver les sites recensés en note 3 dans l'attente de la révision de la planification communale.

L'allusion concerne visiblement l'art. 4 du futur règlement (RZR) et il y a donc tout lieu de penser que l'existence de cet article formalisera l'usage du recensement en note 3 qui pourra certainement servir d'appui dans une argumentation communale contre un projet tel que celui de ma mandante.

- 4** Or ma mandante a signé un acte de vente à terme conditionnelle en fin 2024 dans la perspective d'y réaliser le projet susmentionné. Ce n'est que plusieurs mois après que la DGIP a pris l'initiative de réévaluer la note du recensement architectural et que la Commune de Pully a ensuite pris la décision de mettre un plan de zones réservées à l'enquête publique dont le règlement comporte une clause spécifique touchant les bâtiments recensés en note 3.

Ces faits nouveaux mettent désormais le projet de ma mandante en péril, ce qui justifie le dépôt de la présente opposition. Ma mandante reste persuadée qu'en l'espèce, l'intérêt public à densifier les centres et à pouvoir réaliser un projet rentable l'emportent sur celui qui consiste à maintenir le bâtiment ECA 872 existant.

Pour les raisons qui précèdent, l'Entreprise générale Bernard Nicod SA est opposée au projet de plan et le règlement de la zone réservée communale de Pully.

¹ CDAP AC.2023.0115 du 16 janvier 2024 consid. 8b ; CDAP AC.2021.0074 du 13 octobre 2022 consid. 7e.

² CDAP AC.2018.0178 du 18 décembre 2019 consid. 4.

Elle précise néanmoins qu'elle serait prête à retirer la présente opposition si elle reçoit une assurance officielle engageant la Municipalité de Pully à lui délivrer une autorisation d'implantation lui permettant de réaliser son projet malgré le futur contexte des zones réservées.

Ma mandante relève avoir discuté avec la Direction de l'urbanisme et de l'environnement d'une variante du projet initial consistant à transformer le bâtiment ECA 872, permettant dès lors d'éviter sa démolition. Cette variante ne comprendrait alors la construction que d'un seul immeuble neuf au lieu de deux unités. Si cette option peut être retenue par la Municipalité comme étant compatible avec la future réglementation de zones réservées, un compromis devrait pouvoir être trouvé.

Le cas échéant, ce point pourra être abordé lors de la séance de conciliation au sens de l'art. 40 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC).

En vous remerciant par avance de la suite que vous donnerez à la présente, je vous prie de croire, Monsieur le Syndic, Madame la Conseillère municipale et Messieurs les Conseillers municipaux, à l'assurance de ma respectueuse considération.



Pascal Nicollier, av.

Entreprise générale Bernard Nicod SA, Avenue de la Gare 26, 1003 Lausanne

déclare donner mandat à M^e Pascal Nicollier, **LEXEL AVOCATS**, pn@lexel.ch, Rue du Simplon 13, Case postale 1075, CH - 1800 Vevey, membre de l'Ordre des avocats vaudois afin de la représenter et d'agir en son nom pour défendre ses intérêts dans l'affaire :

Projet immobilier au Ch. de Chamblandes 26, parcelle 1233 de Pully

- 1 La présente procuration comporte les **pouvoirs de faire tous actes jugés utiles à l'accomplissement du mandat**, en particulier d'agir par toutes voies amiables ou judiciaires pour le compte de la mandante et de la représenter valablement devant toutes juridictions civiles, pénales, administratives ou arbitrales, ainsi qu'auprès des autorités de poursuite, des administrations et des instances de médiation, de rédiger toutes procédures, prendre toutes conclusions, résister à toutes demandes, recourir à toutes juridictions ou autorités contre tous jugements, prononcés ou sentences arbitrales, plaider, transiger, acquiescer, se désister, signer un compromis arbitral, faire exécuter tous jugements, déposer ou retirer toutes plaintes ou dénonciations pénales, requérir tous séquestres, poursuites ou faillites, consulter et se faire délivrer des copies ou extraits de tous registres officiels, recevoir tous paiements et en donner valablement quittance.
- 2 Sous sa responsabilité, le mandataire peut **se faire remplacer**, en particulier par les associés, collaborateurs et stagiaires de son étude.
- 3 La soussignée déclare **élire domicile** en l'étude du mandataire, y compris aux fins de notification des citations à comparaître personnellement. La mandante domiciliée hors du canton de Vaud prend note qu'en cas de résiliation du mandat, elle pourra être réputée avoir élu domicile au greffe de la juridiction saisie.
- 4 Elle accepte le fait que toute correspondance peut être transmise par **courrier électronique** non chiffré. Les documents électroniques transmis ou scannés constituent le **dossier** de la mandante ; les documents papiers remis au mandataire ne sont que des copies qui pourront être détruites à la fin du mandat.
- 5 La mandante verse au mandataire toutes **provisions** nécessaires à l'exécution du mandat. Elle s'oblige à rembourser tous **frais** avancés par le mandataire et à acquitter ses **honoraires et déboursés**. Elle cède par ailleurs au mandataire toute créance en dépens qu'il pourrait obtenir à l'issue de toute procédure engagée en exécution de la présente procuration. Si les honoraires sont assumés par une assurance de **protection juridique** ou tout autre tiers, le mandataire est expressément autorisé à communiquer librement de l'affaire avec cette entité.
- 6 La mandante s'engage à communiquer à son mandataire tout **changement d'adresse** de domicile ou de siège social et veillera à lui communiquer les coordonnées nécessaires pour qu'il puisse l'atteindre utilement.
- 7 Le présent mandat peut être **résilié** par chacune des parties en tout temps.
- 8 À la fin du mandat, le dossier papier est remis à la mandante ou détruit (cf. chiffre 4 ci-dessus) ; le mandataire ne **conserve que le dossier électronique** durant dix ans après la dernière opération. La mandante peut consulter la déclaration de protection des données sur internet à l'adresse lexel.ch/dpd.
- 9 Pour tous **différends ou litiges** qui résulteraient du présent mandat, la mandante déclare accepter expressément la **compétence exclusive des tribunaux du siège de l'étude du mandataire ainsi que l'application du droit suisse**.

Lieu, date : Lausanne 12.06.25

NOM(S), prénom(s) : VAN GRAFFENRIED EMMANUEL

Signature(s) : Bernard Nicod Conseils SA
Emanuel von Graffenried
Directeur & Associé

LECOMMANDE B2

Alexandre Gonthier
Chemin de Leisis 26
1009 Pully

VILLE DE PULLY Direction de l'urbanisme et de l'environnement	
R U 8 JUL. 2025	☐ autorisation construire
	☐ aménagement du territoire
Copie:	☐ parcs et promenades
	☐ architecture

La Municipalité
Direction de l'urbanisme et de l'environnement (DUE)
Chemin de la Damataire 13
1009 Pully
due@pully.ch

Pully, le 7 juillet 2025

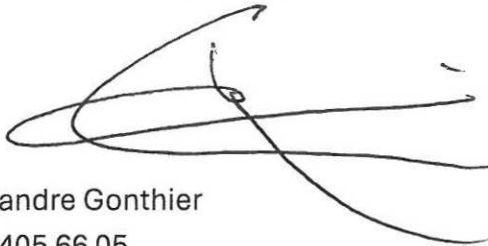
Concerne : Avis d'Enquête sur la Zone Réservée Communale

Chère Municipalité de la Ville de Pully,

C'est avec surprise que je découvre dans l'avis d'enquête en cours sur la zone réservée communale le projet de reclassement en note 4 de ma maison sise Chemin de Leisis 26 à Pully, sur la parcelle 1702 :

- 1) La maison est en mauvais état, et des frais importants de maintenance et mise en conformité énergétique sont à prévoir,
- 2) Elle ne présente pas d'intérêt esthétique particulier,
- 3) Je travaille avec l'urbanisme de la Ville de Pully de longue date à la construction de neuf appartements sur la parcelle, en remplacement de la maison unifamiliale actuelle, ceci pour répondre à la crise de logement aigüe à Pully. Je m'étonne donc fortement que la possibilité d'un reclassement en note 4 n'ait jamais été évoquée alors même qu'on m'indique que mon projet serait utile à Pully et « dans l'air du temps » car la zone Boverattes et les quatre immeubles au coin Reine Berthe et Leisis ont de facto fait passer le quartier en zone de petits immeubles.

Dans ce contexte, je m'oppose au projet de reclassement précité.



Alexandre Gonthier
079 405 66 05
alex@gonthier.com

FABBRO & Partners SA

Stefano Fabbro
 Avocat Associé
 Spécialiste FSA droit de la construction
 et de l'immobilier
 CAS en fusions, acquisitions
 et transmissions d'entreprises
 inscrit à un registre cantonal

Carlo Ceccarelli
 Avocat Associé
 LL.M. (University of Southampton)
 CAS pour la Magistrature pénale
 inscrit à un registre cantonal

Laurence Noble
 Fribourg - Lausanne
 Avocate Associée
 inscrite à un registre cantonal

Léonie Spreng
 Lausanne
 Avocate Associée
 Spécialiste FSA droit de la construction
 et de l'immobilier
 CAS pour la Magistrature pénale
 inscrite à un registre cantonal

Laurence Veya
 Lausanne
 Avocate Associée
 inscrite à un registre cantonal

Cedric Pope
 Krähenbühl
 Monthey - Lausanne
 Avocat Associé
 inscrit à un registre cantonal

Michele Bettini
 Lugano - Lausanne
 Avocat
 LL.M. (Queen Mary University)
 inscrit à un registre cantonal

Vicky Camilo
 Genève - Lausanne
 Avocate
 inscrite à un registre cantonal

Jennifer Puertas
 Lausanne
 Avocate
 inscrite à un registre cantonal

Florian Godbille
 Neuchâtel - Lausanne
 Avocat
 inscrit à un registre cantonal

Alexandra Pellet
 Genève
 Avocate
 inscrite à un registre cantonal

Martine Tomasetti
 Lausanne
 Avocate
 inscrite à un registre cantonal

CH-1001 LAUSANNE

Avenue du Théâtre 14
 Case postale 595
 Tel. +41 21 313 40 80
 swisslaw@fld-law.com
 www.fld-law.com

Autres Etudes

Christophe
Chardonnens
 Avocat
 inscrit à un registre cantonal

Italian Desk

Sebastiano Floris
 Corporate & tax advisor
 Lausanne, Associé

Gianpaolo Di Pietto
 Avvocato - Italian Attorney at law
 Milano, Associé

Virgilio Gollini
 Avvocato - Italian Attorney at law
 Pescara

Gianni Betti
 Avvocato - Italian Attorney at law
 Milano

B3

since 1980
 Swiss & Italian
 Law Firm

VILLE DE PULLY Direction de l'urbanisme et de l'environnement	
R 03 JUL. 2025	☐ autorisation construire
	☐ aménagement du territoire
Copie:	☐ parcs et promenades
	☐ architecture

RECOMMANDÉ

Municipalité de la Commune de Pully
 p.a Direction de l'urbanisme et de
 l'environnement (DUE)
 Chemin de la Damataire 13
 1009 Pully

Anticipé par e-mail :
due@pully.ch

Lausanne, le 3 juillet 2025/cl

**Fondation Auguste Veillon – Plan et Règlement de la zone réservée communale
 de la Municipalité de Pully**

Madame, Monsieur,

Par la présente, je vous informe avoir été consultée par la Fondation Auguste Veillon dans le cadre de la procédure d'opposition au plan et règlement de la zone réservée communale de la Municipalité de Pully.

Ainsi, je vous prie de bien vouloir prendre note de la constitution de mon mandat et de l'élection de domicile de ma mandante en mon Etude de Lausanne, où toute correspondance devra y être notifiée pour l'être valablement.

Vous trouverez sous pièce n° 1 du bordereau ci-joint copie d'une procuration attestant de mes pouvoirs de représentation.

Cela étant, j'ai l'honneur de vous remettre sous ce pli, en un exemplaire original, une opposition, accompagnée de son bordereau de pièces.

En vous souhaitant bonne réception de la présente et de ses annexes, je vous prie de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de ma considération respectueuse.

Leonie Spreng

Annexes : ment.

FABBRO & Partners SA

Stefano Fabbro

Avocat Associé
Spécialiste FIA art de la construction
et de l'immobilier
CAS en fusions, acquisitions
et transmissions d'entreprises
Inscrit à un registre cantonal

Carlo Ceccarelli

Avocat Associé
LL.M. (University of Southampton)
CAS pour la Magistrature pénale
Inscrit à un registre cantonal

Laurence Noble

Fribourg - Lausanne
Avocat Associé
Inscrit à un registre cantonal

Léonie Spreng

Lausanne
Avocate Associée
Spécialiste FIA art de la construction
et de l'immobilier
CAS pour la Magistrature pénale
Inscrite à un registre cantonal

Laurence Veya

Lausanne
Avocate Associée
Inscrite à un registre cantonal

Cedric Pope

Krähnenbühl

Monthey - Lausanne
Avocat Associé
Inscrit à un registre cantonal

Michele Bettini

Lugano - Lausanne
Avocat
LL.M. (Queen Mary University)
Inscrit à un registre cantonal

Vicky Camilo

Genève - Lausanne
Avocate
Inscrite à un registre cantonal

Jennifer Puertas

Lausanne
Avocate
Inscrite à un registre cantonal

Florian Godbille

Neuchâtel - Lausanne
Avocat
Inscrit à un registre cantonal

Alexandra Pellet

Genève
Avocate
Inscrite à un registre cantonal

Martine Tomasetti

Lausanne
Avocate
Inscrite à un registre cantonal



since 1980
Swiss & Italian
Law Firm

RECOMMANDÉ

Municipalité de la Commune de Pully
p.a Direction de l'urbanisme et de
l'environnement (DUE)
Chemin de la Damataire 13
1009 Pully

Anticipé par e-mail :
due@pully.ch

Lausanne, le 3 juillet 2025/cl

Fondation Auguste Veillon, CHE-268.807.459, dont le siège est sis à dans la commune de Bourg-en Lavaux, p.a Route de Lausanne 7, 1096 Cully, dont les conseils sont les avocats Mes Stefano Fabbro et Léonie Spreng, FABBRO & PARTNERS SA, Avenue du Théâtre 14, case postale 595, à 1001 Lausanne, a l'honneur par le présent acte de déposer une

(ci-après : l'opposante)

OPPOSITION

(art. 46 al. 2 LATC cum 38 al. 3 LATC)

CH-1001 LAUSANNE

Avenue du Théâtre 14
Case postale 595
Tel. +41 21 313 40 80
swisslaw@fid-law.com
www.fid-law.com

Autres Etudes

Christophe

Chardonens

Avocat
Inscrit à un registre cantonal

Italian Desk

Sebastiano Floris

Corporale & tax advisor
Lausanne, Associé

Gianpaolo Di Pietto

Avvocato - Italian Attorney at law
Milano, Associé

Virgilio Golini

Avvocato - Italian Attorney at law
Pescara

Gianni Betti

Avvocato - Italian Attorney at law
Milano

à l'encontre du plan et règlement de la zone réservée communale, mis à l'enquête, par

La Municipalité de la Commune de Pully, Direction de l'urbanisme et de l'environnement, Chemin de la Damataire 13, 1009 Pully.

PRELIMINAIRES

- I. Le conseil soussigné est dûment mandaté et justifie de ses pouvoirs de représentation par la production d'une procuration avec déclaration d'élection de domicile.

Preuve : - Pièce 1.

- II. L'opposante fait élection de domicile en l'Etude de ses conseils, sise Avenue du Théâtre 14, case postale 595, à 1001 Lausanne, où tous actes devront lui être adressés pour être valablement notifiés.

Preuve : - Pièce 1.

- III. La présente opposition concerne le plan et règlement de la zone réservée communale de la Municipalité de Pully qui a un impact direct sur la parcelle n° 564 RF de la Commune de Pully dont la Fondation Auguste Veillon est propriétaire.

Les intérêts dignes de protection de la Fondation Auguste Veillon sont par conséquent directement touchés par le plan et le règlement de la zone réservée communale mis à l'enquête, de sorte qu'elle a indéniablement la légitimité pour déposer la présente opposition.

Preuve : - Pièce 2.

- IV. Selon l'avis d'enquête, la révision du plan et règlement de la zone réservée communale est mise à l'enquête publique **du 7 juin au 7 juillet 2025 inclus**.

Dès lors, adressée ce jour sous pli recommandé et par courriel à la Direction de l'urbanisme et de l'environnement de la Commune de Pully, le présent acte est adressé en temps utile, car il respecte le délai mentionné à l'art. 38 al. 3 LATC, soit « *durant le délai d'enquête* ».

- V. Un bordereau de pièces est joint au présent acte.

MOTIVATION

I. Généralités

1. La Fondation Auguste Veillon (ci-après : l'opposante) a pour but notamment de pérenniser le souvenir et l'œuvre du peintre Auguste Veillon (1834-1890) par tous les moyens qui lui sembleront utiles.

Preuve : - Pièce 3.

2. Depuis le 14 avril 2025, l'opposante est propriétaire de la parcelle n°564 RF de la Commune de Pully, dont la surface est de 828 m².

Preuve : - Pièce 2.

3. Actuellement, sur la parcelle n°564 RF de la Commune de Pully, se trouve une villa résidentielle de 79 m², qui est occupée par des locataires. Elle comprend également une place de parc extérieure.

Preuve : - Pièce 2.

4. La parcelle n° 564 RF est grevée d'une servitude de passage à pied et pour tous véhicules (ID 007-2000/002185), laquelle bénéficie également à cette parcelle.

Preuve : - Pièces 2 et 4.

5. Cette servitude permet actuellement l'accès au garage de l'immeuble situés sur la parcelle n° 562 RF de la Commune de Pully, contigüe à la parcelle n° 564.

Preuve : - Pièce 4.

6. Cette servitude de passage empiète d'environ un mètre sur la longueur ouest de la parcelle n° 564, se terminant par un embranchement sur cette dernière.

L'usage de cette servitude est réciproque, en ce sens que les parcelles n° 562 et 564 peuvent toutes deux en bénéficier, bien qu'en pratique, seule la parcelle n° 562 l'utilise

à ce jour, l'usage de la parcelle 564 étant limité à une place extérieure située dans la partie amont Est de la rampe.

Preuve : - Pièce 4.

II. L'aménagement du territoire communal en vigueur

7. Selon le Plan général d'affectation de la Commune de Pully (ci-après : PGA) en vigueur, la parcelle n°564 est classée actuellement **en zone de forte densité**.
8. Selon le Règlement communal sur l'aménagement du territoire et les constructions, entré en vigueur le 18 juin 2012 et modifiée le 20 juin 2016 (ci-après : RCATC), **les zones de forte densité sont régies par les art. 36 et 37 RCATC**. Les zones de forte densité, ainsi que celles de moyenne et faible densité, sont destinées à la construction de bâtiments voués au logement et aux activités compatibles avec le logement.

En particulier, dans la zone à forte densité, le nombre de niveaux est limité à cinq, soit le rez-de-chaussée, trois étages et combles ou attique. La hauteur au faîte, calculée conformément à l'article 19 du RCATC, est limitée à 18.00 m.

Enfin, en vertu de l'art. 10 RCATC, l'indice d'occupation du sol, qui est le rapport numérique entre la surface bâtie déterminante et la surface constructible de la parcelle, ne peut actuellement excéder **les 20 % (1:5)** de la surface de celle-ci.

III. L'avant-projet de démolition et construction de l'opposante

9. Dans l'intention de développer un projet utilisant le potentiel constructible, l'opposante a mandaté M. Olivier Dépraz, architecte, afin d'établir une étude de faisabilité et un avant-projet conforme à l'ensemble des exigences de droit public en vigueur.

Preuve : - Pièce 5.

10. À cet égard, M. Olivier Dépraz a élaboré un avant-projet prévoyant la démolition de la villa actuelle et la construction d'un immeuble de cinq appartements : trois logements de 5 pièces et demie d'une surface de 122 m² chacun, un appartement de 2 pièces de 56 m², ainsi qu'un duplex de 5 pièces de 144 m² dont le séjour et la salle à manger se trouvent dans l'attique, avec une grande terrasse.

Preuve : - Pièce 5.

11. Ce projet respecte toutes les exigences en matière de police des constructions (hauteur, surface au sol, surface de l'attique, surface brute de plancher, indice d'utilisation du sol, etc.)

Preuve : - Pièce 5.

12. Ce projet respecte notamment les exigences en matière de places de stationnement pour véhicules automobiles, conformément à l'art. 27 RCTAC, lequel renvoie aux normes en vigueur de l'Union suisse des professionnels de la route (USPR).

Preuve : - Pièce 5.

13. Par ailleurs, ce projet n'aura aucun impact sur les deux arbres protégés se situant à l'extrémité sud de la parcelle, puisque que ces derniers seront entièrement conservés.

Preuve : - Pièce 5.

14. En définitive, ce projet de démolition, puis construction se conforme à l'ensemble des exigences de droit public en vigueur, communal, cantonal et fédéral.

IV. La mise à l'enquête publique du plan et règlement de la zone réservée communale

15. Dans le cadre de l'élaboration d'un nouveau Plan d'affectation communal (ci-après : PACom), la Municipalité de Pully a mis à l'enquête un plan et règlement de la zone réservée communale afin qu'aucun projet, qui puisse entraver ou aller à l'encontre de l'établissement du PACom en cours d'élaboration, ne soit entrepris dans l'intervalle.
16. Par ailleurs, la Commune de Pully indique, dans le rapport d'aménagement établi conformément à l'art. 47 OAT, qu'elle applique d'ores et déjà de manière anticipée depuis juillet 2023, les dispositions du règlement de la zone réservée communale, actuellement mis à l'enquête publique.

17. Le règlement de la zone réservée communale, accompagné de son plan, mis à l'enquête par la Municipalité de Pully, instaure une zone réservée encadrant la constructibilité des terrains par deux dispositions :
 - i) L'introduction d'un coefficient de pleine terre à hauteur de 50 % (art. 3 du règlement de la zone réservée communale) ;
 - ii) La protection du patrimoine bâti d'importance locale (art. 4 dudit règlement).
18. A cette occasion, un document publié à titre indicatif, mais non soumis à l'enquête publique, présente les bâtiments et sites pour lesquels des notes provisoires ont été attribuées dans le cadre du recensement architectural cantonal.

Ces notes doivent encore être confirmées à l'issue d'une évaluation approfondie, dont la Commune annonce les résultats d'ici la fin de l'année.

19. A la grande surprise, voire l'incompréhension, de l'opposante, la villa située sur la parcelle n°564 RF de la Commune de Pully s'est vu attribuer une note provisoire *3*, laquelle correspond, selon l'art. 8 al. 3 let. c RLPrPCI, à un objet d'intérêt local ayant une importance au niveau communal.

V. La non-conformité du plan et règlement de la zone réservée communale

a) La non-conformité s'agissant de l'art. 3 dudit règlement

i) La non-conformité constatée par la DGTL

20. A titre liminaire, l'on constate que la Direction générale du territoire et du logement (ci-après : DGTL) s'est prononcée, à deux reprises, les 21 juin et 19 novembre 2024, sur le projet de zone réservée communale élaboré par la Municipalité de Pully, dans le cadre de l'avis préliminaire, respectivement examen préalable, que la DGTL doit rendre en vertu de l'art. 36 LATC.
21. Bien que la justification et le périmètre de la zone réservée apparaissent *a priori* conformes au cadre légal, il convient de souligner que la DGTL a néanmoins relevé, dans son courrier du 21 juin 2024, que la faisabilité de la mesure prévue à l'art. 3 dudit règlement n'avait pas été démontrée, ni vérifiée.

22. La DGTL s'inquiète en particulier du fait que, dans certains cas particuliers, l'exigence d'un indice de pleine terre à hauteur de 50 % pourrait s'avérer irréalisable, contrevenant ainsi au principe de proportionnalité.
23. Elle exprime également des réserves quant au fait que cette mesure risque d'empêcher les propriétaires fonciers de réaliser pleinement dans l'indice d'utilisation du sol ou tout autre mesure d'aménagement du sol prévue par les plans et règlements en vigueur.
24. À cet égard, la DGTL exige, afin de garantir tant l'applicabilité effective du plan et règlement de la zone réservée communale que le respect du principe de proportionnalité, **l'introduction d'une règle d'exception à l'indice de pleine terre de 50% pour les cas particuliers.**
25. La DGTL précise explicitement que cette règle d'exception doit permettre de déroger à l'exigence de l'indice de pleine terre dans les cas où les conditions locales rendent son atteinte matériellement impossible.

Son application doit reposer sur des critères objectivement vérifiables, tels que la géométrie particulière de la parcelle ou les contraintes topographiques.
26. En conséquence, la DGTL a conclu, dans le cadre de son examen préalable, à l'incompatibilité du plan et du règlement de la zone réservée communale de la Municipalité de Pully avec les exigences du cadre légal en vigueur.
27. Dans sa détermination du 19 novembre 2024, la DGTL a réitéré et précisé ses exigences. Elle ne se satisfait pas d'une simple confirmation orale selon laquelle l'indice de pleine terre de 50 % ne ferait pas obstacle à l'application du coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol.
28. Elle demande expressément que le rapport établi selon l'article 47 OAT soit complété de manière à démontrer, de façon claire et convaincante, que la réalisation de cet indice ne compromet pas celle du COS, autrement dit, qu'aucune contradiction ne subsiste entre ces deux exigences.
29. Or, en l'espèce, les divers documents mis à l'enquête publique par la Municipalité de Pully **ne tiennent aucunement compte des remarques formulées par la DGTL.** Ils ne répondent dès lors pas aux exigences clairement posées par l'autorité cantonale.

30. D'une part, le règlement de la zone réservée ne prévoit aucune disposition dérogatoire pour les situations où des contraintes topographiques rendraient inatteignable l'indice de pleine terre de 50 %. Or, la DGTL a expressément requis qu'une telle disposition soit intégrée afin de respecter le principe de proportionnalité.
31. D'autre part, le rapport établi en vertu de l'article 47 OAT est particulièrement succinct, voire incomplet. Contrairement aux exigences formulées par la DGTL, celui-ci ne contient aucune démonstration que l'exigence de 50 % de pleine terre est compatible avec la pleine réalisation de l'indice d'utilisation du sol (IUS).

Il est d'ailleurs révélateur que la notion même d'« indice d'utilisation du sol » n'y soit jamais mentionné.

ii) **La non-conformité en vertu de l'art. 36 Cst.**

32. L'indice de pleine terre à hauteur de 50 % ne respecte pas les exigences de l'art. 36 Cst. en matière de restriction des droits fondamentaux, en particulier s'agissant de la garantie de la propriété consacrée à l'art. 26 al. 1 Cst.
33. S'agissant de l'**aptitude** de cette mesure, celle-ci vise à protéger la diversité des fonctions des sols, ce qui constitue un intérêt public reconnu. Toutefois, son efficacité réelle à atteindre cet objectif reste incertaine, car elle repose uniquement sur un critère quantitatif, à savoir 50 % de la surface de pleine terre, sans considération pour la qualité du sol préservé, ni l'état antérieur du terrain (ex. terrain déjà bâti, biodiversité limitée).
34. Concernant la **nécessité**, cet objectif pourrait être atteint par des moyens moins incisifs, tels que l'introduction de dérogations fondées sur des critères objectifs (ex. topographie, servitudes, superficie) ou par des mesures compensatoires ciblées. Une telle approche permettrait d'éviter des effets excessifs tout en assurant la protection du sol.
35. Enfin, au regard de la **proportionnalité au sens étroit**, à savoir la pesée des intérêts en présence contradictoire, l'on constate que la mesure aboutit à une paralysie quasi-totale du droit de bâtir pendant une période pouvant aller jusqu'à huit ans (cinq ans, prolongeables de trois), soit jusqu'en 2033, sans mécanisme d'adaptation aux situations particulières.

A titre d'exemple, pour les petites parcelles comme celle en cause, l'exigence absolue de 50 % de pleine terre conduit à des solutions soit matériellement irréalisables, soit

économiquement disproportionnées (par exemple, recours à des monte-charges pour libérer de la pleine terre).

Il s'agit dès lors d'une restriction grave à la garantie de la propriété protégé par l'art. 26 al. 1 Cst.

Par ailleurs, un autre intérêt public important plaide en faveur d'une réduction du taux de pleine terre de 50 % : celui de la densification du tissu bâti existant. Si l'objectif poursuivi par l'indice de pleine terre est légitime, toutefois, appliqué de manière rigide et sans circonstances spécifiques, il produit des effets contraires, notamment en freinant l'utilisation efficiente du sol et la densification dans les zones déjà bâties et en poussant indirectement l'étalement urbain.

36. Ainsi, l'imposition uniforme d'un indice quantitatif strict de 50 % de pleine terre apparaît ainsi disproportionnée et préjudiciable à l'intérêt public qu'elle prétend servir.

iii) Le cas particulier de la parcelle n° 564

37. L'avant-projet élaboré par M. Olivier Dépraz, architecte, respecte l'ensemble des normes de droit public en vigueur, applicable à la zone de forte densité dans laquelle se situe la parcelle concernée.

Preuve : - Pièce 5.

38. Afin d'assurer une utilisation efficiente des zones déjà bâtie, conformément au principe de la densification vers l'intérieur bâti, le RCATC prévoit que la zone de forte densité autorise notamment la construction d'un immeuble de cinq étages en lieu et place d'une villa individuelle.
39. L'avant-projet de M. Olivier Dépraz répond aux exigences posées, notamment en ce qui concerne le nombre requis de huit places de stationnement. L'indice de 50% de pleine-terre est ainsi respectée, néanmoins il péjore l'organisation du parking en imposant deux places doubles en enfilade (l'une derrière l'autre), ce qui est malpratique. La variante de deux places autonomes figurées en rouge sur le plan du rez-de-chaussée inférieur, empiéterait sur la surface en pleine terre d'environ 26 m².

40. En revanche, si cet indice était fixé à 40 % à l'article 3 dudit règlement, celui-ci pourrait être pleinement respecté, et ce, sans compromettre les autres prescriptions applicables à la construction en zone de forte densité.

41. Ce dépassement s'explique par plusieurs contraintes propres à la parcelle, notamment la présence d'une servitude de passage pour tous véhicules sur toute sa longueur, sa superficie relativement restreinte, la présence de deux arbres protégés, ainsi que de nombreuses exigences légales, telles que l'obligation d'alignement le long de l'avenue Samson Reymondin et la nécessité de prévoir huit places de stationnement.

Preuve : - Pièces 4 et 5.

42. Compte tenu de ces éléments, il est matériellement impossible pour l'opposante de respecter simultanément l'indice de pleine terre de 50 % et les exigences de construction en zone de forte densité.

Preuve : - Pièce 5.

43. Ainsi, le projet de l'opposante illustre concrètement les préoccupations soulevées par la DGTL : l'exigence de 50 % de pleine terre et celle de réaliser l'indice d'utilisation du sol autorisé sont, dans certaines situations, notamment en présence de petites parcelles, contradictoires, rendant le plan et règlement de la zone réservée impraticable.

b) La non-conformité de l'effet anticipé de l'art. 4 dudit règlement

44. Le principe inscrit à l'art. 4 du règlement de la zone réservée communale, qui prévoit la conservation des bâtiments ayant reçu une note 3, n'est pas contesté par l'opposante. Ce principe est pleinement légitime et conforme à la réglementation cantonale, notamment à la LPrPCI et à son règlement d'application.

45. Toutefois, ce qui est contesté est que la Municipalité de Pully semble vouloir appliquer de manière anticipée, en se fondant sur l'article 47 LATC, les notes provisoires attribuées à de nombreuses parcelles de la Commune dans le cadre de l'article 4 du règlement de la zone réservée.

46. En effet, un plan annexé au dossier de mise à l'enquête publique de la zone réservée présente ces notes provisoires à titre indicatif, sans que ce recensement n'ait été soumis à une enquête publique spécifique.
47. Or, ces notes demeurent provisoires, puisqu'elles doivent encore être confirmées à l'issue d'une évaluation approfondie, dont la Commune annonce la communication des résultats d'ici la fin de l'année courante.
48. Dès lors, le règlement de la zone réservée communale semble prendre en considération des notes provisoires sans que les propriétaires concernés aient pu être avertis, se prononcer ou, le cas échéant, contester, ce qui soulève un problème tant sur le plan procédural que sur celui de la légitimité de cette mesure.
49. Il est donc indispensable que l'article 4 du règlement précise expressément que son application ne saurait s'étendre aux notes provisoires attribuées par anticipation. Seuls les bâtiments ayant d'ores et déjà reçu une note définitive 3, confirmée doivent être soumis à l'obligation de conservation prévue par l'article 4 dudit règlement.
50. Par ailleurs, bien que cette question ne fasse pas formellement l'objet de la présente mise à l'enquête, l'opposante souhaite signaler sa surprise, voire son incompréhension, à la découverte que la villa sise sur la parcelle n°564 RF de la Commune de Pully s'est vue attribuer une note provisoire 3, réservé selon l'article 8, alinéa 3, lettre c RLPrPCI, aux bâtiments d'intérêt local communal.
51. Or, il s'agit d'une villa résidentielle du début du siècle passé, sans aucune caractéristique architecturale particulière ou autre élément justifiant un tel classement exigeant.
52. L'opposante informe dès lors son intention de contester toute décision définitive visant à recenser sa villa en note 3.
53. L'opposante se réserve le droit de compléter ladite opposition suivant le sort qu'il lui sera réservée.

* * * * *

CONCLUSIONS

Fondée sur ce qui précède, la Fondation Auguste Veillon a l'honneur de conclure, avec suite de frais judiciaires et dépens :

1. La présente opposition est admise.
2. Le plan et règlement de la zone réservée communale de Pully est modifié en ce sens qu'il sera prévu :

A l'art. 3 dudit règlement :

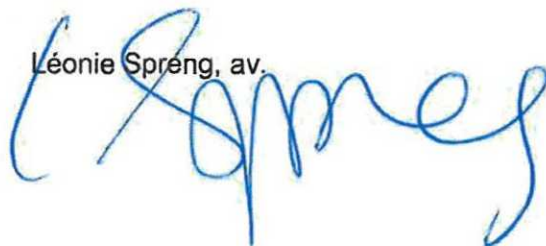
- Un indice de coefficient de pleine terre à 40% ;
- Une règle d'exception à ces 40%, sur la base de critères objectivement fondés (ex. géométrie, topographies), pour les cas où la situation locale ne permettrait pas d'atteindre l'indice.

A l'art. 4 dudit règlement :

- Une exclusion expresse de l'effet anticipé de l'art. 47 LATC s'agissant des notes provisoires attribuées dans le cadre du recensement architectural des bâtiments de la Commune de Pully.
3. L'opposante se réserve le droit de compléter ladite opposition suivant le sort qu'il lui sera réservée.
 4. Tous les éventuels frais judiciaires et dépens sont mis à la charge de la Commune de Pully.

Ainsi fait à Lausanne, en un exemplaire original.

Léonie Spreng, av.



Annexe : bordereau de pièces.

BORDEREAU

des pièces produites par la **Fondation Auguste Veillon**, dont le siège est sis dans la commune de Bourg-en Lavaux, p.a Route de Lausanne 7, 1096 Cully représentée par Mes Stefano Fabbro et Léonie Spreng, avocats, Avenue du Théâtre 14, case postale 595, à 1001 Lausanne à l'appui de son opposition à l'encontre du plan et règlement de la zone réservée communale, mis à l'enquête publique par la Municipalité de la Commune de Pully, Direction de l'urbanisme et de l'environnement, Chemin de la Damataire 13, 1009 Pully.

1. Copie de la procuration dûment signée avec élection de domicile.
2. Copie de l'extrait du registre foncier, parcelle n° 564 RF de la Commune de Pully.
3. Copie de l'extrait du registre du commerce de la Fondation Auguste Veillon.
4. Copie de l'extrait du registre des droits et du plan de la servitude ID 007-2000/002185.
5. Copie de l'étude de faisabilité et des plans de l'avant-projet de M. Olivier Dépraz.

Fait à Lausanne, le 3 juillet 2025, en un exemplaire original.

Léonie Spreng, av





since 1980
Swiss & Italian
Law Firm

PROCURATION

ET

DÉCLARATION D'ÉLECTION DE DOMICILE

Dans le cadre de la convention de mandat conclue entre l'Etude d'avocats Fabbro & Partners SA – FLD et **Fondation Auguste Veillon, Route de Lausanne 7, à 1096 Cully**, la soussignée donne pouvoirs aux avocats de cette Etude, Maîtres Stefano Fabbro, Carlo Ceccarelli, Laurence Noble, Léonie Spreng, Laurence Veya, Cedric Pope Krähenbühl, Michele Bettini, Vicky Camilo, Jennifer Puertas, Florian Godbille, Alexandra Pellet, Martine Tomasetti et Eleonora Mecheri, avocats à Lausanne, Genève, Fribourg, Monthey, Neuchâtel, Lugano et Montreux, avec pouvoir de substitution, de la représenter et d'agir en son nom dans le cadre de la **procédure d'opposition au plan et règlement de la zone réservée communale, de la Commune de Pully**.

La soussignée déclare également élire domicile en l'étude de ses conseils, Avenue du Théâtre 14, Case postale 595, à 1001 Lausanne, où tous actes devront être notifiés pour être reçus valablement. Les conseils susmentionnés ont pouvoir de recevoir tous actes et toutes citations personnellement.

La soussignée confère enfin à ses conseils procuration générale pour prendre toutes mesures et effectuer toutes opérations que ces derniers jugeront utiles en exécution de leur mandat, en particulier interjeter tous recours, requérir l'exécution de tous jugements ou décisions, recevoir tous paiements et en donner quittance, la présente procuration conférant pouvoirs spéciaux chaque fois que la loi ou la jurisprudence l'exige.

La cliente s'engage à constituer en mains de son avocat toutes provisions nécessaires à l'exécution du mandat, à lui rembourser ses débours et à lui payer ses honoraires.

L'avocat est en droit de compenser sa créance d'honoraires et de débours, même contestée, avec les sommes qu'il aura perçues pour le compte de sa cliente.

L'avocat est en droit de détruire les pièces du dossier dix ans après l'envoi de son décompte final.

La cliente est rendue attentive au fait que les correspondances et documents envoyés par courrier électronique n'engagent aucunement la responsabilité de l'avocat en cas de non-réception ou d'erreur de destinataire.

L'avocat et la cliente conviennent présentement de choisir comme for exclusif pour toutes difficultés pouvant surgir entre eux celui de Lausanne.

Fait à Cully, le 2.07.2025

La mandante :

Regine Deane M. Deane

Extrait du registre foncier Bien-fonds Pully / 564**Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!****Pièce n° 2****Etat descriptif de l'immeuble**

Commune politique	5590 Pully
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	564
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH438376452627
Surface	828 m², numérique
Mutation	27.11.2012 009-2012/2034/0 Cadastration (transformations importantes)
Autre(s) plan(s):	
No plan:	25
Désignation de la situation	Avenue Samson Reymondin 22
Couverture du sol	Bâtiment(s), 79 m² Place-jardin, 749 m²
Bâtiments/Constructions	Habitation, N° d'assurance: 1098, 79 m²
Observations MO	
Observations RF	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	947'000.00 2013 (13.09.2013)

Propriété

Propriété individuelle	
Fondation Auguste Veillon, Bourg-en-Lavaux (IDE: CHE-268.807.459),	14.04.2025 007-2025/2867/0 Succession

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

13.06.1929 007-157629	(D) Canalisation(s) d'égouts ID.007-2000/002184 à charge de B-F Pully 5590/562
17.03.2000 007-00/01165	(C) Passage à pied et pour tous véhicules ID.007-2000/002185 en faveur de B-F Pully 5590/562
17.03.2000 007-00/01165	(D) Passage à pied et pour tous véhicules ID.007-2000/002185 à charge de B-F Pully 5590/562

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

17.03.2000 007-00/01166	(C) Prémption, jusqu'au 10.03.2025 ID.007-2000/001628 en faveur de Cardis Philippe Fernand (Cardis), 25.12.1957 en faveur de Rham Yvan 16.05.1956 en faveur de Milliet Pierre François (Milliet), 07.08.1953
-------------------------	--

Exercices des droits

Annotation, Prémption jusqu'au 10.03.2025, ID.007-2000/001628	Ce droit a une durée de vingt-cinq ans. Il est incessible, sauf entre ses trois bénéficiaires. Il sera caduc si ses bénéficiaires ne l'exercent pas lors de la première aliénation dont la parcelle 564 de Pully fera l'objet. Les dispositions des articles deux cent seize c) à e) du Code des obligations feront règle s'agissant des cas, conditions et exercice du droit. Il est en particulier confirmé que, conformément à l'article deux cent seize d) troisième alinéa, Philippe Cardis, Yvan de Rham et Pierre Milliet devront, s'ils exercent leur droit, acquérir l'immeuble aux conditions dont le vendeur sera convenu avec le tiers.
Servitude, Canalisation(s) d'égouts, ID.007-2000/002184	Les égouts et eaux pluviales provenant du bâtiment que construit Franck Recordon sur son fonds se déverseront dans l'égout établi par François Domenjoz, lequel aboutit au ruisseau " Le Carillet ". Dans ce but, Franck Recordon est autorisé à établir dès son bâtiment, à ses frais, au plus court et moins dommageable, une canalisation d'égout aboutissant à celle établie par Mr. Domenjoz et à y introduire les égouts et eaux pluviales provenant de sa propriété. L'entretien de la canalisation établie par Franck Recordon se fera exclusivement à ses frais ; il devra remettre les lieux en état et réparer tous dégâts aux cultures et autres ouvrages qui pourraient être occasionnés. L'entretien de l'égout, dès la propriété de François Domenjoz, au Carillet, incombera à Mr. Domenjoz et Franck Recordon chacun pour une demie. Sont également concédés les droits accessoires de droit de passage à pied et de fouilles nécessaires pour

l'exercice normal du droit principal.

Servitude, Passage à pied et pour tous véhicules, ID.007-2000/002185 Cette servitude s'exerce sur la zone teintée en jaune sur le plan annexé.

Les frais de construction du chemin, dans la mesure qui lui est nécessaire soit embranchement en direction de la parcelle 564 non-compris, seront à la charge du propriétaire de la parcelle 562.

Les frais d'aménagement de l'embranchement en direction de la parcelle 564 et cas échéant de correction du chemin dans la mesure nécessaire ainsi que remise en état de celui-ci relativement à tous dégâts résultant de l'exécution de ces travaux seront à la charge du propriétaire de la parcelle 564.

Les frais d'entretien du chemin se répartiront entre les deux parcelles concernés au prorata du nombre de places de parc desservies ; toutefois, la parcelle 564 sera dispensée de participer à ces frais aussi longtemps que son propriétaire n'aura pas procédé à la construction de l'embranchement le reliant au chemin.

Droits de gage immobilier

Aucun(e)

Explications :

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

Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

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

Fondation Auguste Veillon

inscrite le 01 avril 2025

Fondation

Réf.	Nom
1	Fondation Auguste Veillon
	Siège
1	Bourg-en-Lavaux
	Adresse
1	Route de Lausanne 7, 1096 Cully
	Dates des Statuts
1	20.03.2025
	But, Observations
1	But: la fondation a pour but de pérenniser le souvenir et l'oeuvre du peintre Auguste Veillon (1834-1890) par tous les moyens qui lui sembleront utiles. En particulier, elle se donne les objectifs suivants: mettre en place un musée Auguste Veillon dans l'immeuble sis à Cully (commune de Bourg-en-Lavaux), 7, route de Lausanne; exposer de façon permanente des oeuvres de l'artiste et de ses contemporains; organiser des expositions thématiques temporaires en lien; composer un fonds qui comprendra, outre les oeuvres léguées par feu Jacqueline Veillon, des oeuvres emblématiques de chaque période de l'artiste, recoupant différents lieux où il a travaillé en Suisse et au Moyen-Orient. Ce fonds pourra s'élargir d'oeuvres en dépôt ou en don; entreprendre des travaux de recherche concernant le peintre, entre autres établir un catalogue raisonné de ses oeuvres, ainsi que des recherches sur sa biographie et ses relations artistiques avec les peintres de son époque, et des analyses de son oeuvre. La fondation pourra également soutenir des recherches qui lui seront soumises par des chercheurs indépendants. Elle ne vise aucun but lucratif.
	Autorité de Surveillance
2	Autorité de surveillance LPP et des fondations de Suisse occidentale.

Réf.	Membres et Personnes ayant qualité pour signer		
Inscr.	Mod.	Rad.	
			Nom et Prénoms, Origine, Domicile
1			Miauton Marie Hélène, de Avenches, à Bourg-en-Lavaux
1			Waridel Brigitte, de Donneloye, à Lausanne
1			Wicht Jean-Pierre, de Le Mouret, à Bourg-en-Lavaux
1			Fidexaudit révision SA (CHE-102.868.553), à Lausanne
			Fonctions
			membre du conseil de fondation présidente
			membre du conseil de fondation
			membre du conseil de fondation
			organe de révision
			Mode de Signature
			signature collective à 2
			signature collective à 2
			signature collective à 2

Réf.	JOURNAL		PUBLICATION FOISC		Réf.	JOURNAL		PUBLICATION FOISC	
	Numéro	Date	Date	Page/Id		Numéro	Date	Date	Page/Id
1	6917	01.04.2025	04.04.2025	1006301135	2	12091	16.06.2025	19.06.2025	1006361138

Moudon, le 03 juillet 2025

Fin de l'extrait

Seul un extrait certifié conforme, signé et muni du sceau du registre, a une valeur légale.

Registre Foncier
Est vaudois

Date d'inscription: 17.03.2000

N° de pièce: 00/01165

Extrait du registre des droits

Passage à pied et pour tous véhicules ID 007-2000/002185

Données générales:

Droit ID	Servitude ID 007-2000/002185
Description	Passage à pied et pour tous véhicules

Observation

Fonds servants

B-F Pully/562
B-F Pully/564

dominants ou bénéficiaires

B-F Pully/564
B-F Pully/562

Fonds dominants indéterminés (DI) et dominants servants indéterminés (CD)

Aucun

Exercice:

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

Les frais de construction du chemin, dans la mesure qui lui est nécessaire soit embranchement en direction de la parcelle 564 non-compris, seront à la charge du propriétaire de la parcelle 562.

Les frais d'aménagement de l'embranchement en direction de la parcelle 564 et cas échéant de correction du chemin dans la mesure nécessaire ainsi que remise en état de celui-ci relativement à tous dégâts résultant de l'exécution de ces travaux seront à la charge du propriétaire de la parcelle 564.

Les frais d'entretien du chemin se répartiront entre les deux parcelles concernées au prorata du nombre de places de parc desservies ; toutefois, la parcelle 564 sera dispensée de participer à ces frais aussi longtemps que son propriétaire n'aura pas procédé à la construction de l'embranchement le reliant au chemin.

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 29 juin 2025:

Aucune

1800 Vevey, le 01 juillet 2025

Le Conservateur du registre foncier



REGISTRE FONCIER DE
L'EST VAUDOIS
Place du Commerce

29 JUIN 2025

Emolt. Fr.

Le Conservateur:

COMMUNE DE PULLY

SERVITUDES

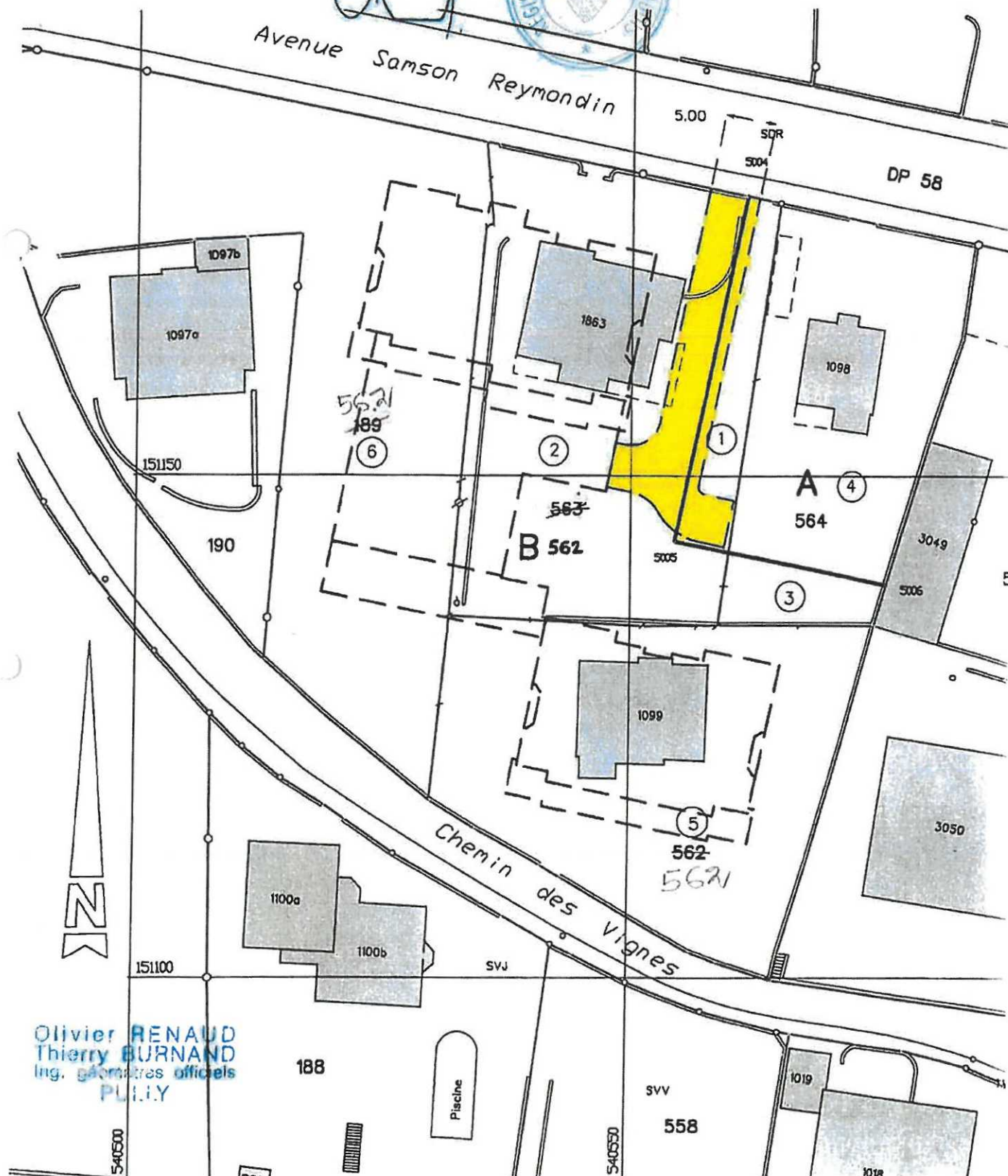
Plan no 25
Echelle 1 : 500

Mensuration numérique
Zone de forte densité

Coordonnées approx. : 540'550 / 151'150
Plan établi sur la base des données cadastrales

No dossier technique: 1050

Pully, le 27 janvier 2000



INTRODUCTION

La présente démarche a été faite sur la base de plans issus d'internet et pour être plus précis, des documents d'un géomètre officiel avec altitudes des points importants devrait servir de base à une suite des démarches. Elle consiste en une étude sommaire et, bien entendu, il ne s'agit que d'une première approche qui ne vise qu'à visualiser le potentiel constructible de la parcelle.

Il a été constaté que la rampe d'accès à l'immeuble situé à l'ouest empiétait d'env. 1 mètre sur la parcelle 564. A défaut de disposer des servitudes RF, il a été admis que cette rampe pourrait être utilisée pour l'accès au garage. Il convient de vérifier cette possibilité et un extrait RF ainsi que le détail des servitudes devraient être demandés.

REGLEMENTATION

- Surface de la parcelle : 828 m²
- La parcelle est située en zone d forte densité qui stipule les règles suivantes :
- Surface bâtie au sol maximum = 1/5 de la surface de la parcelle, soit 165,6 m²
- Rez + 3 étages + attique 3/5 de la surface des étages courant ou combles, soit 4,6 niveaux
- SPb (Surface brute habitable) 165,6 m² * 4,6 = 761,8 m²
- IUS (Indice d'utilisation du sol) / 761,8 * 100 / 828 = 0,92
- Distance aux limites 5 m. / 4 m. au point le plus proche d'une limite oblique
- 1 place de parc par 100 m² + 1 visiteurs, soit 8 places

Une zone réservée communale récent d'une durée de 5 ans, en cours de planification, exige qu'un 50% de surface de la parcelle demeure en pleine terre, c'est-à-dire sans constructions ni sous-sol et sans les surfaces de cheminements. Cela rend l'organisation d'un parking difficile.

PRINCIPE DU PARTI RETENU POUR CETTE ETUDE

La surface des étages est faible (165,6 m²) et une fois la surface des murs extérieurs et de la cage d'escalier déduite, il ne reste que 120 à 125 m² de surface locative. Il serait possible de faire 2 appartements de 2 ½ PC, mais l'option a été prise de prévoir un seul logement par étage, soit un 5 ½ PC de 122 m², au rez-de-chaussée, au 1^{er} et au 2^{ème} étage.

Pour l'attique, la surface locative est de l'ordre de 75 m² alors qu'une grande terrasse est à disposition. Il serait possible d'aménager un logement de 3 PC, mais il paraît préférable que cette terrasse soit destinée à un logement de plus grande surface. C'est pourquoi un appartement de 2 PC est prévu au 3^{ème} étage, le reste de la surface disponible étant occupé par la partie nuit d'un duplex de 5 PC dont le séjour et la salle-à-manger se situent dans l'attique.

En coupe, le rez-de-chaussée est surélevé d'un demi niveau par rapport au trottoir afin d'assurer l'intimité des pièces ouverte sur les pignons du bâtiment. Ceci fait que le niveau du rez-de-chaussée inférieur est correctement accessible depuis la rampe du voisin. Du fait de la zone réservée, les places de parc se situent majoritairement sous le bâtiment et 2 d'entre elles sont des places doubles peu pratiques. Il paraît impossible d'organiser un parking sans doubles places car dans l'étude, la surface en pleine terre est de 416,5 m² soit à peine supérieure aux 414 m² exigés. A noter que si la rampe du voisin n'était pas utilisable et qu'une rampe propre à la parcelle 564 devait être aménagée, il ne serait pas possible de respecter les règles de la zone réservée.

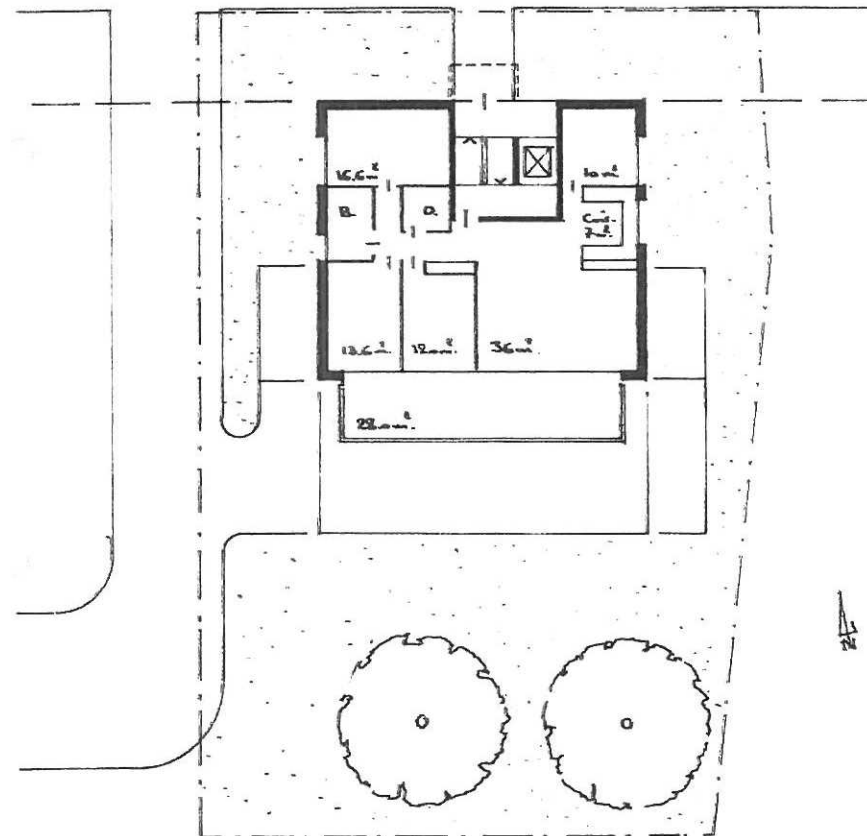
PULLY, Parcelle 564, Rte. Samson-Reymondin 22 - ETUDE DE FAISABILITE

Roz sup., 1^{er} étage, 2^{ème} étage

Ech. : 1 : 200 OD 12.05.25

Apportement de 5 ½ PC, surf. 122 m2, balcon 28 m2

Samson Reymondin



415.5 m2

Surface terrain en pleine terre
Ce qui respecte le moratoire communal

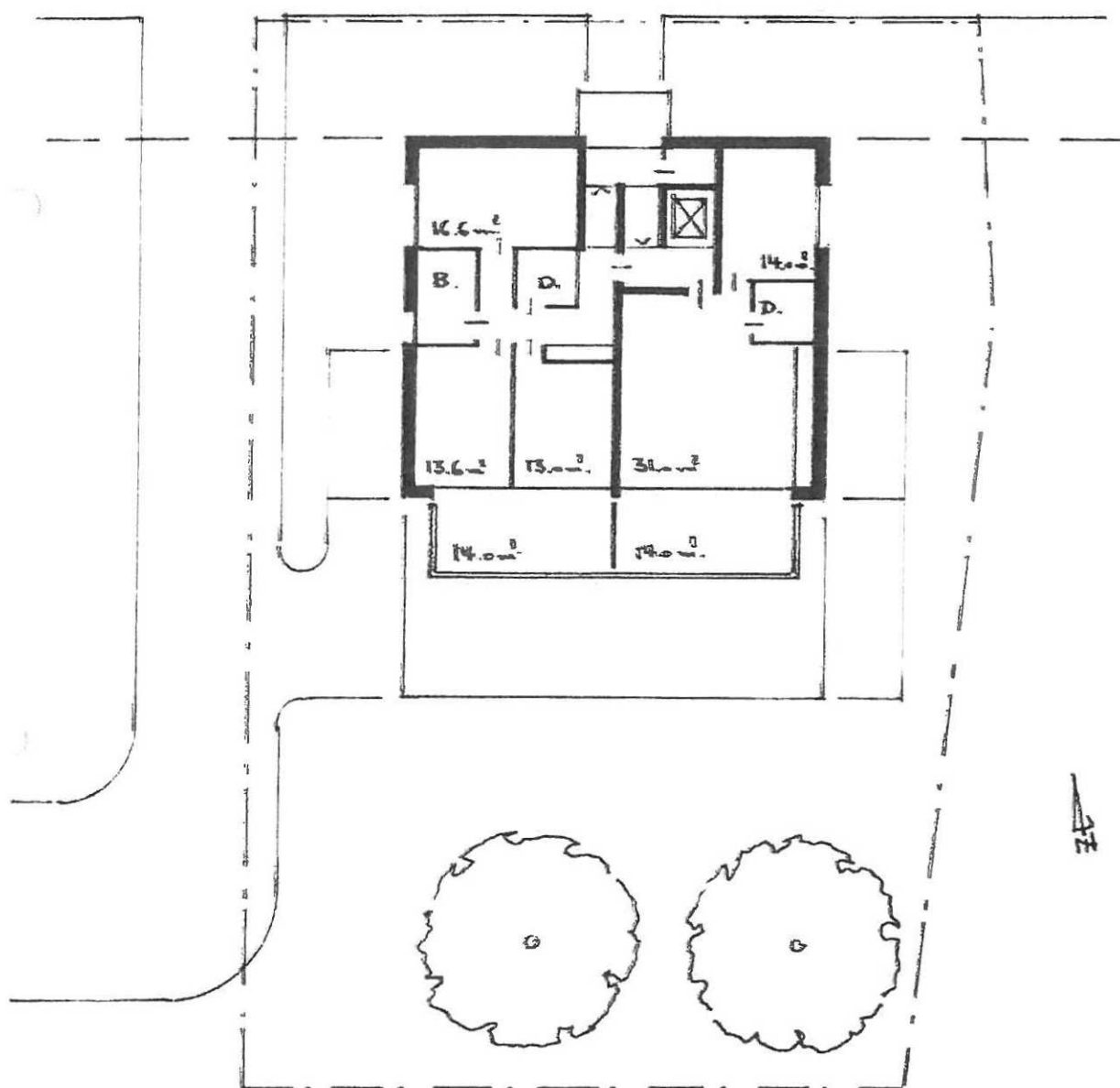
Surface parcelle	828,0 m2
Surface au sol : 1/5	165,6 m2 * 4 = 662,4 m2
Surface antique : 3/5 étage courant	99,4 m2
SPb (Surface brute de planchers)	761,8 m2
IJS (Indice d'utilisation du sol) $761,8 \times 100 / 828,0 =$	0,92

Appartement de 2 PC 56 m², balcon 14 m²

Niv. inf. Duplex 5 1/2 PC, 65 m² + attique 79 m²

Balcon 14 m², terrasse attique 47 m²

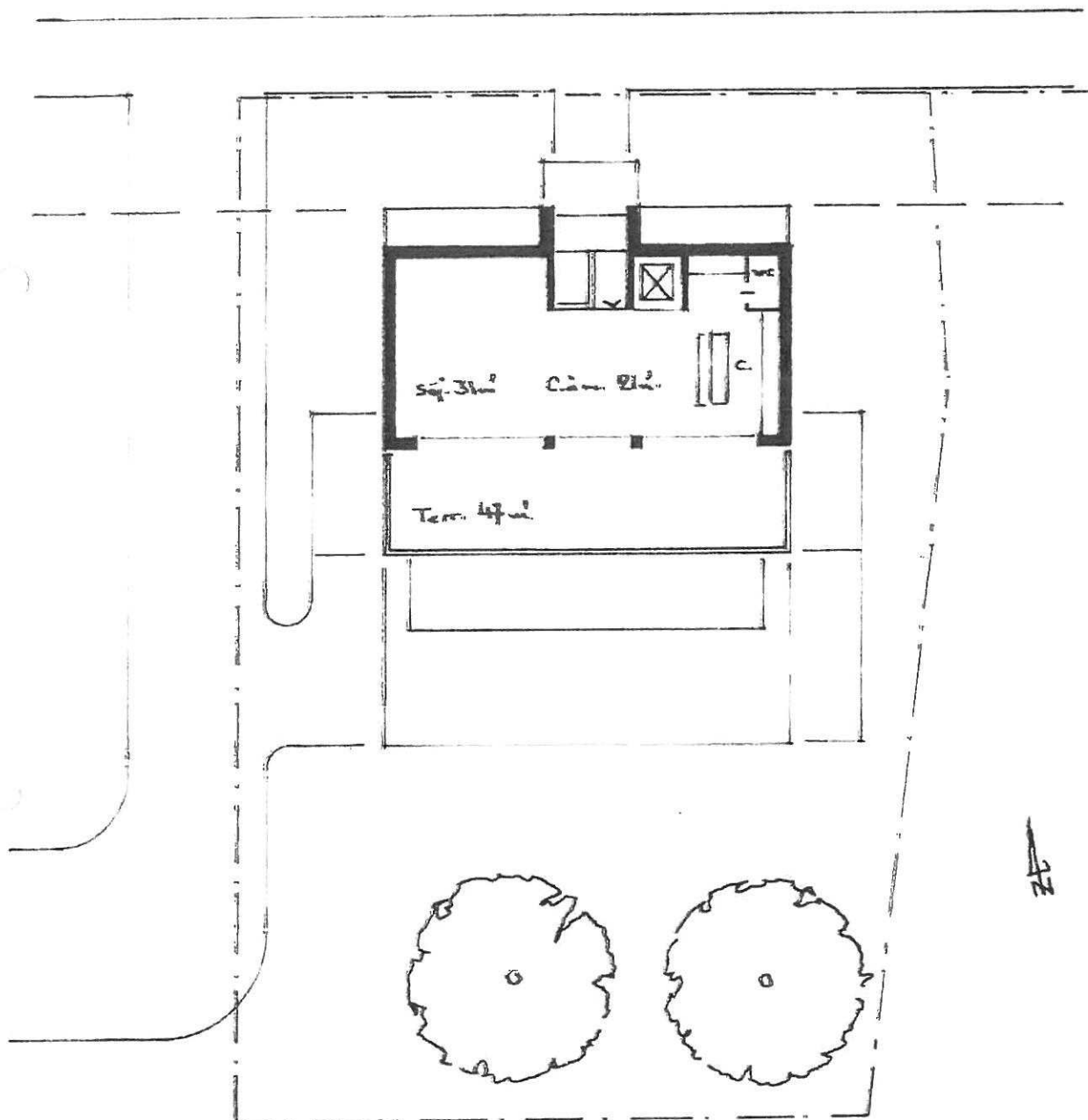
Samson Reymondin



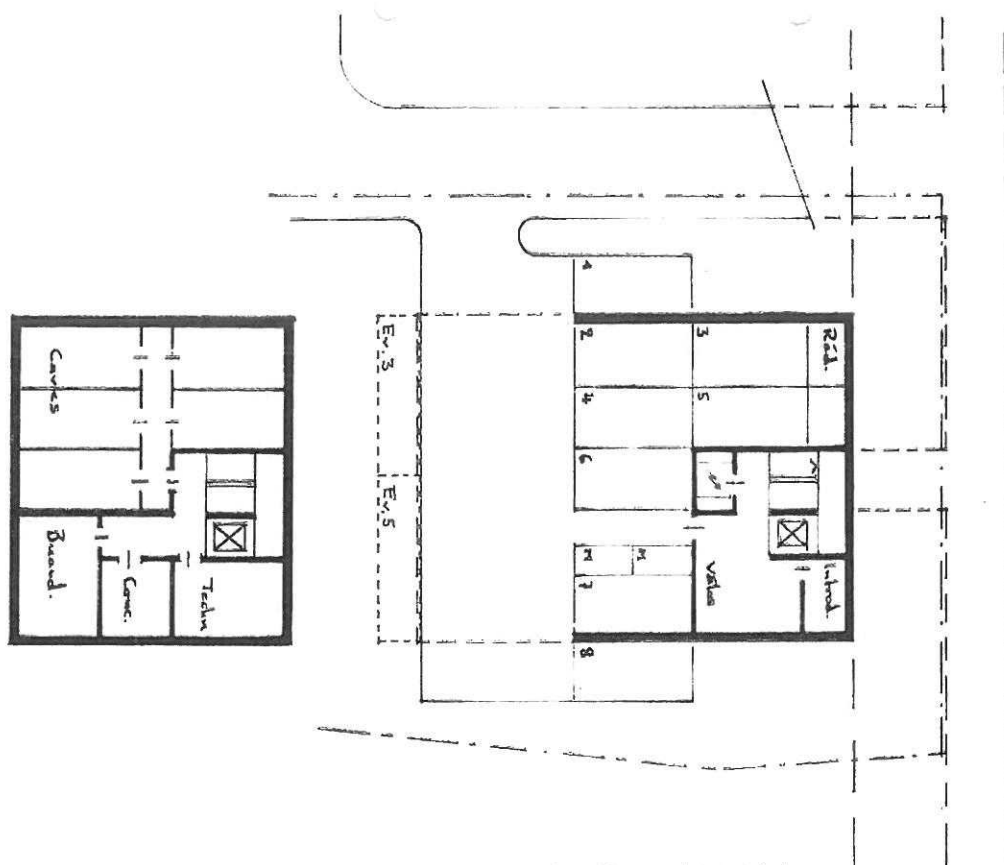
Niv. sup. duplex 5 PC, 65 m². + attique 79 m² = 144 m²

Balcon 4^{ème} 14 m², terrasse attique 47 m²

Samson Reymondin



8 voitures, 2 motos, vélos

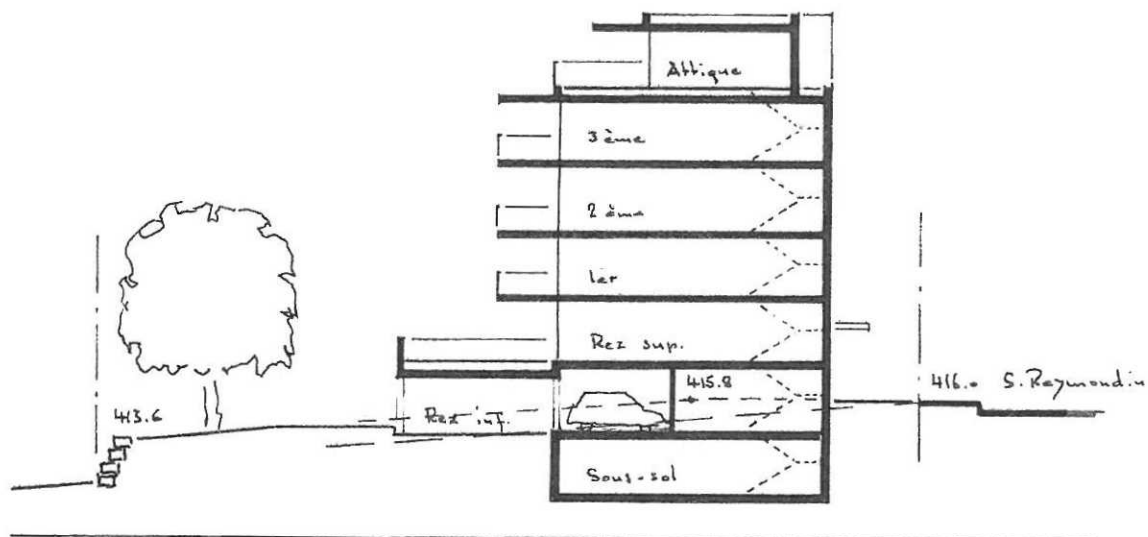


Au cas où la part du terrain en pleine-terre était abaissée à 40%, les places 3 et 5, peu pratiques, pourraient être placées aux emplacements figurés en rouge

PULLY, Parcelle 564, Av. Samson-Reymondin 22 - ETUDE DE FAISABILITE

Coupe

Ech. 1:200 OD 12.05.25



Secrétariat de la Municipalité	
Visa: <i>h</i>	Transmis à: <i>DUE</i>
Pris acte/Décision: <i>A</i>	Copie à: <i>R. Ramel</i>
- 7 JUL. 2025	
Suivi ☐	
Pour traitement ☐	Pour information ☐

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

Vevey, le 4 juillet 2025

Opposition à la zone réservée communale mise à l'enquête du 7 juin au 7 juillet 2025

Monsieur le Syndic,
Madame et Messieurs les Municipaux,

Agissant au nom et pour le compte de Michèle JUNG (ci-après : ma « mandante »), j'ai l'honneur de former la présente opposition à l'enquête citée en titre.

Je précise que ma mandante est propriétaire de la parcelle n°1927 de Pully. Selon le plan de la zone réservée et son règlement, cette parcelle fait partie de celles qui seront affectées par le projet mis à l'enquête publique.

La parcelle n°1927 a une surface de 636 m² et se trouve en zone à moyenne densité, au sens du plan des zones de la commune de Pully approuvé par le Conseil d'Etat le 17 mai 1957.

A l'appui de son opposition, ma mandante fait valoir les moyens suivants :

- de la violation du plan directeur cantonal, en particulier la mesure A11 (cf. chapitre 1 *infra*) ; et
- des règles trop strictes liées à l'indice de pleine terre (cf. chapitre 2 *infra*).

Théo Meylan

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



1. De la violation du plan directeur cantonal, en particulier de la mesure A11

1.1. Cadre juridique applicable

Les art. 1 al. 2 et 3 al. 3 LAT contiennent les buts et principes de l'aménagement du territoire, soit notamment :

- le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti (art. 1 al. 2 let. a^{bis} LAT) ;
- la création d'un milieu bâti compact (art. 1 al. 2 let. b LAT) ;
- la répartition judicieuse des lieux d'habitation et des lieux de travail en priorité sur des sites desservis de manière appropriée par les transports publics (art. 3 al. 3 let. a LAT) ;
- la meilleure utilisation dans les zones à bâtir des friches, des surfaces sous-utilisées ou des possibilités de densification des surfaces de l'habitat (art. 3 al. 3 let. a^{bis} LAT) ;
- la facilitation de l'accès de la population aux établissements tels qu'écoles, centres de loisirs et services publics (art. 3 al. 4 lit. b LAT).

L'art. 15 LAT fixe quant à lui des limites sur le classement de terrains en zone à bâtir, le but étant de ne procéder à de tels classements que lorsqu'ils répondent aux besoins à 15 ans.

Les effets escomptés des principes qui précèdent sont d'une part de limiter les constructions aux zones adéquates, c'est-à-dire en priorité dans les centres et les sites bien équipés et accessibles, et d'autre part de préserver les zones agricoles. Ainsi, les zones à bâtir pourront être mieux exploitées et centralisées, permettant de garantir des zones agricoles continues et d'éviter au maximum le mitage du territoire.

Le Plan directeur cantonal vaudois a mis en œuvre les exigences du droit fédéral exposées ci-dessus par la mesure A11, laquelle fait notamment la distinction entre :

- 1) les périmètres compacts d'agglomération et de centre cantonal (croissance annuelle maximale fixée au cas par cas) ;
- 2) les périmètres des centres régionaux (croissance annuelle maximale de 1.7%) ;
- 3) les périmètres des centres locaux et des localités à densifier (croissance annuelle maximale de 1.5%) ;
- 4) « villages et quartiers hors centre » (croissance annuelle maximale de 0.75%).

La mesure A11 du Plan directeur cantonal vaudois précise également la méthode utilisée par le Canton pour le dimensionnement des zones à bâtir de chaque commune.

Selon l'art. 10 al. 1 LATC, le plan directeur cantonal a force obligatoire pour les autorités.

1.2. Situation de la commune de Pully

Selon le plan directeur cantonal, l'entier de la commune de Pully, à l'exception de la partie nord de la commune, est situé dans le périmètre Agglo Lausanne-Morges.



Cela signifie que la commune de Pully n'est pas concernée par des problématiques de surdimensionnement de sa zone à bâtir. Au contraire, elle doit veiller par sa planification à créer un milieu bâti compact et de mettre en place un développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti.

Dans certains cas, elle devra prévoir des coefficients plus importants pour densifier le territoire communal.

Or, l'art. 3 al. 1 du Règlement de la zone réservé (ci-après : le « Règlement ») que lors de toute nouvelle construction ou de tout agrandissement d'un bâtiment existant impliquant une emprise supplémentaire sur le sol, un pourcentage de 50 % de pleine terre doit être respecté. L'art. 3 al. 2 du Règlement définit de manière stricte la pleine terre (cf. partie 2.1.)

Cet indice de pleine terre empêche l'application du COS prévu pour toutes les zones de 20 % selon l'art. 10 Règlement communal sur l'aménagement du territoire et les constructions (ci-après : le RCATC).

1.3. Application à la parcelle n°1927

La parcelle de ma mandante a une surface de 636 m². En application de la réglementation de la zone réservée, la moitié de cette surface, soit 318 m² devrait être en pleine terre, soit libre de construction en surface ou en sous-sol, de revêtement perméable ou imperméables, de structure hors-sol.

Or, si on applique de manière concrète cet indice avec les règles applicables pour de nouvelles constructions, celui-ci empêche l'application du COS.

Le tableau suivant en fait la démonstration :



Règles applicables	Impact sur la surface hors pleine terre de la parcelle	Disponibilité restante de la surface hors pleine terre de la parcelle
Art. 10 et 37 RCATC, possibilité de construire 4 étages avec un COS de 20%, soit $636 \text{ m}^2 \times 20\% \times 4$ = surface habitable 508.8 m^2 , soit environ 8 logements. Surface bâtie déterminante : $127,2 \text{ m}^2$ (soit $508.8 \text{ m}^2 / 4$).	-127.2 m^2	$318 \text{ m}^2 - 127.2 \text{ m}^2 = 190.8 \text{ m}^2$
Art. 27 RCATC et Norme VSS, 8 places de stationnement pour chaque logement + 1 place visiteurs. 5 places au moins doivent être à l'intérieur des dépendances ou dans des garages souterrains. Si on considère qu'une place de parc a une surface 2×5 mètres et que l'on multiplie par le nombre de place de parc. Nous obtenons une surface de 90 m^2 . A cela s'ajoute les voies d'accès à ces places de stationnement, soit <i>a minima</i> 90 m^2 puisque les accès représentent généralement une surface équivalente aux places de stationnement, à tout le moins.	-180 m^2	$190.8 \text{ m}^2 - 180 \text{ m}^2 = 10.8 \text{ m}^2$
Art. 11 al. 2 let. d RCATC, les balcons ne sont pas comptés dans la surface bâtie déterminante jusqu'à $2,50 \text{ m}$. Si on considère que le nouveau bâtiment est carré, nous avons 11.27 m sur chaque façade. En ajoutant des balcons de $2,5 \text{ m}$ de largeur, il convient de procéder au calcul suivant ($11.27 \text{ m} \times 2.5 \text{ m} \times 2 = 56.35 \text{ m}^2$, soit la surface de la structure des balcons, implantés sur deux faces principales du bâtiment	-56.35 m^2	$10.8 \text{ m}^2 - 56.35 \text{ m}^2 = -45.55 \text{ m}^2$
Art. 48 aires de jeux pour enfants. 7 m^2 par 80 m^2 de surface brute de plancher habitable. Si on considère de la surface brute de plancher habitable est de 508.8 m^2 , il est nécessaire que la place de jeux fasse <i>a minima</i> 42 m^2 .	-42 m^2	$-45.55 \text{ m}^2 - 42 \text{ m}^2 = -87.55 \text{ m}^2$, surface qui représente 13.77% de la surface totale de la parcelle

Ces calculs ne prennent pas en compte l'éventuel abri vélo, ni le système de chauffage/évacuation, ni la couverture des cinq places de stationnement (implantation d'un souterrain ou créations de couverts. Ces éléments péjoreraient davantage la surface en pleine terre.

Dans cet exemple, le sous-sol du bâtiment accueille des caves et l'espace de buanderie et chauffage.



Ainsi en construisant un bâtiment respectant le COS de 20 % sur la parcelle n°1927 et les règles applicables à la zone, celui-ci contreviendrait à la zone réservée en particulier à l'indice de pleine terre.

On comprend donc que l'indice de pleine terre empêche d'appliquer le COS de 20%. Puisque les calculs présentés ci-dessus démontrent qu'en application du COS de 20% et des règles applicables à la zone, la surface de la parcelle en pleine terre s'élèverait *a maxima* à 36.23% et non 50 %.

Ainsi, pour respecter la zone réservée, tout bâtiment projeté sur la parcelle n°1927 ne pourrait pas exploiter pleinement le COS de 20% ; approximativement, ce serait même une réduction du COS de quelques 13% - réduisant le COS effectivement utilisé à seulement 7% - qu'il faudrait appliquer pour respecter l'exigence de pleine terre de 50%.

Dès lors, il a été démontré que la zone réservée empêche notamment sur la parcelle n°1927, l'application du COS de 20 %, contrairement à la demande faite par la DGTL dans ses déterminations post avis préliminaire valant examen préalable du 6 novembre 2024, à savoir « *La DGTL informe que sa demande consiste à compléter le rapport 47 OAT afin de démontrer que cet indice de pleine terre n'empêche pas l'application du COS, autrement dit qu'il n'y ait pas de contradictions entre ces deux mesures* ». On constate d'ailleurs que le rapport 47 OAT n'a pas apporté la démonstration requise par la DGTL, et pour cause.

Ce faisant la zone réservée communale viole le Plan directeur cantonal vaudois, en particulier la mesure A11 en raison du fait qu'elle empêche le développement du périmètre compact d'agglomération.

Pour que la zone réservée respecte la planification directrice, il est nécessaire que l'indice de surface de pleine terre soit réduite à 30 %.

2. Des règles trop strictes liées à l'indice de pleine terre

1.4. Art. 3 al. 2 du Règlement

1.4.1. Du premier tiret (constructions souterraines)

Selon l'art. 3 al. 2 du Règlement, seule la partie de la parcelle dont le sol est libre de toute construction en surface ou en sous-sol est considéré comme pleine terre.

Or, l'existence de certains types de construction souterraine devrait être admis comme surface de pleine terre, pour autant qu'une profondeur minimale de pleine terre existe entre le sommet du souterrain et le niveau du terrain naturel ou aménagé.

En effet, la Municipalité souhaite notamment mieux protéger les qualités urbaines du territoire communal notamment en matière de patrimoine, de sol, de biodiversité et de paysage (Rapport 47 OAT ; p. 6). En introduisant la possibilité de tenir compte des constructions souterraines avec une



profondeur minimale de pleine terre, la Municipalité répondrait aux objectifs précités, en luttant contre le stationnement en surface qui peut être problématique et peu esthétique, en le limitant au maximum.

En l'absence d'introduction d'une telle règle, le stationnement en surface ou en souterrain appelant les mêmes conséquences sur le calcul de l'indice de pleine terre, les constructeurs recourront systématiquement au stationnement en surface vu les coûts très importants d'un parking souterrain. Ainsi, la formulation actuelle reviendrait à créer un incitatif vers un résultat contreproductif.

Partant, il convient de modifier le Règlement en introduisant une exception liée à la profondeur minimale de pleine terre entre le terrain et la partie supérieur de la construction souterraine.

1.4.2. Du deuxième tiret (revêtements perméables)

Selon l'art. 3 al. 2 du Règlement, seule la partie de la parcelle dont le sol est libre de revêtement, perméable ou imperméable tel que bitume, dalles, gravier, grilles-gazon, à l'exception de chemins piétonniers secondaires d'une largeur maximale de 1,20 m est considéré comme pleine terre.

L'objectif de l'indice de pleine terre est notamment de garantir la perméabilité des sols. L'existence de revêtement perméable (grilles-gazon, pavés engazonnés ou autres) permet d'atteindre cet objectif. Ce type de revêtement devrait donc être considéré comme de la pleine terre, conformément au principe de la proportionnalité ; éventuellement, un coefficient pourrait être attribué à de tels aménagements (qui ne seraient par exemple considérés comme de la pleine terre qu'à hauteur de 75% de leur surface).

En l'absence de modification, les constructeurs auront recours systématiquement au bitume imperméable, puisque plus « *confortable* » dans la perception générale. Ils n'auront également aucun intérêt à privilégier un revêtement perméable. Ainsi, la formulation actuelle reviendrait à créer un incitatif vers un résultat contreproductif.

Partant, il convient de modifier le Règlement avec l'introduction d'une exception relative au revêtement perméable.

1.4.3. Du troisième tiret (structures hors-sol)

Selon l'art. 3 al. 2 du Règlement, seule la partie de la parcelle dont le sol est non couvert par une structure hors-sol (porte-à-faux, balcons, etc.), à l'exception des avant-toits usuels des bâtiments est considéré comme pleine terre.

Or, le terrain se trouvant sous la structure hors-sol remplit l'ensemble des caractéristiques écologiques d'un terrain en pleine terre. Cette structure peut même laisser un espace vide de plusieurs mètres jusqu'au sol.



En l'absence de modification, les constructeurs auront intérêt à réaliser un projet jusqu'au terrain plutôt que d'optimiser l'espace de pleine terre par le recours à des structures hors-sol. L'objectif visé par la Municipalité ne sera ainsi pas atteint et le résultat en sera même contreproductif.

Partant, il convient de modifier le Règlement, avec une exception relative à la hauteur entre les structures hors-sol et le terrain.

1.5. Art. 3 al. 4 du Règlement

Selon l'art. 3 al. 4 du Règlement, la surface déterminante considérée pour calculer le pourcentage de pleine terre est la partie de la parcelle située en zone à bâtir 15 LAT, à l'exclusion de la zone de verdure 15 LAT.

Or, la zone de verdure 15 LAT permet d'atteindre l'objectif de préserver la pleine terre pour garantir les fonctions écologiques.

En effet, dans le cas de situation similaire où deux parcelles de même taille auraient une zone de verdure 15 LAT et l'autre pas, la première aurait des droits à bâtir très restreints alors que la seconde pourrait bâtir de manière plus importante. On peine ainsi à voir une différence de traitement entre les deux cas alors que les objectifs de pleine terre seraient réalisés dans les deux cas.

C'est donc la surface totale de la parcelle qui doit être prise en compte. Il est donc nécessaire d'apporter une modification dans ce sens au Règlement.

* * *

Ma mandante se réserve naturellement tout moyen complémentaire. Elle considère également que le site inscrit en note 3 sur sa parcelle pourra faire l'objet d'une autorisation en particulier à l'appui de l'art. 4 al. 3 du Règlement et réserve ainsi ses droits à cet égard.

Au vu de ce qui précède, ma mandante a l'honneur de conclure à ce qu'il vous plaise de modifier le Règlement de la commune de Pully.

* * *

Je vous prie de croire, Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux, à l'assurance de mes sentiments respectueux.

Theo Meylan, av.

ERIC STAUFFACHER
 Docteur en droit

 DAVID PARISOD
 Licencié en droit

 ANA RITA PEREZ
 Licenciée en droit

 SARAH MEYER
 BLow & MLow

 RAPHAËL BROCHELLAZ
 Licencié en droit

Secrétariat de la Municipalité	
Visa: <i>90.</i>	Transmis à: <i>DUE</i>
Pris acte/Décision: <i>A.</i>	Copie à: <i>RR</i>
Suivi ☐	27 JUIN 2025
Pour traitement ☐	Pour information ☐

Recommandée
 Municipalité
 de la Commune de Pully
 Avenue du Prieuré 2
 Case postale 63
 1009 Pully

Lausanne, le 26 juin 2025/pd

 Avocats au Barreau
 Membres OAV - FSA

Concerne : projet de plan et règlement de la zone communale réservée –
 enquête publique du 7 juin au 7 juillet 2025

Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs,

Agissant, selon procurations annexées, au nom des sociétés JASSISTE SA et Netraservices SA, propriétaires des parcelles 1436 et 1437 de Pully, je forme opposition au projet de plan et règlement de la zone communale réservée, à l'enquête publique du 7 juin au 7 juillet 2025.

Cette opposition se rapporte plus précisément à l'article 4 du projet de règlement, disposition dont la teneur est la suivante :

«Protection du patrimoine bâti d'importance locale

1 Les sites, les bâtiments ou parties de bâtiments ayant reçu une note 3 au recensement architectural doivent être conservés.

2 Des rénovations, transformations, de modestes agrandissements ou un changement d'affectation peuvent néanmoins être autorisés par la Municipalité si ces modifications sont objectivement fondées et n'altèrent pas les qualités qui ont justifié le recensement en note 3.

3 La Municipalité peut autoriser de nouvelles constructions dans des sites ayant été recensés en note 3 pour autant que les qualités qui ont justifié leurs notes ne soient pas altérées.

4 La Municipalité tient à disposition du public le Recensement architectural qui permet de déterminer quels objets (bâtiments, abords, ensembles et sites) sont concernés par les alinéas 1 et 2 du présent article.

5 Les dispositions du droit cantonal concernant les notes 1 et 2 sont réservées. »

Les motifs de l'opposition sont les suivants.

1. La réglementation à l'enquête institue clairement une interdiction de démolir les bâtiments auxquels est attribuée la note 3. Or, selon les jurisprudences fédérales et cantonales, l'interdiction de démolir porte une atteinte importante au droit de propriété, dès lors qu'elle a pour effet d'obliger le propriétaire à entretenir son bâtiment, quels que soient les coûts que cela engendre.

Pour être admissible, cette atteinte doit reposer sur une base légale, être justifiée par un intérêt public et, surtout, être proportionnée au but visé.

Conformément au principe de la proportionnalité, une interdiction générale de démolir, sans motifs justifiés, est ainsi incompatible avec la Constitution fédérale si elle produit des effets insupportables pour le propriétaire ou ne lui assure pas un rendement acceptable (ATF 126 I 219 consid. 2c; TF 1C_298/2017 du 30 avril 2018 consid. 3.1.2 ; voir aussi arrêt de la CDAP du 20 mars 2025 dans la cause AC.2024.0093).

En l'espèce, la réglementation envisagée n'est pas conforme au droit fédéral, puisqu'elle fait totalement abstraction du principe de proportionnalité, qui est systématiquement appliqué par la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal lorsqu'elle doit statuer sur le projet de démolition d'un bâtiment auquel est attribuée la note 3. Cette démarche est très clairement explicitée dans l'arrêt AC.2024.0093 cité ci-dessus. Il y a donc lieu de procéder, dans tous les cas, à une pesée des intérêts entre, d'une part, la nécessité de conserver le bâtiment existant et, de l'autre, l'état actuel, sanitaire et structurel du bâtiment, les possibilités et les coûts de son maintien après transformation, la nécessité de financer ces coûts par un rendement acceptable, la situation géographique de l'immeuble et l'impératif de densification des centres imposé par la LAT.

Cela signifie que la réglementation envisagée ne serait pas applicable en tant que telle, puisque, selon la jurisprudence qui vient d'être citée, les constructeurs conserveront, dans tous les cas, la possibilité de contester un refus de permis de construire basé sur l'article 4 du projet de règlement en invoquant le principe constitutionnel de la proportionnalité.

Dans ce contexte, le législateur communal serait avisé d'adopter une réglementation qui s'inspire de la jurisprudence cantonale, qui impose à prendre en compte les intérêts contradictoires qui opposent, d'une part, le

maintien du bâtiment et, de l'autre une démolition – reconstruction qui se justifie notamment en raison des coûts disproportionnés qu'implique le maintien.

Ce conseil est d'ailleurs conforme à l'Exposé des motifs et projet de loi qui, à propos de l'article 8 lettre c LPrPCI, précise que, compte tenu des compétences octroyées par l'article 78 alinéa 1 Cst., le Conseil d'État souhaite que les communes appliquent les objectifs de sauvegarde dans le cadre de l'octroi des permis de construire et qu'elles favorisent autant que possible, selon le principe de la proportionnalité, la préservation du patrimoine culturel immobilier, ce qui n'a, évidemment, pas pour objectif d'empêcher toute transformation, respectivement une démolition pour autant qu'elle soit la seule solution envisageable techniquement et financièrement.

2. L'article 14 LPrPCI prévoit un recensement architectural permettant de connaître, d'évaluer et de répertorier le patrimoine culturel immobilier, à l'exclusion des sites archéologiques et des objets navals lacustres (alinéa 1), une note étant attribuée à chaque objet recensé (alinéa 3). L'échelle des notes, de 1 à 7, qui est maintenue dans le cadre de la LPrPCI, figure désormais dans le RLPrPCI.

Selon l'article 8 alinéa 3 lettre c RLPrPCI, la note 3 est attribuée aux objets d'intérêt local qui ont une importance au niveau communal. Les notes attribuées dans le cadre du recensement n'ont toutefois qu'une valeur indicative et ne confèrent pas aux objets recensés une protection particulière, les mesures de protection étant définies uniquement par la mise à l'inventaire ou le classement (étant précisé que les objets bénéficiant d'une note 1 ou 2 doivent en principe, s'ils ne sont pas classés, être inscrits à l'inventaire).

Il y a ainsi, au niveau de la procédure, une différence très importante entre les objets inscrits à l'inventaire (notes 1 et 2) et ceux qui ne le sont pas, dès lors que l'inscription à l'inventaire fait l'objet d'une décision administrative qui intervient au terme d'une procédure au cours de laquelle il est procédé à la consultation du propriétaire (droit d'être entendu), décision susceptible de recours devant la Cour de droit administratif et public, ce qui n'est pas du tout le cas de l'attribution des notes 3 et suivantes.

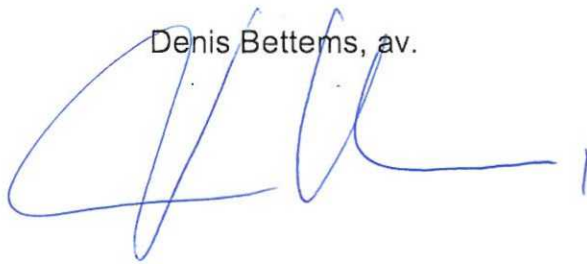
Sous cet angle, le projet de réglementation communale est dès lors contraire à la LPrPCI et à son règlement d'application, parce qu'il confère, aux bâtiments auxquels est attribuée la note 3, la protection renforcée qui résulterait de l'inventaire, ceci sans que le propriétaire concerné ait préalablement été entendu et, surtout, sans qu'il ait la possibilité de contester la note devant un tribunal administratif. Il y a donc violation du principe de la garantie du recours

à un juge impartial consacré par les législations fédérales et cantonales, sans oublier la Convention européenne des droits de l'homme.

Je rappelle au surplus que les opposants, qui réservent tout autre moyen de fait et de droit, doivent être entendus par une délégation municipale conformément à l'article 40 LATC.

Veuillez croire, Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs, à l'expression de ma considération distinguée.

Denis Bettems, av.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'D' followed by a series of loops and a horizontal line ending in a small vertical stroke.

Annexes ment.

Procuration

La personne soussignée

JASISTE SA

Avenue de Béthusy 72, c/o Simon Molho
1012 Lausanne

(ci-après : le Mandant) déclare donner mandat à titre individuel à

Denis Bettems, avocat, avenue du Théâtre 7, case postale 191, 1001 Lausanne

(ci-après : le Mandataire) membre(s) de l'Ordre des avocats vaudois, aux fins de le/la/les représenter et d'agir en son/leur nom pour défendre ses/leurs intérêts dans le cadre suivant :

opposition au plan et au règlement de la zone réservée communale de la Commune de Pully (enquête du 7 juin au 7 juillet 2025)

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

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

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

Le Mandant accepte le fait que toute correspondance peut être transmise par courrier électronique non crypté, sachant que ce moyen n'offre pas toutes les garanties de confidentialité du courrier postal.

Le Mandant s'engage à verser au mandataire toutes provisions nécessaires à l'exécution du mandat. Il s'oblige à rembourser tous frais avancés par le mandataire et à acquitter ses honoraires et déboursés. Le Mandant cède par ailleurs au mandataire toute créance en dépens qu'il pourrait obtenir à l'issue de toute procédure engagée en exécution de la présente procuration.

Le Mandant s'engage à communiquer à son mandataire tout changement d'adresse de domicile et veillera à communiquer au mandataire les coordonnées nécessaires pour que ce dernier puisse l'atteindre utilement.

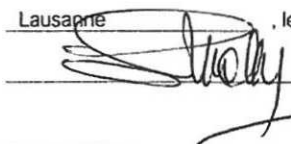
Le présent mandat peut être résilié par chacune des parties en tout temps.

A l'expiration d'un délai de dix ans dès l'envoi de son compte final, le Mandataire sera en droit de détruire les pièces du dossier.

Pour tous différends ou litiges qui résulteraient du présent mandat, le Mandant déclare accepter expressément la compétence exclusive des tribunaux du siège de l'étude du Mandataire, sous réserve du droit impératif contraire, ainsi que l'application du droit matériel suisse et du droit vaudois, sans égard aux règles relatives aux conflits de lois.

Ainsi fait à Lausanne, le 16 juin 2025

Signature(s)



Procuration

La personne soussignée

Netraservices SA

Route de la Plantay 59, c/o Eric Herger

1163 Etoy

(ci-après : le Mandant) déclare donner mandat à titre individuel à

Denis Bettems, avocat, avenue du Théâtre 7, case postale 191, 1001 Lausanne

(ci-après : le Mandataire) membre(s) de l'Ordre des avocats vaudois, aux fins de le/la/les représenter et d'agir en son/leur nom pour défendre ses/leurs intérêts dans le cadre suivant :

opposition au plan et au règlement de la zone réservée communale de la Commune de Pully (enquête du 7 juin au 7 juillet 2025)

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

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

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

Le Mandant accepte le fait que toute correspondance peut être transmise par courrier électronique non crypté, sachant que ce moyen n'offre pas toutes les garanties de confidentialité du courrier postal.

Le Mandant s'engage à verser au mandataire toutes provisions nécessaires à l'exécution du mandat. Il s'oblige à rembourser tous frais avancés par le mandataire et à acquitter ses honoraires et déboursés. Le Mandant cède par ailleurs au mandataire toute créance en dépens qu'il pourrait obtenir à l'issue de toute procédure engagée en exécution de la présente procuration.

Le Mandant s'engage à communiquer à son mandataire tout changement d'adresse de domicile et veillera à communiquer au mandataire les coordonnées nécessaires pour que ce dernier puisse l'atteindre utilement.

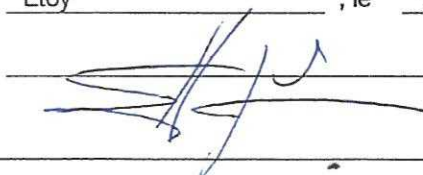
Le présent mandat peut être résilié par chacune des parties en tout temps.

A l'expiration d'un délai de dix ans dès l'envoi de son compte final, le Mandataire sera en droit de détruire les pièces du dossier.

Pour tous différends ou litiges qui résulteraient du présent mandat, le Mandant déclare accepter expressément la compétence exclusive des tribunaux du siège de l'étude du Mandataire, sous réserve du droit impératif contraire, ainsi que l'application du droit matériel suisse et du droit vaudois, sans égard aux règles relatives aux conflits de lois.

Ainsi fait à Etoy, le 16 juin 2025

Signature(s)



PHILIPPE-EDOUARD JOURNOT
Avocat honoraire
1009 Pully, Sentier du Lycée 3
Tél. +41-79-3092468
E-mail : phjournalot@gmail.com

B6

Secrétariat de la Municipalité	
Visa: <i>[Signature]</i>	Transmis à: <i>[Signature]</i>
Pris acte/Décision:	Copie à:
- 4 JUL. 2025	
Suivi ☐	
Pour traitement ☐	Pour information ☐

A+

Municipalité de la commune de Pully
Avenue du Prieuré 2
CP 63
1009 Pully

Pully, le 3 juillet 2025

Concerne : zone réservée – enquête publique 5 juin/5 juillet

Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les municipaux,

En qualité de propriétaire à Pully, je me vois contraint de faire **opposition** au projet de zone réservée, en particulier à son règlement notamment pour les motifs suivants :

Le principe même de zone réservée (art. 46 LATC) n'est guère contestable, encore que le moment n'est pas en phase avec la loi cantonale dès lors que la dernière mouture du PGA remonte à 2017, et que le PGA n'est donc pas obsolète, ni contraire au droit supérieur. L'expérience de ces dernières années montre que la zone réservée est plus destinée à réduire les zones à bâtir que d'imposer, comme en l'espèce, des restrictions quant à la disposition des constructions sur une zone à bâtir (pleine terre) et de conservation obligatoire de bâtiments ou parties de bâtiments recensés en note 3, sur l'ensemble du territoire communal.

1) Respect minimal de la pleine terre (art. 3 du projet de règlement).

Selon l'art. 3/1 du projet, le respect de 50% de pleine terre s'applique aussi bien aux nouvelles constructions qu'à tout agrandissement d'un bâtiment existant impliquant une emprise supplémentaire sur le sol.

Ces dispositions s'appliquent dès la mise à l'enquête de dite zone et de son règlement, soit dès le 5 juin 2025 et peut durer provisoirement 5, voire 8 ans (art. 46 et 49 LATC).

Vu ce qui précède, combien de bâtiments construits en zone à bâtir ne respectent pas depuis le 5 juillet 2025 la règle du 50% de pleine terre. Ceux-ci pourraient être donc dès cette date-ci considérés comme non réglementaires, l'art. 80 LATC s'appliquant dès lors. Abandonner la construction de garages souterrains dépassant l'enveloppe du bâtiment est une fausse bonne idée, à mon sens pour 2 raisons :

a) Pendant des décennies, les règlements sur les constructions ont encouragé et favorisé les parkings souterrains au-delà de l'enveloppe du bâtiment pour différentes raisons, notamment pour ne plus voir quantité de voitures en surface, diminuer le bruit et la pollution, et offrir aux habitants des places de parcs. La nouvelle disposition interdit le stationnement en surface puisque celle-ci doit être libre de constructions, libre de revêtement perméable ou imperméable (bitume, dalles, gravier grilles-gazons). Elle condamne donc les accès voitures, les espaces de jeux qui utiliseraient notamment du gravier (tennis de table par ex.) et bien d'autres aménagements qui emprunteraient des droits de passages nécessaires à pieds et pour tout véhicule d'ores et déjà grevés de

servitudes et dépassant la largeur maximale de 1m.20 comme stipulé à l'art. 3/2 2^{ème} puce du projet.

De manière générale, les parcelles sur le territoire communal ne sont pas grandes au point de pouvoir, tout en construisant ce que le règlement autorise, se priver des aménagements précités.

b) Une seconde raison : tous les règlements ont imposé jusqu'à maintenant le respect du nombre minimum de places de stationnement en fonction du nombre de logements, respectivement du nombre de m2 de surface déterminante (art.27 RCATC et normes USPR). En conséquence, si on ne peut plus parquer chez soi, les véhicules stationneront sur la voie publique, argument que l'on lit dans de nombreuses oppositions concernant des nouvelles constructions. Certes, il y a des parkings publics pratiques pour desservir des constructions proches, mais illusoirs pour les autres plus éloignées. Les contraintes envisagées vont éloigner de futurs habitants vers des communes plus raisonnables. Si ces conséquences représentent la volonté du législatif communal, je ne pourrais que constater un déclin de la qualité de vie à Pully, ainsi qu'un curieux mépris de la garantie de la propriété. Le virage serait donc sérieux et surtout dommageable tant pour les locataires que pour les propriétaires.

Les dispositions projetées sont le fruit notamment de motions et d'interpellations au Conseil communal. Sur la forme, la voie est certainement juste puisque c'est bien de sa compétence. Toutefois, sur le fond, la modification des règles de construction devrait tenir compte de ce qui est actuellement construit sur le territoire communal. Il est difficile, voire préjudiciable pour l'ensemble des habitants de la Commune, de subir des restrictions d'accès, de se voir interdire des aménagements utiles comme des places de jeux, des places de stationnement voitures et surtout vélos (pour ceux-ci, 1 place par pièce habitable), bref le constructeur ne pouvant pas creuser indéfiniment les sous-sols pour y loger les moyens individuels légers de transport. Certes, on peut opposer à cette réflexion qu'il y a des places de stationnement publiques. Si cela peut satisfaire les pulliérans, tant mieux mais j'ai quelques doutes, dès lors qu'il y aura ceux qui auront pu construire des places de jeux, de loisirs, de stationnement, etc., et les autres.

Les dispositions projetées vont avoir des répercussions économiques. Il n'est pas exclu que celles-ci vont entraîner une diminution de logements à construire, l'augmentation possible du coût des logements découlant du nombre décroissant pouvant entraîner un éventuel défaut d'intérêt pour les jeunes ménages, et conséquemment une baisse des recettes communales notamment sous l'angle des droits de mutation.

La mode de la pleine terre (et c'est une mode comme les toits cintrés il y a quelques années sur lesquels le CC est revenu à juste titre me semble-t-il) n'est pas une exclusivité pulliérane. Mais, de mon point de vue, ce n'est pas parce que certaines communes l'envisagent que Pully doit faire de même. La pleine terre peut s'imposer dans une commune en développement mais difficilement dans une commune urbanisée comme Pully. Ou alors l'imposer autrement en tenant compte du bâti existant.

Si les motions/interpellations déposées ont pour objectifs de diminuer les constructions en raisons d'infrastructures insuffisantes, le projet mis à l'enquête paraît plus une entrave peu utile aux objectifs précités. Mais encore une fois, il est difficile d'imposer les restrictions proposées sans engendrer des conséquences multiples (voir notamment ci-dessus) probablement dommageables pour la Commune et ses habitants.

Quant à la cession gratuite de terrains telle qu'elle est prévue à l'art.3/6 du projet de règlement, elle concerne des emprises pour des constructions d'utilité publique comme

d'ailleurs l'art. 13 RCATC le prévoit déjà. Toutefois, l'application de cette règle au regard du projet n'est plus tout à fait la même. Cela me paraît du pain béni pour ma profession. Il sera probablement nécessaire de prévoir de solides inscriptions / mentions au registre foncier. En conclusion, il me paraît dangereux de suivre la voie du projet sans en analyser toutes les implications. En l'état, les dispositions sur la pleine terre créent plus de problèmes que de solutions en matière d'aménagement rationnel du territoire.

2) Conservation obligatoire de tous les bâtiments recensés en note 3.

C'est probablement un domaine où les architectes constructeurs et les architectes urbanistes sont les plus divisés. Et probablement aussi au sein d'un corps municipal et d'un Service d'urbanisme. Alors, pourquoi imposer aux uns ce qui ne paraît pas justifié et important pour les autres. La législation actuelle permet de protéger ce qui mérite de l'être sous l'angle de l'intérêt local visé au recensement par la note 3. Tant la loi vaudoise sur la protection du patrimoine culturel immobilier (LPrPCI) du 30 novembre 2021 entrée en vigueur le 1^{er} juin 2022 que le règlement communal (art. 32 RPGA) et la loi cantonale (art. 86 LATC) permettent à la Municipalité (autorité compétente en matière de permis de démolir et de construire) d'autoriser ou de refuser la démolition d'un bâtiment recensé en note 3. Le projet lui enlèvera cette prérogative !

Les communes plaident souvent le respect de l'autonomie communale consacré par l'art. 139/lit d) de la constitution vaudoise en matière d'aménagement **local** du territoire et par l'art. 50 de la constitution fédérale.

Or, le recensement est de la compétence exclusive du canton. Sur requête motivée, une demande de recensement ou de révision peut être adressé au département (art. 7/3 du règlement sur la protection du patrimoine culturel immobilier). Donc n'importe qui peut en faire la demande et la commune n'est pas forcément associée à cette démarche ; elle n'en reçoit que le résultat. En imposant la conservation obligatoire des bâtiments recensés en note 3, la commune s'en remet sans analyse personnelle à celle du canton alors qu'il s'agit du objet d'intérêt local ayant une importance au niveau communal (art. 8/3 lit c RLPrPCI). C'est donc une perte sèche de l'autonomie communale sur ce sujet !

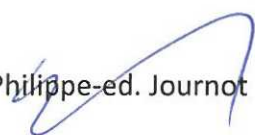
Or, la commune n'est actuellement pas dénuée de moyens : si la municipalité entend refuser la démolition d'un bâtiment recensé en note 3, elle peut s'appuyer sur l'avis de la commission consultative d'urbanisme formée de professionnels, qui veille à promouvoir un développement respectueux de l'environnement bâti et non bâti, en accord avec le tissu morphologique du quartier concerné, tant pour le domaine public que privé et dans le respect du plan directeur communal, du plan général d'affectation et du règlement communal sur l'aménagement du territoire et les constructions. La municipalité peut suivre ou non l'avis de la commission précitée, mais celle-ci a fait une analyse tenant compte de l'intérêt local. L'appui de cette commission est déterminant pour soutenir la position municipale en cas de recours.

Pourquoi donc changer une procédure qui a fait ses preuves au profit d'une mainmise du canton sur un sujet d'intérêt local qui fera perdre l'autonomie communale dans cette matière.

Pour ces motifs notamment, la conservation obligatoire projetée par l'art. 4/1 du projet de règlement de la zone réservée doit être rejetée.

Conformément à l'art. 40 LATC, je demande à être entendu par la commission chargée de rapporter sur cet objet.

Je vous remercie de joindre la présente opposition à la feuille d'enquête.
Veuillez croire, Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux, à mes sentiments
très respectueux.


Philippe-ed. Journot

*Bernard Nicod**Avenue de la Gare 26**1003 Lausanne**Tél. 021 311 11 11**Fax 021 331 17 10**Internet: www.bernard-nicod.ch**E-mail: bernard.nicod@bernard-nicod.ch*

Lausanne, 4 juillet 2025

RECOMMANDEE

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

Secrétariat de la Municipalité	
Visa: <i>74</i>	Transmis à: <i>DUE</i>
Pris acte/Décision: <i>A</i>	Copie à: <i>R. Ramelet</i>
Suivi ☐	- 7 JUIL. 2025
Pour traitement ☐	Pour information ☐

**Zone réservée
enquête publique 5 juin/5 juillet**

Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux,

En qualité de propriétaire de nombreux immeubles et terrains à Pully, je me vois contraint de faire **opposition** au projet de zone réservée, en particulier à son règlement notamment pour les motifs suivants :

Le principe même de zone réservée (art. 46 LATC) n'est guère contestable, encore que le moment n'est pas en phase avec la loi cantonale dès lors que la dernière mouture du PGA remonte à 2017, et que le PGA n'est donc pas obsolète, ni contraire au droit supérieur.

L'expérience de ces dernières années montre que la zone réservée est plus destinée à réduire les zones à bâtir que d'imposer, comme en l'espèce, des restrictions quant à la disposition des constructions sur une zone à bâtir (pleine terre) et de conservation obligatoire de bâtiments ou parties de bâtiments recensés en note 3, sur l'ensemble du territoire communal.

1. Respect minimal de la pleine terre

(art. 3 du projet de règlement)

Selon l'art. 3/1 du projet, le respect de 50% de pleine terre s'applique aussi bien aux nouvelles constructions qu'à tout agrandissement d'un bâtiment existant impliquant une emprise supplémentaire sur le sol.

Ces dispositions s'appliquent dès la mise à l'enquête de dite zone et de son règlement, soit dès le 5 juin 2025 et peut durer provisoirement 5, voire 8 ans (art. 46 et 49 LATC).

Vu ce qui précède, combien de bâtiments construits en zone à bâtir ne respectent pas depuis le 5 juillet 2025 la règle du 50% de pleine terre. Ceux-ci pourraient être donc dès cette date-ci considérés comme non réglementaires, l'art. 80 LATC s'appliquant dès lors. Abandonner la construction de garages souterrains dépassant l'enveloppe du bâtiment est une fausse bonne idée, à mon sens pour 2 raisons :

- a) Pendant des décennies, les règlements sur les constructions ont encouragé et favorisé les parkings souterrains au-delà de l'enveloppe du bâtiment pour différentes raisons, notamment pour ne plus voir quantité de voitures en surface, diminuer le bruit et la pollution, et offrir aux habitants des places de parcs.

La nouvelle disposition interdit le stationnement en surface puisque celle-ci doit être libre de constructions, libre de revêtement perméable ou imperméable (bitume, dalles, gravier grilles-gazons). Elle condamne donc les accès voitures, les espaces de jeux qui utiliseraient notamment du gravier (tennis de table par ex.) et bien d'autres aménagements qui emprunteraient des droits de passages nécessaires à pied et pour tout véhicule d'ores et déjà grevés de servitudes et dépassant la largeur maximale de 1,20 m comme stipulé à l'art. 3/2 2^{ème} puce du projet.

De manière générale, les parcelles sur le territoire communal ne sont pas grandes au point de pouvoir, tout en construisant ce que le règlement autorise, se priver des aménagements précités.

- b) Une seconde raison : tous les règlements ont imposé jusqu'à maintenant le respect du nombre minimum de places de stationnement en fonction du nombre de logements, respectivement du nombre de m² de surface déterminante (art.27 RCATC et normes USPR).

En conséquence, si on ne peut plus parquer chez soi, les véhicules stationneront sur la voie publique, argument que l'on lit dans de nombreuses oppositions concernant des nouvelles constructions. Certes, il y a des parkings publics pratiques pour desservir des constructions proches, mais illusoirs pour les autres plus éloignées. Les contraintes envisagées vont éloigner de futurs habitants vers des communes plus raisonnables.

Si ces conséquences représentent la volonté du législatif communal, je ne pourrais que constater un déclin de la qualité de vie à Pully, ainsi qu'un curieux mépris de la garantie de la propriété. Le virage serait donc sérieux et surtout dommageable tant pour les locataires que pour les propriétaires.

Les dispositions projetées sont le fruit notamment de motions et d'interpellations au Conseil communal. Sur la forme, la voie est certainement juste puisque c'est bien de sa compétence. Toutefois, sur le fond, la modification des règles de construction devrait tenir compte de ce qui est actuellement construit sur le territoire communal. Il est difficile, voire préjudiciable pour l'ensemble des habitants de la Commune, de subir des restrictions d'accès, de se voir interdire des aménagements utiles comme des places de jeux, des places de stationnement voitures et surtout vélos (pour ceux-ci, 1 place par pièce habitable), bref le constructeur ne pouvant pas creuser indéfiniment les sous-sols pour y loger les moyens individuels légers de transport. Certes, on peut opposer à cette réflexion qu'il y a des places de stationnement publiques. Si cela peut satisfaire les pulliérans, tant mieux mais j'ai quelques doutes, dès lors qu'il y aura ceux qui auront pu construire des places de jeux, de loisirs, de stationnement, etc., et les autres.

Les dispositions projetées vont avoir des répercussions économiques. Il n'est pas exclu que celles-ci vont entraîner une diminution de logements à construire, l'augmentation possible du coût des logements découlant du nombre décroissant pouvant entraîner un éventuel défaut d'intérêt pour les jeunes ménages, et conséquemment une baisse des recettes communales notamment sous l'angle des droits de mutation.

La mode de la pleine terre (et c'est une mode comme les toits cintrés il y a quelques années sur lesquels le CC est revenu à juste titre me semble-t-il) n'est pas une exclusivité pulliérane. Mais, de mon point de vue, ce n'est pas parce que certaines communes l'envisagent que Pully doit faire de même. La pleine terre peut s'imposer dans une commune en développement mais difficilement dans une commune urbanisée comme Pully. Ou alors l'imposer autrement en tenant compte du bâti existant.

Si les motions/interpellations déposées ont pour objectifs de diminuer les constructions en raison d'infrastructures insuffisantes, le projet mis à l'enquête paraît plus une entrave peu utile aux objectifs précités. Mais encore une fois, il est difficile d'imposer les restrictions proposées sans engendrer des conséquences multiples (voir notamment ci-dessus) probablement dommageables pour la Commune et ses habitants.

Quant à la cession gratuite de terrains telle qu'elle est prévue à l'art.3/6 du projet de règlement, elle concerne des emprises pour des constructions d'utilité publique comme d'ailleurs l'art. 13 RCATC le prévoit déjà. Toutefois, l'application de cette règle au regard du projet n'est plus tout à fait la même. Il sera probablement nécessaire de prévoir de solides inscriptions / mentions au registre foncier.

En conclusion, il me paraît dangereux de suivre la voie du projet sans en analyser toutes les implications. En l'état, les dispositions sur la pleine terre créent plus de problèmes que de solutions en matière d'aménagement rationnel du territoire.

2. Conservation obligatoire de tous les bâtiments recensés en note 3

C'est probablement un domaine où les architectes constructeurs et les architectes urbanistes sont les plus divisés. Et probablement aussi au sein d'un corps municipal et d'un Service d'urbanisme. Alors, pourquoi imposer aux uns ce qui ne paraît pas justifié et important pour les autres. La législation actuelle permet de protéger ce qui mérite de l'être sous l'angle de l'intérêt local visé au recensement par la note 3.

Tant la loi vaudoise sur la protection du patrimoine culturel immobilier (LPrPCI) du 30 novembre 2021 entrée en vigueur le 1er juin 2022 que le règlement communal (art. 32 RPGA) et la loi cantonale (art. 86 LATC) permettent à la Municipalité (autorité compétente en matière de permis de démolir et de construire) d'autoriser ou de refuser la démolition d'un bâtiment recensé en note 3. Le projet lui enlèvera cette prérogative !

Les communes plaident souvent le respect de l'autonomie communale consacré par l'art. 139/lit d) de la constitution vaudoise en matière d'aménagement **local** du territoire et par l'art. 50 de la constitution fédérale.

Or, le recensement est de la compétence exclusive du canton. Sur requête motivée, une demande de recensement ou de révision peut être adressé au département (art. 7/3 du règlement sur la protection du patrimoine culturel immobilier). Donc n'importe qui peut en faire la demande et la commune n'est pas forcément associée à cette démarche ; elle n'en reçoit que le résultat. En imposant la conservation obligatoire des bâtiments recensés en note 3, la commune s'en remet sans analyse personnelle à celle du canton alors qu'il s'agit d'un objet d'intérêt local ayant une importance au niveau communal (art. 8/3 lit c RLPrPCI). C'est donc une perte sèche de l'autonomie communale sur ce sujet !

Or, la commune n'est actuellement pas dénuée de moyens: si la municipalité entend refuser la démolition d'un bâtiment recensé en note 3, elle peut s'appuyer sur l'avis de la commission consultative d'urbanisme formée de professionnels, qui veille à promouvoir un développement respectueux de l'environnement bâti et non bâti, en accord avec le tissu morphologique du quartier concerné, tant pour le domaine public que privé et dans le respect du plan directeur communal, du plan général d'affectation et du règlement communal sur l'aménagement du territoire et les constructions.

La municipalité peut suivre ou non l'avis de la commission précitée, mais celle-ci a fait une analyse tenant compte de l'intérêt local. L'appui de cette commission est déterminant pour soutenir la position municipale en cas de recours.

Pourquoi donc changer une procédure qui a fait ses preuves au profit d'une mainmise du canton sur un sujet d'intérêt local qui fera perdre l'autonomie communale dans cette matière.

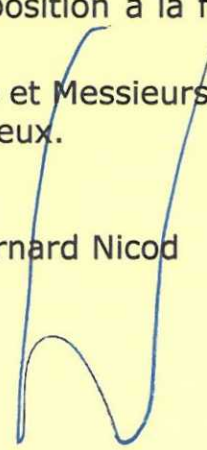
Pour ces motifs notamment, la conservation obligatoire projetée par l'art. 4/1 du projet de règlement de la zone réservée doit être rejetée.

Conformément à l'art. 40 LATC, je demande à être entendu par la commission chargée de rapporter sur cet objet.

Je vous remercie de joindre la présente opposition à la feuille d'enquête.

Veuillez croire, Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux, à mes sentiments très respectueux.

Bernard Nicod



Cléa BOUCHAT
Docteure en droit
Spécialiste FSA droit de
la construction
et de l'immobilier
Chargée de cours UNIL

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

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

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

Sylvain TSCHUELIN
Master en droit

Vincent BAYS
Docteur en droit
Chargé de cours
Université de Genève

Anne MOREL
Master en droit

Avocat·e·s au barreau
OAV FSA

Amandine THEUREL
Master en droit
Avocate-stagiaire

Secrétariat de la Municipalité	
Visa: <i>[Signature]</i>	Transmis à: <i>JUE</i>
Pris acte/Décision: <i>A</i>	Copie à: <i>RR</i>
- 8 JUL. 2025	
Suivi ☐	
Pour traitement ☐	Pour information ☐

Recommandé
Municipalité de Pully
Avenue du Prieuré 2
1009 Pully

Lausanne, le 7 juillet 2025

Opposition à la mise à l'enquête publique du plan et du règlement de la zone réservée communale – Adriana et Théo BOUCHAT, propriétaires de la parcelle RF 1464 de Pully

Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux,

Je vous informe être le conseil de Théo Bouchat, propriétaire de la parcelle RF 1464 de Pully sise au chemin du Liaudoz 10, ainsi que de son épouse Adriana Bouchat, domiciliée à la même adresse.

Dans le délai d'enquête publique, qui échoit le 7 juillet 2025, mes mandants forment opposition au plan et au règlement de la zone réservée communale.

Les opposants font valoir ce qui suit :

1. D'une surface de 938 m², la parcelle RF 1464 est actuellement colloquée en zone de forte densité selon le Règlement communal sur l'aménagement du territoire et des constructions de Pully. Le bien-fonds supporte le bâtiment ECA 371, qui a été construit en 1917.

Selon une étude de faisabilité réalisée le 31 mars 2021 par le bureau d'architecte ABA Partenaire SA, la parcelle pourrait accueillir un bâtiment d'une surface bâtie de quelque 197 m² (avec bonus Minergie)

sur 4 niveaux et un niveau partiel d'attique, plus un sous-sol dédié aux places de stationnements. Au total, le bâtiment représenterait une surface habitable d'environ 906 m².

Une telle densification correspondrait au but prescrit par l'art. 3. al. 3 let. a^{bis} LAT, compte tenu de la collocation de la parcelle en zone de forte densité, comprise dans le périmètre d'agglomération de Lausanne-Morges.

2. Le projet mis à l'enquête publique comprend un « *plan indicatif* » de l'état de recensement de la Ville de Pully. Ce document fait état d'un recensement en note 3 du bâtiment ECA 371 des opposants.

Cette appréciation est contestée, dans la mesure où le bâtiment ne présente guère d'intérêt historique ou typologique et n'offre pas un bon état de conservation. Il s'inscrit dans un environnement bâti hétéroclite, comprenant divers immeubles imposants existants ou en cours de construction.

De manière générale, il sied de rappeler que l'échelle des notes allant de 1 à 7 figure dans le RLPrPCI, à son art. 8.

- Selon l'art. 8 al. 3 let. c RLPrPCI, la note 3 recense les objets d'intérêt local ayant une importance au niveau communal.
- Selon l'art. 8 al. 3 let. d RLPrPCI, la note 4 est attribuée à un objet bien intégré par son volume, sa composition et souvent sa fonction, participant à l'identité de la localité. Appartiennent également à cette catégorie les objets n'étant pas nécessairement bien intégrés mais présentant néanmoins un intérêt du point de vue patrimonial. Selon la plaquette « Recensement architectural du canton de Vaud » (éditée par la Section des Monuments historiques et archéologie du Service des bâtiments, novembre 1995, rééditée en mai 2002), les objets de cette catégorie forment en général *la majorité des bâtiments d'une localité*. Ils sont donc déterminants pour l'image d'une localité et constitutifs du site. A ce titre, leur identité mérite d'être sauvegardée.

Les notes attribuées au recensement ont une valeur indicative et ne confèrent pas aux objets recensés une protection particulière, les mesures de protection étant définies uniquement par la mise

à l'inventaire ou le classement (étant précisé que les objets bénéficiant d'une note 1 ou 2 doivent en principe, s'ils ne sont pas classés, être inscrits à l'inventaire ; art. 9 al. 2 RLPrPCI). A ce titre, la jurisprudence rendue sous l'ancienne LPNMS est toujours pertinente. Ainsi, les notes attribuées sont un *élément d'appréciation* important pour les autorités chargées de l'aménagement du territoire, notamment lors de l'adoption des zones à protéger prévues par l'art. 17 al. 1 LAT ou, dans la procédure de permis de construire, lorsque ces autorités appliquent les règles concernant l'intégration et l'esthétique des constructions ou statuent sur une autorisation cantonale spéciale (cf. TF 1C_298/2017 du 30 avril 2018 consid. 3.1.5; 1C_493/2016 du 30 mai 2017 consid. 2.5; CDAP AC.2020.0246 du 21 mai 2021 consid. 5a/cc; AC.2020.0235 du 20 mai 2021 consid. 10b/bb; AC.2019.0209 du 28 avril 2021 consid. 6a/bb et les références citées).

Conformément à la jurisprudence, le bâtiment en note 3 n'a pas une valeur justifiant le classement comme monument historique. Il y a ainsi lieu de relativiser sa portée (AC.2012.0176 du 28 novembre 2012 consid. 2a/aa ; AC. 2012.0057 du 18 octobre 2012 consid. 2; AC.2003.0188 du 7 décembre 2004 consid. 4a; AC.2000.0122 du 9 septembre 2004 consid. 4a; AC.2002.0128 du 12 mars 2004 consid. 4b; AC.1995.0293 du 21 mars 1996 consid. 4).

Si la note attribuée au recensement architectural ne constitue pas une décision susceptible de recours, qui ne fait même pas partie des documents d'enquête publique, il n'en demeure pas moins qu'un tel acte déploie des effets considérables sur le propriétaire privé.

3. En effet, le règlement de la zone réservée (RZR) actuellement mis à l'enquête publique consacre une protection, à son art. 4 RZR, des bâtiments recensés en note 3, et ce, pour une durée de 5, voire 8 ans (art. 5 RZR).

Tel n'est pas le cas des bâtiments recensés en note 4.

4. Il est ainsi requis, *principalement*, que le bâtiment ECA 371 sur la parcelle RF 1464 soit reconnu en tant qu'objet bien intégré pour lequel la note 4 est attribuée (art. 8 al. 3 let. d RLPrPCI), en lieu et place d'un bâtiment d'intérêt local pour lequel la note 3 serait attribuée (art. 8 al. 3 let. c RLPrPCI).

Il est en outre requis, subsidiairement, que l'art. 4 al. 1 RZR soit modifié comme suit, avec les ajouts en italiques :

« Les sites, les bâtiments ou parties de bâtiments ayant reçu une note 3 au recensement architectural doivent, *dans la mesure du possible*, être conservés. *Une démolition du bâtiment peut néanmoins être autorisée par la Municipalité, si l'intérêt public à la densification prime celui de la préservation du patrimoine, en particulier pour les parcelles qui sont colloquées en zone de forte densité et à proximité immédiate des transports publics. Le nouveau projet devra présenter des qualités architecturales équivalentes à la note 3 attribuée au bâtiment démoli.* »

Une telle précision répond au principe de *proportionnalité* et s'inscrit dans la pratique communale constance, qui a privilégié la densification là où celle-ci est opportune (cf. notamment arrêts AC.2024.0243 du 29 avril 2025).

* * *

Mes mandants sollicitent une séance de conciliation, conformément à l'art. 40 LATC.

Tous les autres moyens sont réservés.

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



Cléa Bouchat, av.

Municipalité
de la Commune de Pully
Case postale 63
1009 Pully

Personne de contact : Eva Tortelli
T 021 316 74 21
E eva.tortelli@vd.ch
N/réf. ETI /230484

Lausanne, le 21 juin 2024

Commune de Pully
Zone réservée communale
Avis préliminaire valant examen préalable

Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux,

Par votre courrier du 1^{er} mars 2024, l'objet cité en titre nous est bien parvenu pour avis préliminaire, conformément à l'article 36 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11), et a retenu notre meilleure attention. Il est composé des pièces suivantes:

- lettre de la Municipalité du 1^{er} mars ;
- plan au 1 :2000 et règlement du 9 janvier 2024 ;
- rapport 47 OAT du 21 février 2024.

Au vu de l'avancement du projet et de son degré de complexité, nous avons décidé d'établir un avis préliminaire valant examen préalable selon l'article 36 alinéa 3 LATC. Vous trouverez ci-dessous notre analyse et détermination. Celle-ci se fonde sur les bases légales actuellement en vigueur.

ANALYSE DU PROJET

La présente zone réservée au sens de l'article 46 LATC a pour but de limiter provisoirement la constructibilité des zones à bâtir afin de ne pas entraver le nouveau plan d'affectation, pour lequel les travaux de révision sont en cours. Les mesures conservatoires répondent aux objectifs suivants :

- limiter l'imperméabilisation du sol et du sous-sol ;
- encadrer les interventions sur le patrimoine bâti d'importance locale.

La zone réservée s'étend sur les terrains affectés en zone à bâtir 15 LAT, excepté les parcelles affectées en zone de verdure ou en zone de construction d'utilité publique, les parcelles affectées il y a moins de 15 ans, et enfin, les parcelles localisées dans le centre-ville.

DÉTERMINATION

JUSTIFICATION : CONFORME

La zone réservée est établie pour éviter d'entraver le nouveau PACom en cours d'élaboration et elle a pour but de garantir un taux de pleine-terre et de protéger le patrimoine bâti local. Cette démarche s'inscrit respectivement dans les termes des articles 27 LAT et 46 LATC. La DGTL relève également que la zone a été limitée aux secteurs où la mesure est considérée comme nécessaire et réalisable, compte tenu de l'utilisation du sol et du principe de stabilité des plans. Par ailleurs, la zone réservée ne rend pas le sol inconstructible. Elle fixe de nouvelles restrictions afin d'atteindre les buts visés, tout en permettant la poursuite du processus de densification dans l'agglomération Lausanne-Morges.

Au vu de ces éléments, la DGTL considère que la zone réservée est proportionnée, conforme au cadre légal ainsi qu'au plan directeur cantonal.

PÉRIMÈTRE DE LA ZONE RÉSERVÉE : CONFORME

Le rapport 47 OAT mériterait d'être complété sur la justification du périmètre. En effet, il est indiqué au chapitre 3.3 que les parcelles situées « *au centre-ville* » sont exclues de la zone réservée car elles ne pourraient respecter l'indice de pleine terre. Nous recommandons de développer cet argumentaire.

Par ailleurs, l'argumentaire pour l'exclusion de la zone d'utilité publique (chapitre 3.5) pourrait laisser entendre que la Municipalité se laisse la possibilité de se soustraire aux contraintes imposées aux autres propriétaires. Or, à notre sens, l'exclusion des terrains communaux se justifierait plutôt parce que la Municipalité s'engage de facto à réaliser des projets qui répondent aux objectifs du futur PACom. Sur ce point également, nous recommandons de développer l'argumentaire.

APPLICABILITÉ : NON CONFORME À TRANSCRIRE

La zone réservée impose un indice de pleine terre de 50 %, y compris pour « tout agrandissement (...) ». A notre connaissance, la faisabilité de cette mesure n'a pas été vérifiée sur le territoire communal et elle pourrait ne pas pouvoir être appliquée dans certains cas particuliers. Afin de garantir l'applicabilité du présent règlement, et le respect du principe de proportionnalité, la DGTL formule les demandes suivantes.

Règlement (art. 3)

- Prévoir une règle d'exception, sur la base de critères objectivement fondés (p. ex. géométrie, topographie), pour les cas où la situation locale ne permettrait pas d'atteindre l'indice.
- Préciser comment sera appliquée la règle pour les agrandissements de bâtiments existants.

Rapport explicatif

- Démontrer que la mesure est applicable, à savoir qu'elle n'empêche pas de réaliser l'IUS ou toute autre mesure d'utilisation du sol des plans en vigueur, en documentant une vérification sur les différentes zones et sur différentes parcelles.

ASPECT FORMEL : NON CONFORME À TRANSCRIRE

Plan 1 : 5000

Le plan mentionne toutes les planifications de détail en vigueur comprises dans le périmètre de la zone réservée. L'enquête publique de la zone réservée ne porte pas sur ces planifications de détail qui seront vraisemblablement abrogées avec le nouveau PCom. Il est donc nécessaire de supprimer ces références car, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral (1_C387/2016), une mention en plan aurait pour conséquence de reconduire les planifications pour quinze ans. Dès lors, la DGTL formule la demande suivante.

- Supprimer la figuration des plans de détail en vigueur du plan 1 :5000.

SUITE DE LA PROCÉDURE

Au vu des thématiques non conformes susmentionnées et des adaptations nécessaires, nous estimons que le projet n'est, en l'état, pas compatible avec le cadre légal.

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

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

DIRECTIVE NORMAT

La DGTL a reçu les géodonnées le 30 avril 2024, conformément à la directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT 2).

Elle les a contrôlées le 3 juin et elles seront intégrées sur les géoportails cantonaux au premier jour de l'enquête publique, date à laquelle les zones réservées déploient leurs effets juridiques, pour autant qu'elles ne nécessitent pas de modifications.

Toute modification apportée au plan devra être intégrée aux géodonnées et ces dernières seront transmises au plus tard 10 jours avant l'enquête publique à la DGTL (interlis.normat@vd.ch).

La Commune devra également annoncer à la DGTL (interlis.normat@vd.ch) la date du premier jour de l'enquête publique **au plus tard 10 jours avant l'enquête**, aussi bien pour une nouvelle zone réservée que pour une prolongation.

PROCÉDURE

Après l'enquête publique, le dossier de planification suivra la procédure prévue à l'article 42 LATC (LATC ; BLV 700.11). Il sera signé par la Municipalité et le Conseil (*cf. voir fiche technique Cartouche de signature*) avant sa transmission au département pour approbation.

Le présent avis préliminaire repose sur les bases légales en vigueur, sur le plan directeur cantonal dans son état actuel et sur les études régionales ou sectorielles connues à ce jour.

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

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



Yves Noirjean
directeur de l'aménagement



Laurent Gaschen
urbaniste

Copie
DGE-USJ



Direction générale du territoire
et du logement
Avenue de l'Université 5
1014 Lausanne
www.vd.ch/dgtl

Secrétariat de la Municipalité	
Visa: <i>[Signature]</i>	Transmis à: DUE
Pris acte/Décision: A	Copie à: Cds
Suivi ☐	20 NOV. 2024
Pour traitement ☐ Pour information ☐	
cf. objet No 2024.023/4.1.6	

Municipalité
de la Commune de Pully
Case postale 63
1009 Pully

Personne de contact : Simon Hediger
T 021 316 74 06
E simon.hediger@vd.ch
N/réf. 230484

Lausanne, le 19 novembre 2024

Commune de Pully
Zone réservée communale
Détermination post avis préliminaire valant examen préalable du 6 novembre 2024

Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux,

Une séance post examen préliminaire valant examen préalable (EPLvEP) a eu lieu dans les locaux de la DGTL en date du 6 novembre 2024. Les participants étaient les suivants :

- M. Chardonnens (responsable de l'aménagement du territoire)
- M. Meszaros (urbaniste)
- M^e Carrel (avocat)
- M. Bressoud (DGTL-DAM)
- M. Hediger (DGTL-DAM)

Lors de ladite séance, la DGTL a précisé ses demandes émises dans le cadre de l'EPLvEP. Ces précisions font l'objet de la présente détermination au sujet de la zone réservée communale de Pully.

Indice de pleine terre

La Commune, représentée par M^e Carrel, revient sur l'applicabilité de l'indice de pleine terre de 50%. La DGTL est informée que le règlement communal sur l'aménagement du territoire et les constructions limite l'emprise des bâtiments hors-sol d'une grande partie de la zone à bâtir en se référant à un coefficient d'occupation du sol (COS) de 20%. Il est précisé que l'indice de pleine terre n'empêche pas l'application du COS.

La DGTL informe que sa demande consiste à compléter le rapport 47 OAT afin de démontrer que cet indice de pleine terre n'empêche pas l'application du COS, autrement dit qu'il n'y ait pas de contradictions entre ces deux mesures. La Commune est informée que cette analyse doit également porter sur les divers plans légalisés, en particulier ceux qui ne seraient pas entièrement réalisés. Il est spécifié qu'une démonstration générale est suffisante et qu'une analyse pour chaque parcelle n'est pas souhaitée.

Déterminations :

- Compléter le rapport 47 OAT afin de démontrer que l'indice de pleine terre n'empêche par



l'application des mesures d'utilisation du sol (IOS ou IUS), en fournissant une analyse générale sans entrer dans le détail de chaque parcelle (quelques exemples seraient suffisants pour la démonstration). Il ne serait pas inutile de repréciser dans cet argumentaire que l'indice de pleine terre s'appliquera à l'ensemble de la zone réservée, y compris pour les agrandissements.

- Si les compléments apportés dans le rapport 47 OAT sont suffisants, un complément réglementaire ne sera plus nécessaire. Dans ce cas de figure, nos deux demandes réglementaires relatives à la règle d'exception pour atteindre cet indice (art. 3) et aux précisions sur l'application de la règle pour les agrandissements de bâtiments existants ne devront pas être prises en considération.

Aspects formels sur le plan 1 : 5'000

Détermination :

- La DGTL maintient sa demande de supprimer la figuration des plans de détail en vigueur du plan 1 : 5'000.

La DGTL informe qu'un plan annexé au rapport 47 OAT pourrait être élaboré afin d'illustrer les plans légalisés à titre informatif. Ce dernier ne devra pas contenir le cartouche de signatures, ni les dispositions réglementaires de la zone réservée.

Zone d'utilité publique

La Commune informe la DGTL que cette zone d'affectation est sortie de la zone réservée afin de répondre à des besoins d'intérêt public. Des compléments seront apportés dans ce sens dans le rapport 47 OAT.

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

Yves Noirjean
directeur de l'aménagement

Simon Hediger
Urbaniste