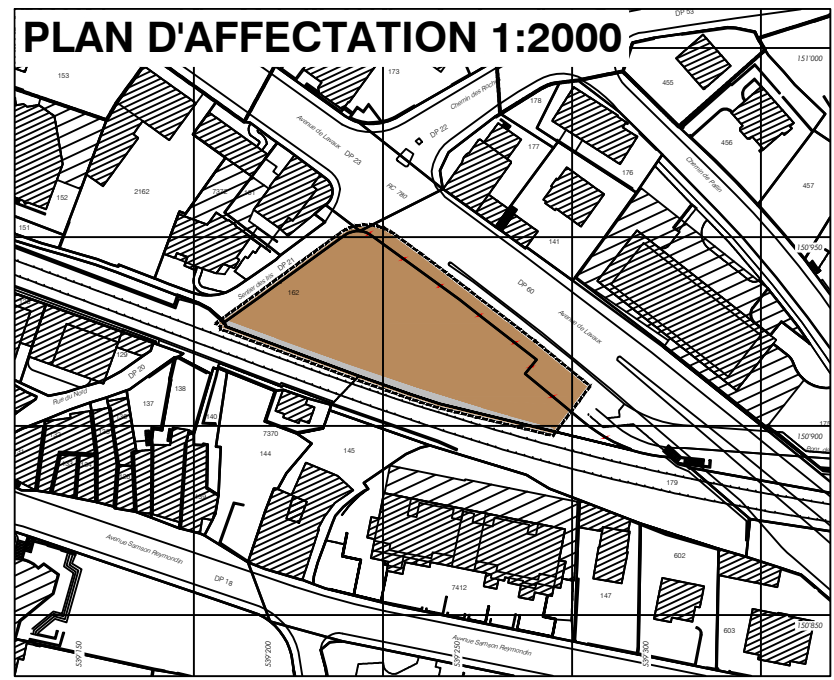


PLAN D'AFFECTATION "CLAIRE FONTAINE II"

Approuvé par la Municipalité le :	(date)
Le Syndic	
Le Secrétaire	
Déposé à l'enquête publique du :	(date) au (date)
Le Syndic	
Le Secrétaire	
Adopté par le conseil communal de Pully le :	(date)
Le Président	
Le Secrétaire	
Approuvé par le Département compétent le :	(date)
La Cheffe du Département	
Entré en vigueur le :	(date)
Plan de base selon art. 12 RLATC établi conformément aux données cadastrales du 06.05.2024 fournies le 06.05.2024 par :	Authentifié le : (date)
Bureau de géomètre ingénieurs géomètres officiels Adresse	
Projet de modification de l'état parcellaire du (date) certifié par :	Certifié le : (date)
Bureau de géomètre ingénieurs géomètres officiels Adresse	

ETAT PARCELLAIRE AVANT ET APRES MUTATIONS
A L'INTERIEUR DU PERIMETRE DU PA

Bien-fonds N°	Propriétaire	Surface initiale dans périmètre PA	Cession	Surface finale dans périmètre PA
162	CPEV, Caisse de pensions de l'Etat de Vaud	2'169.00 M2	0.00 M2	2'415.45 M2
DP60	Domaine public	245.80 M2	245.80 M2	0.00 M2
DP23	Domaine public	0.30 M2	0.30 M2	0.00 M2
DP21	Domaine public	0.35 M2	0.35 M2	0.00 M2
Surface totale du périmètre du PA, arrondie		2'415.45 M2		2'415.45 M2



Coordonnées moyennes : 540°510 / 151°270
Altitude env. +423.75 msm

LEGENDE
EN PLAN

NB. les articles mentionnés font référence au règlement du PA.

- Périmètre du plan d'affectation (art. 3).
- Aire des constructions inférieures (art. 7) (altitude maximum + 423.00 +/- 0.50 m, art. 14).
- Aire des constructions supérieures 1 (art. 7) (altitudes maximum, + 442.50, art. 14).
- Aire des constructions supérieures 2 (art. 7) (altitudes maximum, + 456.00, art. 14).
- Zone ferroviaire (art. 3).
- Limite parcellaire existante / supprimée
- Nouvelle limite parcellaire
- Alignement des constructions du 08.03.1957 radié le ...
- Nouvelle limite des constructions
- Liaison piétonne publique niveau + 423.00 +/- 0.50 m, position indicative (art. 25).
- Liaison mobilité douce publique niveau + 423.00 +/- 0.50 m, position obligatoire (art. 25).
- Constructions existantes, hors sol et en sous-sol, à démolir (art. 8).
- Arbres existants à abattre et compenser.
- Nouvelles plantations - nombre et position indicatifs -
- Accès piétons aux immeubles obligatoire, position indicative (art. 22).
- Accès véhicule motorisés au parking souterrain obligatoire, position indicative (art. 22).
- Places de stationnement en surface autorisées (art. 23).
- Altitude maximale des constructions et nombre maximum d'étages (art. 14).

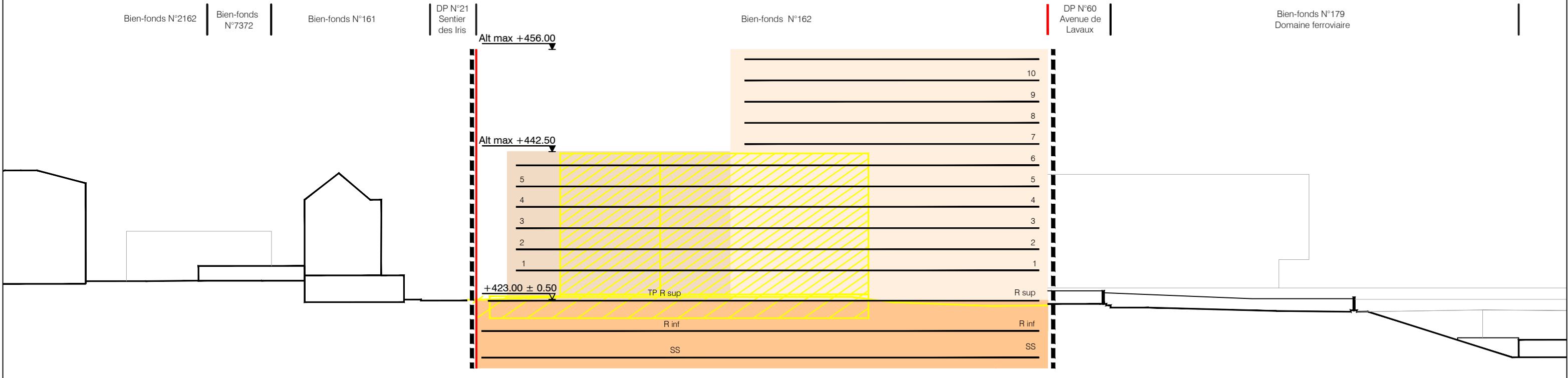


LEGENDE
EN COUPE / EN VUE

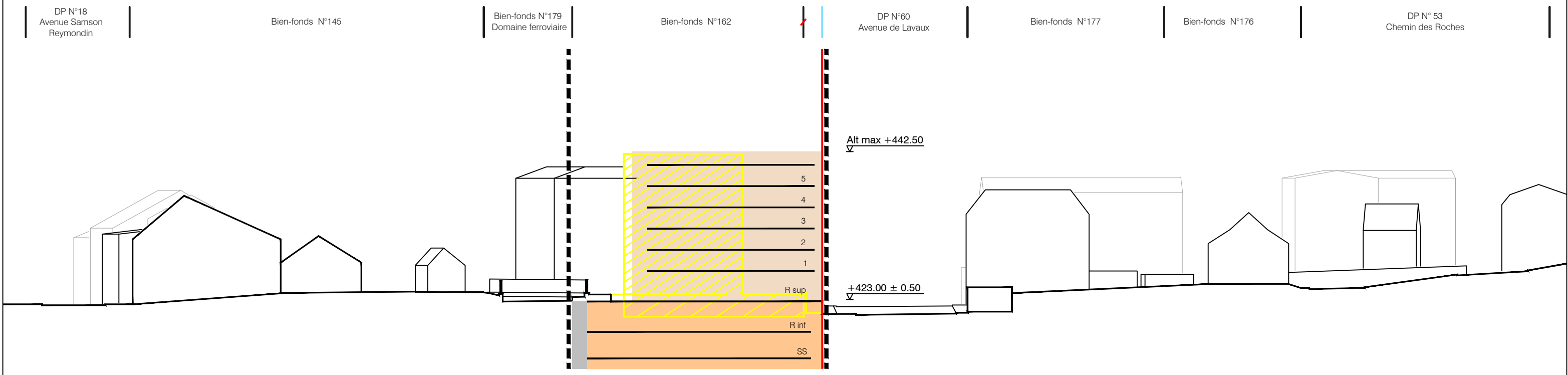
NB. les articles mentionnés font référence au règlement du PA.

- Périmètre du plan d'affectation (art. 3).
- Aire des constructions inférieures (art. 7) (altitude maximum + 423.00 +/- 0.50 m, art. 14).
- Aire des constructions supérieures 1 (art. 7) (altitudes maximum, + 442.50, art. 14).
- Aire des constructions supérieures 2 (art. 7) (altitudes maximum, + 456.00, art. 14).
- Zone ferroviaire (art. 3).
- Limite parcellaire existante / supprimée
- Nouvelle limite parcellaire
- Nouvelle limite des constructions
- Constructions existantes, hors sol et en sous-sol, à démolir (art. 8).
- Altitude maximale des constructions (art. 14).

COUPE AA 1:500



COUPE BB 1:500



REGLEMENT DU PLAN D'AFFECTATION

"CLAIRE-FONTAINE II"

APPROUVÉ PAR LA MUNICIPALITÉ

le :

Le Syndic :

Le Secrétaire :

DEPOSÉ A L'ENQUÊTE PUBLIQUE

du : au

Le Syndic :

Le Secrétaire :

ADOPTÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAL

le :

Le Président :

Le Secrétaire :

APPROUVÉ PAR LE DÉPARTEMENT COMPÉTENT

le :

La Cheffe du Département :

ENTRÉ EN VIGUEUR

le :

Dossier présenté par :

atelier nou sa
Rue de la Gare 9, 1009 Pully

et

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

CONTENU

CHAPITRE 1 - GÉNÉRALITÉS

Article 1 - BUT	5
Article 2 - CONTENU	5
Article 3 - PERIMETRE ET AFFECTATION	5
Article 4 - DESTINATION DE LA ZONE MIXTE	5
Article 5 - DESTINATION DE LA ZONE FERROVIAIRE	5
Article 6 - MESURE DE L'UTILISATION DU SOL	6
Article 7 - ORGANISATION DU PA	6

CHAPITRE 2 - RÈGLES APPLICABLES AUX AIRES DE CONSTRUCTIONS 6

Article 8 - CONSTRUCTIONS EXISTANTES	6
Article 9 - AFFECTATIONS	6
Article 10 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	6
Article 11 - ORDRE DES CONSTRUCTIONS	6
Article 12 - DISTANCE ENTRE BÂTIMENTS	6
Article 13 – LONGUEUR DES CONSTRUCTIONS	7
Article 14 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	7
Article 15 - SUPERSTRUCTURES	7
Article 16 - TOITURES	7

CHAPITRE 3 - AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS 7

Article 17 - DÉFINITION	7
Article 18 - SURFACE DE VERDURE	8
Article 19 - CONSTRUCTIONS AUTORISÉES	8
Article 20 - ARBORISATION ET PLANTATIONS	8
Article 21 - ECLAIRAGE	8

CHAPITRE 4 - ACCÈS, CIRCULATION ET STATIONNEMENT 8

Article 22 - ACCESSIBILITÉ	8
Article 23 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS	9
Article 24 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES DEUX-ROUES NON MOTORISÉS	9
Article 25 - LIAISONS PUBLIQUES DE MOBILITÉ DOUCE	9

CHAPITRE 5 - PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT	9
Article 26 - DEGRÉ DE SENSIBILITÉ AU BRUIT	9
Article 27 - MESURE DE PROTECTION CONTRE LE BRUIT	10
Article 28 - VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES	10
Article 29 - OPAM	11
Article 30 - SONS SOLIDIENS ET VIBRATIONS	11
Article 31 - ORNI	11
Article 32 - SOLS	11
Article 33 - GESTION DES EAUX	12
Article 34 - ENERGIE ET PERFORMANCE THERMIQUE DES BÂTIMENTS	12
 CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS FINALES	 12
Article 35 - DÉROGATIONS	12
Article 36 - ABROGATION ET ENTRÉE EN VIGUEUR	12
Article 37 - DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES	12

CHAPITRE 1 - GÉNÉRALITÉS

Article 1 - BUTS

¹Le présent règlement fixe les règles d'urbanisme dans le périmètre du PA.

²Le PA a pour objectifs :

- de marquer l'entrée est du centre-ville de Pully par la requalification et la densification du site;
- de développer l'offre en logements au centre-ville et notamment en logements d'utilité publique ;
- d'assurer la mixité des affectations et l'animation des rez-de-chaussée ;
- de créer un front sur l'Avenue de Lavaux ;
- d'assurer la continuité des liaisons de mobilités douces à travers le site ;
- de maîtriser le stationnement et de favoriser le recours au transports publics et aux modes doux ;
- d'encourager la réalisation de bâtiments à haute performance énergétique.

Article 2 - CONTENU

¹Le PA est composé des éléments suivants :

- le plan d'affectation au 1/2000, les plans et coupes de détails au 1/500 ;
- le présent règlement.

Article 3 - PÉRIMÈTRE ET AFFECTATION

¹Le périmètre du PA est défini par le plan.

²Le PA est affecté en :

- Zone mixte d'habitation et d'activités (Art. 15 LAT)
- Zone ferroviaire (Art. 15 LAT)

Article 4 - DESTINATION DE LA ZONE MIXTE

¹Cette zone est destinée à la construction de bâtiments voués :

- au logement ;
- aux activités moyennement gênantes telles que commerces de proximité, établissements publics et bureaux, respectant le degré de sensibilité au bruit fixé à l'article 24 du présent règlement (DSIII).

²Les installations sensibles au sens de l'OPAM, soit les établissements qui abritent des personnes difficiles à évacuer, tels que jardins d'enfants, établissements médicaux-sociaux, etc., sont interdits.

Article 5 - DESTINATION DE LA ZONE FERROVIAIRE

¹La zone ferroviaire est destinée aux constructions dévolues à l'infrastructure ferroviaire.

Article 6 - MESURE DE L'UTILISATION DU SOL

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

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

Article 7 - ORGANISATION DU PA

¹Le PA est composé des aires des constructions suivantes :

- l'aire des constructions supérieures 1 ;
- l'aire des constructions supérieures 2 ;
- l'aire des constructions inférieures.

CHAPITRE 2 - RÈGLES POUR LES AIRES DE CONSTRUCTION

Article 8 - CONSTRUCTIONS EXISTANTES

¹Les constructions existantes hors-sol et en sous-sol figurant sur le plan sont à démolir.

Article 9 - AFFECTATIONS

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

²Un minimum de 800 m² doit être dédié aux activités.

³Les surfaces de vente totales sont limitées à 500 m².

⁴Les niveaux en contact avec le domaine public ou les espaces à usage public sont affectés aux entrées et sorties d'immeuble, aux locaux à usage commun et aux activités. Les logements y sont interdits.

⁵Les locaux aveugles, dépôts, locaux de stockage ou assimilables sont interdits en façade.

Article 10 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

¹Les nouvelles constructions s'inscrivent librement à l'intérieur des aires de construction figurant sur le plan et les coupes.

Article 11 - ORDRE DES CONSTRUCTIONS

¹L'ordre non contigu, l'ordre contigu et la mitoyenneté sont autorisés.

Article 12 - DISTANCE ENTRE BÂTIMENTS

¹A l'intérieur du périmètre d'implantation, la distance minimale entre bâtiments est de 5 m.

Article 13 - LONGUEUR DES CONSTRUCTIONS

¹Les nouvelles constructions ne sont pas limitées en longueur.

Article 14 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

¹Les altitudes maximales et le nombre de niveaux maximaux sont fixés par le plan et les coupes.

²L'altitude maximale est mesurée au point le plus haut de la toiture, non compris les garde-corps en cas de toiture plate.

Article 15 - SUPERSTRUCTURES

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

²Les superstructures autorisées peuvent ponctuellement dépasser les hauteurs maximales fixées par le PA. Elles font l'objet d'un traitement architectural soigné pour limiter leur impact visuel et garantir leur bonne intégration aux bâtiments et leurs abords.

³Elles doivent être réduites au minimum techniquement indispensable. Font exception les installations solaires.

⁴Un plan et des coupes détaillés de la toiture accompagneront la demande de permis de construire.

⁵Au besoin, la Municipalité peut exiger des mesures spécifiques pour assurer leur bonne intégration.

Article 16 - TOITURES

¹La forme des toitures est libre.

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

³Les installations solaires doivent être compatibles avec une végétation extensive.

CHAPITRE 3 - ESPACES EXTÉRIEURS

Article 17 - DÉFINITION

¹Les surfaces non construites forment l'ensemble des espaces extérieurs.

²Ils sont destinés à l'aménagement d'espaces verts, de rencontre et d'agrément, aux terrasses, aux transitions avec les espaces publics voisins, aux accès-sorties, aux dévestitures, aux cheminements par modes doux, aux surfaces de stationnement extérieures telles qu'indiquées par le plan, etc.

³Les espaces extérieurs sont strictement à usage commun et/ou public.

⁴Les espaces extérieurs présentent une continuité de niveau avec le sentier des Iris et le pont de la Panchaude.

⁵Les aménagements extérieurs sont réalisés sur la base d'un projet détaillé établi par un architecte-paysagiste dans le cadre de la mise à l'enquête des bâtiments.

Article 18 - SURFACE DE VERDURE

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

²Au minimum 50% de de la totalité de ces espaces verts sont en pleine terre. 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 ;
- Non-couvert par une structure hors-sol (porte-à-faux, balcons, etc.).

Article 19 – CONSTRUCTIONS AUTORISÉES

¹Y sont autorisés notamment les émergences de garage souterrain, rampes, escaliers, constructions légères (pergola, place de jeux, abris-vélos, mobilier urbain, parois antibruit, muret, terrasse, écopoint, et autres éléments assimilables).

Article 20 - ARBORISATION ET PLANTATIONS

¹Les espaces extérieurs doivent être plantés d'espèces indigènes adaptées à la station et favorisant la biodiversité.

²Les nouvelles plantations doivent être plantées prioritairement en pleine terre. En cas de plantation sur dalle, une épaisseur de terre végétale suffisante doit être assurée en fonction des espèces végétales choisies.

³La plantation des espèces exotiques envahissantes figurant sur la liste noire officielle et la liste de contrôle (watchlist) des espèces exotiques envahissantes est interdite.

Article 21 - ECLAIRAGE

¹Un concept d'éclairage respectueux de la faune (et limité au strict nécessaire du point de vue de la sécurité des usagers) devra accompagner la demande de permis de construire. La norme SIA 491:2013 « Prévention des émissions inutiles de lumières à l'extérieur » s'applique pour toute nouvelle construction ou demande d'éclairage. Tous les dispositifs lumineux dirigés vers le ciel sont interdits.

CHAPITRE 4 - ACCÈS, CIRCULATION ET STATIONNEMENT.

Article 22 - ACCESSIBILITÉ

¹L'accès des véhicules motorisés au parking souterrain figurant sur le plan est obligatoire. Sa localisation exacte est à définir par le projet de construction.

²Un accès piétonnier depuis l'Avenue de Lavaux, figurant sur le plan, est obligatoire. Sa localisation exacte est à définir par le projet de construction.

³Les accès aux nouvelles constructions doivent garantir une continuité de niveau avec le domaine public ou les espaces à usage public adjacents. Cas échéant, des dispositifs adéquats doivent être aménagés conformément à la norme SIA 500 « Constructions sans obstacles »

Article 23 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

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

²Le stationnement des véhicules motorisés s'effectue en sous-sol, dans l'aire des constructions inférieures. Au maximum 4 places de stationnement de courte durée ou pour le co-voiturage peuvent être aménagées à l'extérieur, à l'emplacement prévu par le plan.

³Le dimensionnement du stationnement pour le logement est déterminé en appliquant une réduction de 20% aux valeurs indicatives de la norme de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS) en vigueur, actuellement la norme 640 281, (valeurs pour un cas « normal »). Le dimensionnement du stationnement pour les activités est déterminé sur la base du facteur maximum de réduction des valeurs spécifiques indicatives de la norme en vigueur (localisation de type « A » et application de la valeur inférieure de la fourchette).

Article 24 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES DEUX-ROUES NON MOTORISÉS

¹Le stationnement des véhicules deux-roues non motorisés doit être aménagé prioritairement dans des locaux intérieurs.

²Au minimum 70% des places de stationnement pour véhicules deux-roues non motorisés sont aménagées dans l'aire des constructions inférieures, dans un local accessible depuis l'Avenue de Lavaux.

³Le solde des places de stationnement pour véhicules deux-roues non motorisés peut être aménagé à l'extérieur, sous couvert, au niveau du Plateau des Iris.

⁴Le nombre de cases de stationnement pour les véhicules deux-roues légers non motorisés sera calculé lors des demandes de permis de construire, conformément à la norme (VSS), actuellement la norme 640 065.

Article 25 - LIAISONS PUBLIQUES DE MOBILITÉ DOUCE

¹Les liaisons publiques de mobilités douces obligatoires figurent sur le plan. Leur gabarit doit présenter une largeur minimale de 3m et une hauteur libre de 3.50m. Leur niveau est fixé à l'altitude +423.00 m ± 0.50 m.

CHAPITRE 5 - PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Article 26 - DEGRÉ DE SENSIBILITÉ AU BRUIT

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

Article 27 - MESURE DE PROTECTION CONTRE LE BRUIT

¹La zone est exposée à des nuisances sonores qui dépassent les valeurs limites d'exposition au bruit (trafic routier et trafic ferroviaire).

²La création de fenêtres donnant sur des locaux à usage sensible au bruit de type habitation est interdite à une distance géométrique inférieure à 5m de la rampe d'accès au garage souterrain.

³La création de fenêtres donnant sur des locaux à usage sensible au bruit de type habitation est interdite sur le front Avenue de Lavaux (nord-est) au rez-de-chaussée supérieur et au 1er étage.

⁴La création de fenêtres donnant sur des locaux à usage sensible au bruit de type habitation est interdite sur le front Avenue de Lavaux (nord-est) du 2ème étage au 7ème étage, sur le front Pont de la Panchaude (sud-est) du rez sup au 2ème étage et sur le front sur voies de chemin de fer (sud-ouest) du 3ème étage au 10ème étage, à moins qu'elles ne donnent sur une loggia fermée.

⁵Le terme « loggia fermée » englobe les balcons couverts et fermés sur les côtés ainsi que les renforcements en retrait de la façade fermés à hauteur de celle-ci. La mesure constructive de sécurité obligatoire relative à l'enveloppe étanche citée à l'art. 29 du présent règlement doit être considérée (absence d'espace entre les différents éléments de fermeture des loggias).

⁶Les loggias fermées ne peuvent présenter un ouvrant directement sur l'extérieur que sur un seul côté, orienté parallèlement à la façade, et doivent respecter les caractéristiques suivantes (voir figure 1) :

Profondeur minimale de 2m

Surface minimale de 6 m²

Garde-corps pleins et massifs de 1.1 m

Distance entre le garde-corps et le milieu de la fenêtre latérale d'au moins 1.1 m

Plafond avec un revêtement absorbant (coefficient d'absorption $\alpha > 0.6$, groupe A2 selon EN 1793-1 : 1997 / SN 640 571-1)

⁷Les fenêtres donnant sur des locaux à usage sensible au bruit de type habitation protégées par les loggias fermées des façades sur l'Avenue de Lavaux (nord-est) et sur les voies de chemin de fer (sud-ouest) peuvent être orientées frontalement ou latéralement. Au niveau de la façade Pont de la Panchaude (sud-est), seule l'orientation frontale est autorisée.

⁸Une étude acoustique détaillée avec description des mesures visant à contenir les nuisances sonores dans les limites fixées par l'OPB doit être fournie au plus tard lors du dépôt de la première demande de permis de construire.

Article 28 - VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

¹Une portion du périmètre du PA est comprise dans la zone archéologique 136/301 de la Ville de Pully au sens de l'art. 67 LPNMS.

²Afin de vérifier que les travaux ne portent pas atteinte à des vestiges archéologiques au sens de l'art. 46 LPNMS, une évaluation préalable de la zone sera effectuée en fonction de l'impact des futures constructions (diagnostic archéologique). L'Archéologie cantonale et la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP-AC) sera consultée à ce sujet préalablement à la demande de permis de construire.

³En cas de mise à jour de vestiges, le temps nécessaire sera laissé aux archéologues pour dégager lesdits vestiges et les documenter (fouille archéologique). Les art. 68 et suivants LPNMS restent réservés.

Article 29 - OPAM

¹Le périmètre du PA est exposé à un risque d'accident majeur en raison de la proximité des voies CFF.

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

³Au minimum, les mesures constructives de sécurité particulières suivantes doivent être obligatoirement respectées :

- enveloppe étanche (mise en œuvre de loggias fermées à la place de balcons ou de terrasses) ;
- façades incombustibles (RF1) et vitrage coupe-feu (EI30) pour toutes les façades ne s'ouvrant pas sur l'Avenue de Lavaux ;
- surface vitrée limitée à 50% pour toutes les façades ne s'ouvrant pas sur l'Avenue de Lavaux ;
- issues de secours devant déboucher sur l'Avenue de Lavaux ;
- aucune cage d'escalier ne pourra s'ouvrir en façade, à part sur l'Avenue de Lavaux ;
- mise en place d'un système de ventilation double-flux afin d'améliorer l'étanchéité au gaz des futures constructions, avec prises d'air et sortie d'air en toiture ;
- accès internes au futur parking sous-terrain séparés du reste du bâtiment par des portes EI30 étanches aux gaz ;
- paroi antibruit en direction de Lausanne à prolonger afin de limiter l'écoulement des gaz lourds vers les futures constructions et notamment vers l'entrée du futur parking sous-terrain.

Article 30 - SONS SOLIDIENS ET VIBRATIONS

¹Le périmètre du PA est exposé à des sons solidiens et des vibrations en raison de la proximité des voies CFF.

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

Article 31 - ORNI

¹Le périmètre du PA est exposé à des rayonnements non ionisants en raison de la proximité des voies CFF et d'un local transformateur des TL.

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

Article 32 - SOLS

¹La planification des travaux d'excavation doit permettre de préserver la fertilité et la structure des sols en tant que biotopes. La manipulation des sols lors de ces travaux, leur gestion et leur réutilisation seront réalisées conformément à l'Ordonnance sur les atteintes portées aux sols (Osol).

²Les sols décapés seront réutilisés prioritairement pour les aménagements paysagers prévus par le projet. Dans la mesure du possible, la gestion des terres d'excavation se fera sur place dans le cadre de l'aménagement des nouveaux espaces verts et des toitures végétalisées.

³Une campagne d'analyses selon les annexes 1 et 2 de l'Osol et les contraintes de valorisation induites doivent être fournies au stade de la demande de permis de construire.

Article 33 - GESTION DES EAUX

¹La rétention des eaux claires est imposée dans le périmètre du PA.

²L'évacuation est effectuée de façon gravitaire.

Article 34 - ENERGIE ET PERFORMANCE THERMIQUE DES BÂTIMENTS

¹La Municipalité incite à atteindre un haut niveau de performance énergétique, de durabilité et d'écologie de la construction pour les bâtiments nouveaux (utilisation des flux naturels, sobriété énergétique, etc.).

²Elle recommande l'utilisation d'agents énergétiques renouvelables ou à faible émission de polluants atmosphériques pour satisfaire les besoins en chaleur. La planification énergétique territoriale de la Ville de Pully guide le concepteur dans ses choix en la matière.

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS FINALES

Article 35 - DÉROGATIONS

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

Article 36 - ENTRÉE EN VIGUEUR ET ABROGATION

¹Le PA et son règlement sont approuvés par le département compétent.

²Ils abrogent, dans le périmètre fixé par le plan, toutes les dispositions antérieures qui leur sont contraires, en particulier le plan de quartier « Claire-Fontaine » approuvée en 1968.

Article 37 - DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES

¹Pour tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement, les législations fédérales, cantonales et les règlements communaux sont applicables.

* * * *

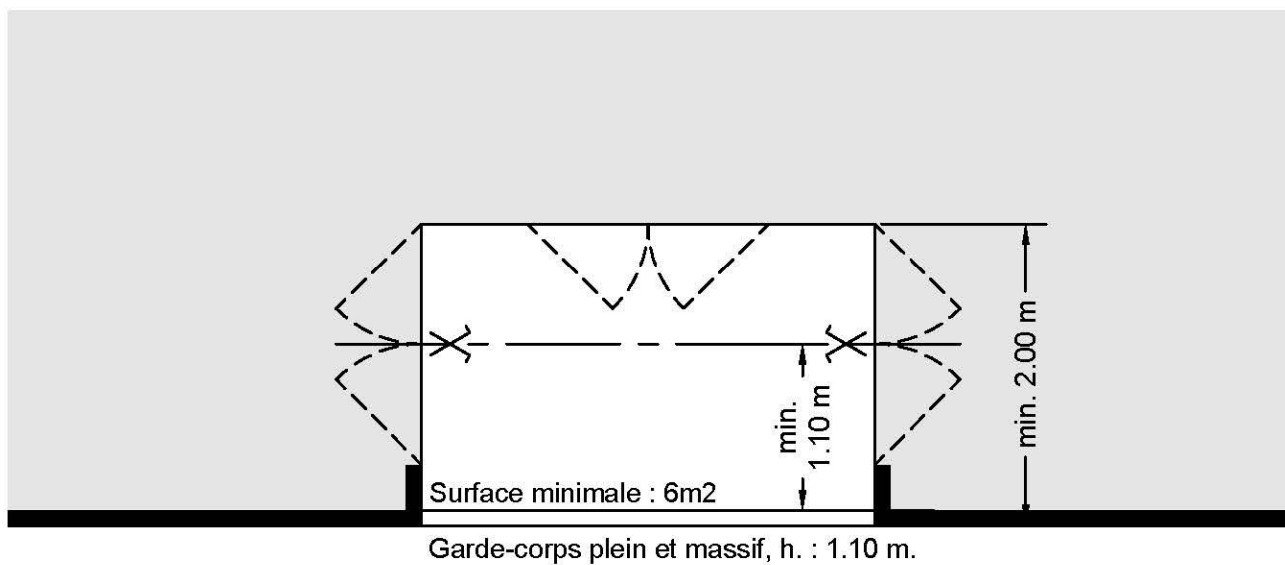


Figure 1,
Article 27, alinéas 5 et 6, loggia ou balcon fermés,

Coucoune :

PA Claire-Fontaine

Séance de Municipalité

du 19 JUIN 2024

Pris acte N° 2024

Décision N° 022/1.1.11

Pully, le 10 juin 2024

Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux,

Natifs de Pully, bourgeois et habitants fidèles de notre commune nous sommes stupéfaits de constater l'étonnante des immeubles susmentionnés et nous nous y opposons fermement.

Que vient faire au centre de Pully un immeuble de 11 niveaux alors que la réglementation de la zone à forte densité limite les constructions à 5 niveaux (y compris rez-de-chaussée et combles ou attique) soit plus du double de hauteur pour le projet ?

Constat encore plus effarant pour l'indice d'occupation du sol qui est de 2,85 pour le projet alors qu'il est limité à 0,92 pour la zone à forte densité. C'est donc à cette parcelle une constructibilité plus que trois fois supérieure à celle accordée aux propriétaires du centre de Pully et il y a là une inégalité de traitement parfaitement inexplicable et injuste.

Votre autorité a-t-elle perdu toute sensibilité par rapport à l'image de notre village ? Les réalisations récentes de l'Avenue du Trienné sont déjà étonnantes avec leurs 5 étages sur rez et s'imaginer 5 étages de plus tient du cauchemar. Ce serait là défigurer

si tout jalousie la vision de notre cité
et c'est inadmissible !

Bref, ce projet de Plan d'affectation doit être
impérativement revu en attribuant à cette parcelle
une constructibilité réduite et en limitant
le volume d'étages de façon drastique.

Veuillez agréer, Monsieur le Syndic, Madame
et Messieurs les municipaux, nos salutations
distinguées.

Catherine et PIERRE ENGEL

Catherine et Pierre Engel
Sentier du Lycée 1
1005 -ully

Monsieur
René Bohren
Av. Samson-Reymondin 17
1009 Pully

VILLE DE PULLY Direction de l'urbanisme et de l'environnement	
R 18 JUIN 2024	☐ autorisation construire
	☐ aménagement du territoire
Copie:	☐ parcs et promenades
	☐ architecture

RECOMMANDE
Municipalité de Pully
P.A.Direction de l'urbanisme
Ch. de la Damataire 13
1009 Pully

Pully, le 11 juin 2024

Parcelle 162 - Construction PPA "Claire-Fontaine II" - Opposition au projet.

Monsieur le Syndic,
Madame et Messieurs les conseillers Municipaux,

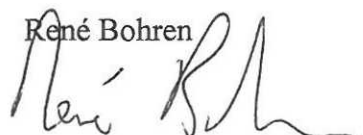
Par la présente, nous vous prions de prendre note de notre opposition formelle et totale au projet du Plan Partiel d'Affectation « Claire-Fontaine II » soumis à l'enquête publique jusqu'au 15 juin 2024.

A l'appui de cette décision, nous formulons les motifs suivants :

- Le bâtiment actuel, certes vétuste, présente une volumétrie déjà critique en regard de la zone d'habitation située au nord et encore plus du côté des constructions classées de l'avenue S. Reymondin 17, ainsi que du centre historique de Pully
- Le PPA proposé double les surfaces commerciales et administratives (de 410 m2 actuel à 800 m2) et triple les surfaces de logements (de 2130 m2 actuel à 6100 m2), ceci dans une surface de terrain restreinte.
- Autre point principal pour notre opposition, il s'agit de la hauteur (environ 35 m, rez-de chaussée + 10 étages) et aussi de la longueur de ce bâtiment, autrement dit la volumétrie engendrée qui rend ce futur bâtiment inacceptable. Les simulations présentées dans l'espace avec des vues depuis le sud et le nord, démontrent que ce bâtiment n'a vraiment pas sa place sur cette petite parcelle. Du côté de Malley, des immeubles tours sont en cours de réalisation, mais implantées sur des terrains à l'échelle de leur volumétrie.

Nous sommes tout à fait conscients du fait qu'il faut densifier le centre de Pully, mais de là à réaliser un « mur de 35 m de hauteur », il y a un pas et une certainement une autre manière de marquer la porte d'entrée du centre de Pully !

Nous vous présentons, Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les conseillers Municipaux, nos meilleures salutations.

René Bohren


Fritz et Nora Jost
Chemin du Ruisselet 6
1009 Pully

1009 Pully, le 14 juin 2024

RECOMMANDEE

A LA MUNICIPALITE DE LA
COMMUNE DE PULLY

1009 PULLY

Secrétariat de la Municipalité	
Visa: <i>SD</i>	Transmis à: <i>DUE</i>
Pris acte/Décision:	Copie à:
17 JUIN 2024	
Suivi ☐	
Pour traitement ☐	Pour information ☐

Concerne : OPPOSITION PLAN D'AFFECTION « CLAIRE FONTAINE 2 »

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Par la présente nous vous prions de bien vouloir prendre note que nous nous opposons au plan d'affection « Claire Fontaine 2 » et son règlement.

Les dimensions de l'ouvrage projeté, principalement la hauteur du bâtiment, 13.50 m en plus au-dessus des immeubles existants, dénaturerait complètement l'environnement. Avec ce projet vous créez un dangereux précédent en acceptant une hauteur démesurée.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux, nos salutations distinguées.

Fritz Jost

Nora Jost



Association PUHI

C/O Latifeh et Aloïse Hadji

Pour un Urbanisme Harmonieux et Imaginatif

Boulevard de la Forêt 31, 1009 Pully

associationpuhi@gmail.com

VILLE DE PULLY Direction de l'Urbanisme et de l'Environnement	
R 17 JUIN 2024	☐ autorisation construire
	☐ aménagement du territoire
Copie	☐ parcs et promenades
	☐ architecture

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

Pully, le 15 juin 2024

Madame, Monsieur,

L'association PUHI, *Pour un Urbanisme Harmonieux et Imaginatif*, pose opposition au projet du PA Claire-Fontaine II.

Les éléments sous-jacents à notre opposition sont les suivants :

- Quand bien même l'annonce de la mise à l'enquête de ce PA satisfait les dispositions légales, pour un projet qui « marque » l'entrée de Pully et veut donner un ancrage visuel à une nouvelle identité du centre de Pully, donner moyen aux habitantes et habitants de Pully d'être mieux informés et de se prononcer plus largement sur l'avenir du centre de leur commune nous semble indispensable pour une meilleure acceptation de projets de cette envergure. Il est notable que cette mise à l'enquête n'ait pas été publiée dans la section des « Actualités » du site de la commune. Un avis glissé dans la FAO et dans une page du 24H nous paraît largement insuffisant.

La nouvelle « porte » d'entrée Est que représente le projet Claire-Fontaine II est un jalon dans ce que sera Pully dans le futur et est ainsi une étape importante pour qu'habitantes et habitants puissent se projeter dans un potentiel avenir où

un nouveau centre de Pully plus compact et densifié se développerait. C'est un débat important et la population doit pouvoir s'exprimer sur une vue d'ensemble et non PA par PA. L'impact du développement de Pully est loin d'être négligeable sur la vie quotidienne de tous les habitantes et habitants vivant ou transitant dans cette zone : elles et ils ont droit à la parole pour exprimer ce qui leur convient ou non.

L'association PUHI émet donc le vœu que la Municipalité fasse un effort pour étendre proactivement sa communication afin de faciliter une participation plus ample de la population et amener un dialogue et non une confrontation lors des projets qui sont ou seront développés dans le cadre de la « centralité » Pully du PALM/SDEL.

- Le concept de construction présenté dans la mise à l'enquête du PA Claire-Fontaine II, à deux bâtiments de hauteur différente permettant d'offrir une « fuite visuelle » à hauteur de rue sur l'avenue du Lavaux est certes intéressante – même si l'ensemble peut paraître trop imposant au goût de certaines et certains. Le PA proposé permet toutefois de toutes autres configurations que celle présentée au public lors de la séance d'information, par exemple un bâtiment en « banane » qui produirait un véritable front sur le versant avenue de Lavaux, même si moins élevé.

En conséquence, si un certain « flou » du PA et de son règlement permet de la flexibilité au constructeur et à la Municipalité, il n'offre aucune garantie à la population du type de construction qui sera finalement retenu pour mise à l'enquête du permis de construire.

L'association PUHI demande donc qu'une délimitation plus claire du ou des périmètres d'implantation soit portée au PA et que soit clarifié le type d'implantation : soit un ou de deux bâtiments.

- Si le concept de rendre ce terrain privé accessible au public sous forme d'un espace vert et de cheminements de mobilité douce prolongeant le passage au bord des voies CFF du sentier des Iris vers l'Est et le Nord où se situent les terrains de sport, par exemple, ou le futur (mis en suspens) quartier « Vers-les-Moulins », est à saluer, il contrevient toutefois à la règle de 50% de pleine terre adopté au conseil communal et ce particulièrement en raison du parking souterrain et de son accès. De plus, le concept paysager à venir avec le permis de construire devrait inclure un point d'eau, voire fontaine ou bassin biologique afin d'amener fraîcheur et sérénité sur le cheminement.

Aussi, dans la mesure où les nouvelles constructions se situent dans une zone bien desservie en transport public, qu'un parking public (Pré-de-la-Tour) se trouve dans un périmètre raisonnable (bien que son accessibilité financière soit à considérer), que des cheminements piétons et cyclables seront développés, la mise à disposition de 60 places de parc semble superflue. Une surface supplémentaire de pleine terre peut donc être gagnée, tout en aménageant un espace pour la mise à disposition de véhicules pour co-voiturage sur le versant du sentier des Iris.

L'association PUHI demande que le parking et son accès qui limite la pleine terre en surface soient supprimés, de façon à amener la surface de pleine terre à 50% du terrain.

L'association PUHI demande que des emplacements pour co-voiturage soient planifiés.

- L'engagement de développement durable de la CPEV donne une certaine assurance que le projet sera exécuté selon des normes écologiques de notre temps. Néanmoins, s'il y a l'assurance verbale que la déconstruction de l'immeuble existant leur servira de projet pilote pour le recyclage/réutilisation de matériaux, le règlement du PA ne le mentionne pas et surtout ne prévoit pas de minimisation de l'énergie grise pour la construction ni de prescriptions concernant l'utilisation de matériaux biosourcés.

L'association PUHI demande que le règlement du PA mentionne comme prioritaire l'utilisation de matériaux biosourcés et/ou recyclés/réutilisés et une minimisation de l'énergie grise de construction.

- L'impact visuel de constructions élevées sur ce terrain sera conséquent. Il aurait été souhaitable que celui-ci soit illustré par des simulations, notamment en 3D, qui si imparfaites et ne représentant peut-être pas le projet final, donnerait en tout cas une idée de leur impact sur le paysage pullieran et sur la prédominance actuelle du Prieuré, à laquelle bien des habitantes et habitants sont attachés.

L'association PUHI demande que le règlement du PA stipule que la demande de permis de construire doit impérativement inclure des simulations permettant aux habitantes et habitants de comprendre

l'impact paysager du projet de construction et que des gabarits physiques soient mis en place sur site.

En conclusion, si ce projet est intéressant, son acceptation par les habitantes et habitants sera fortement influencée par la communication de la Municipalité et la prise en compte des interrogations et préoccupations de la population.

En conclusion, l'association PUHI demande que des amendements au règlement du PA Claire-Fontaine II soient envisagés par la Municipalité avant soumission au Conseil Communal de façon à prendre en compte les points soulevés ci-dessus.

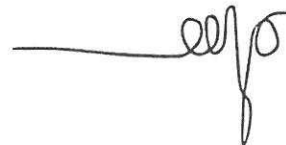
En vous remerciant de la considération que vous donnerez à ce courrier, nous vous prions de recevoir, Madame, Monsieur, nos sincères salutations.

Association PUHI, *Pour un Urbanisme Harmonieux et Imaginatif*

Latifeh Hadji



Grégoire Chollet



RECOMMANDE

M. et Mme JACQUES JAUNIN
Chemin du RUISSELET 6
1009 PULLY

A LA MUNICIPALITE DE LA
COMMUNE DE PULLY
1009 PULLY

Secrétariat de la Municipalité	
Visa: <i>SLD.</i>	Transmis à: <i>DUE</i>
Pris acte/Décision:	Copie à:
14 JUIN 2024	
Suivi ☐	
Pour traitement ☐	Pour information ☐

PULLY, le 13.06.2024

PLAN D'AFFECTATION « CLAIRE FONTAINE 2 »

OPPOSITION

Monsieur le Syndic, Mesdames, Messieurs les Municipaux,

Par la présente nous vous prions de bien vouloir prendre note que nous nous opposons au plan d'affectation « Claire Fontaine 2 » et son règlement.

Les dimensions de l'ouvrage projeté, principalement la hauteur du bâtiment (+13,50 m. au-dessus des immeubles existants) dénaturerait complètement l'environnement.

Avec ce projet vous créez un dangereux précédent en acceptant une hauteur démesurée.

Nous vous prions d'agréer. M.le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux, nos salutations distinguées.

Jacques Jaunin *J. Jaunin*

Lyne Jaunin *L. Jaunin*

VILLE DE PULLY Direction de l'urbanisme et de l'environnement	
R 24 MAI 2024	☐ autorisation construire
	☐ aménagement du territoire
Copie:	☐ parcs et promenades
	☐ architecture

Recommandée

A la Municipalité de Pully
p.a. Direction de l'urbanisme
Chemin de la Damataire 13
1009 Pully

PA « Claire-Fontaine II », Enquête publique du 15 mai au 15 juin 2024

Monsieur le Syndic,

Madame et Messieurs les Municipaux,

Par la présente, je m'oppose formellement au Projet de PA « Claire-Fontaine II » tel que soumis à l'enquête publique du 15 mai au 30 juin 2024.

Domicilié quelques années à la Cure du Prieuré où mon père fût pasteur, je suis particulièrement sensible à la beauté du site et à l'image idyllique qu'il manifeste depuis de nombreux points de vue et notamment depuis le lac. Seul bémol, l'immeuble actuel de l'Avenue de Lavaux 54 qui par sa volumétrie excessive fait tache, si bien que l'on souhaiterait l'effacer de la vision de carte postale de la morphologie du Centre de Pully. Le projet de PA qui prévoit un immeuble dépassant de 5 étages le niveau de la toiture du bâtiment existant est tout simplement inadmissible et il altérerait à jamais l'aspect des lieux en dominant largement le clocher de l'Eglise du Prieuré.

La constructibilité accordée au propriétaire est inexplicablement excessive. Rappelons que l'IUS (Indice d'utilisation du sol) de la Zone de forte densité de Pully est de 0,92 et que le PLQ « Claire-Fontaine » de 1968 offrait déjà à la parcelle concernée un généreux IUS de 1,50. Aujourd'hui, c'est 6'900 m2 de surface habitable, donc un IUS de 2,85 qui est prévu par le projet de PA, soit une majoration de 90% par rapport au bâtiment existant et de 210% par rapport à la Zone de forte densité avoisinante. C'est excessif et rien, pas même les logements LUP exigés, ne justifie une telle générosité. C'est même une inégalité de traitement flagrante par rapport aux autres propriétaires pullliérans.

Autre sujet d'inégalité de traitement : un moratoire limite les constructions souterraines au 50% des surfaces de l'ensemble des parcelles situées en zones constructibles, mis à part les plans spéciaux à l'étude. C'est pour les propriétaires concernés un casse-tête car il devient problématique de créer les parkings imposés par la réglementation et c'est a priori un facteur de renchérissement des constructions. Parfois même, certains propriétaires renonceront à leur projet alors que les autorités militent pour la densification de la zone urbaine du territoire communal. Qu'en est-il à Claire-Fontaine ? La partie de terrain en pleine terre n'est que de 17,5% de la surface de la parcelle, probablement parce qu'il a été constaté qu'il n'était pas possible de caser les 60 places de parc prévues en conservant davantage de surface vierge. C'est une nouvelle anomalie du projet par rapport aux autres propriétaires frappés par le moratoire.

Dans le rapport OAT qui accompagne le projet figurent en page 13 deux images de l'ambiance recherchée du quartier. Celles-ci expriment 2 bâtiments fantômes à l'apparence quasi transparente alors que ceux-ci devraient avoir au moins la densité graphique exprimée dans la vue depuis le pont de la Panchaude pour l'immeuble voisin du Chemin de Pallin n°6. Manifestement, les auteurs de ces images ont craint de susciter l'inquiétude en appliquant une vision réaliste des immeubles projetés et notamment des 11 niveaux (env. 35 m.) de l'immeuble est. Pour un tel projet, contrastant aussi fortement à la typologie des immeubles du Centre de Pully, le PA devrait être accompagné d'images de synthèse réalistes de divers points de vue (Route de Lavaux en venant de Paudex, Place du Prieuré, Esplanade de Chantemerle, bord du lac, etc.) afin que la population ait une claire vision de l'impact des bâtiments projetés. La transparence voudrait même que des gabarits soient posés et je demande expressément que cela soit fait. C'est exigé pour des projets de moindre importance et il est inadmissible que pour un projet d'une telle envergure qui impacte à jamais le paysage pullliérain cette règle ne soit pas appliquée.

Une réalisation récente, celle des 2 immeubles de l'Avenue du Prieuré, suscite de nombreuses réactions négatives quant à leurs hauteurs (5 étages sur rez-de-chaussée) et toutes les personnes avec qui j'ai eu l'occasion d'en parler estiment que c'est un grand maximum pour le Centre de Pully, voire qu'ils devraient être moins hauts. Le projet Claire-Fontaine II et ceux qui suivront dans le Centre de la localité ne devraient pas dépasser ce gabarit de rez-de-chaussée + 5 Niveaux afin de conserver l'image respectable de la physionomie de notre village.

Par ailleurs, tout projet dans ce secteur sensible devra faire l'objet d'un traitement architectural particulièrement soigné. Je demande, afin que cet objectif soit respecté, à ce que le règlement exige que la propriétaire organise un concours d'architecture avec un jury de haute compétence afin que les futurs immeubles (réduits par rapport au projet actuel, je l'espère) assurent une architecture de haute qualité.

En conclusion, j'espère que la Municipalité sera consciente des excès de son projet et qu'elle le révisera dans le sens des remarques ici formulées.

En vous remerciant par avance, je vous prie d'agréer, Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux, mes respectueuses salutations.

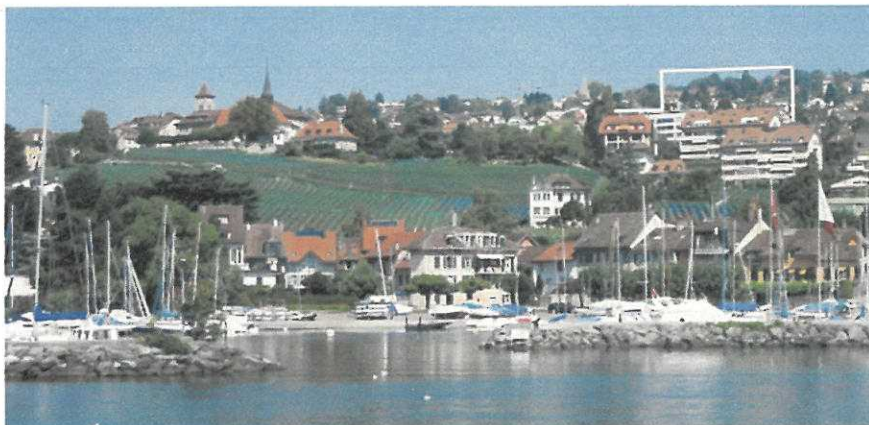


Olivier Dépraz

PS : Seules une discrète annonce pour une séance d'information ainsi que l'avis d'enquête publique ayant été publiés, j'estime que l'information à la population est insuffisante pour un projet d'une telle envergure. Lors de Démarche participative Pully 2040 du 13.09.23, rien n'a été dit par rapport à ce type de développement et le Journal communal de Pully, large moyen d'information de la population, n'en a donné aucun écho. Il est par ailleurs étonnant que la Municipalité n'ait, sembler-il, pas jugé nécessaire de rédiger un communiqué de presse ? C'est pourquoi, dans un but d'information légitime de la population et dans le respect d'une saine démocratie, j'adresse copie de cette opposition à M. le Rédacteur en chef de 24H à toute fin utile

Nb. Que l'on ne vienne pas me faire le procès de défendre un intérêt personnel. J'habite au rez-de-chaussée Est de l'immeuble Rochettaz 6 situé en amont de Claire-Fontaine, mais la vue depuis mon logement n'est que faiblement réduite car la partie élevée du projet est majoritairement masquée par l'immeuble du Chemin de la Clergère 28

Annexe : 3 images amateur de l'impact du projet dans le paysage



depuis le port



depuis le Chemin de Caudoz



depuis l'Esplanade de Chantemerle

Recommandée

VILLE DE PULLY Direction de l'urbanisme et de l'environnement	
R 13 JUIN 2024	☐ autorisation construire
	☐ aménagement du territoire
	☐ parcs et promenades
	☐ architecture
Copie:	

A la Municipalité de Pully
p.a. Direction de l'urbanisme
Chemin de la Damataire 13
1009 Pully

PA « Claire-Fontaine II », Enquête publique du 15 mai au 15 juin 2024

Complément à mon opposition du 23.05.24

Monsieur le Syndic,

Madame et Messieurs les Municipaux,

Ce 11 juin, j'étais présent lors du 2^{ème} atelier Atelier participatif « Dessinons ensemble l'avenir de notre ville ».

Au terme de l'exercice, j'ai demandé la parole en indiquant que c'était aujourd'hui que se dessinait, notamment par la mise à l'enquête du Plan d'affectation « Claire-Fontaine », la vision de Pully en 2040. Je ne vais pas revenir sur les motifs de mon opposition déjà détaillés dans celle du 23.05.24.

Toutefois, lorsque j'ai indiqué que l'un des immeubles aurait 11 niveaux, j'ai été contredit par Monsieur le Municipal Girardet qui a affirmé au micro que c'était faux et que le plan ne prévoyait que 9 niveaux.

Je m'insurge quant à cette contre-vérité publique qui ne correspond en rien au plan soumis à l'enquête, lequel indique clairement sur ses coupes Rez-de-chaussée + 10 étages, soit 11 niveaux.

A noter que lorsque j'ai posé la question à la soixantaine de présents : « Qui est favorable à la construction d'immeubles de 11 niveaux à Pully », seules 2 personnes sur la soixantaine présente ont levé la main. L'avis de cette émanation de la population intéressée à l'avenir urbanistique de Pully est donc clair.

L'indication erronée de Monsieur le Municipal ajoutée au fait qu'il y a une erreur dans l'indication de la coupe Est-Ouest sur le plan ainsi que le faux nombre d'étages mentionné dans l'un des rapports, concluent à ce que cette procédure d'enquête est entachée d'erreurs et doit être annulée et reprise à la base après correction du dossier.

Veillez agréer, Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux, mes salutations distinguées.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

O. Dépraz

Recommandée

VILLE DE PULLY Direction de l'urbanisme et de l'environnement	
R 17 JUIN 2024	☐ autorisation construire
	☐ aménagement du territoire
Copie:	☐ parcs et promenades
	☐ architecture

A la Municipalité de Pully
p.a. Direction de l'urbanisme
Chemin de la Damataire 13
1009 Pully

PA « Claire-Fontaine II », Enquête publique du 15 mai au 15 juin 2024

Complément à mes oppositions des 23.05.24 et 12.06.24

Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux,

Désolé de revenir à vous suite à mon message du 12.06.24 qui a été rédigé à chaud au terme de l'Atelier participatif n°2 lors duquel M. le Municipal chargé du dossier a fait diverses déclarations au sujet du projet de PA Claire-Fontaine.

Depuis, j'ai eu le loisir de retourner sur la parcelle, ce qui m'a permis de constater que quelques informations supplémentaires ne correspondaient pas à la réalité :

1. Lorsque j'ai évoqué le fait que le règlement du PA n'exigeait qu'un 17,5% de la surface de la parcelle en pleine-terre alors que le 50% est obligatoire ailleurs, Monsieur le Municipal a indiqué qu'il s'agissait d'un net progrès puisque dans le cadre de l'existant, il y a zéro m2 de pleine-terre. C'est archi-faux et l'annexe n°1 figure en liseré vert les 3 zones de pleine-terre actuelles qui totalisent une surface d'env. 545 m2, ce qui représente le 24,4% de la surface de la parcelle. Le projet est donc déficitaire par rapport à l'existant contrairement à ce qui est annoncé.
2. Monsieur le Municipal a évoqué le fait que la verdure serait complétée dans le futur parc public voisin où la pleine-terre permettra d'arboriser. J'ai fait la remarque que ce parc se situait sur le Pont de la Panchaude et qu'il ne serait pas en pleine terre, mais il m'a été répondu que je ne connaissais pas le projet!... Vérification faite, j'ai raison, la zone principale du parc, avec bancs, est entièrement située sur le secteur hachuré en rouge sur le plan (Annexe 2) qui se trouve être le tablier du Pont de la Panchaude. Il n'y a que des bacs à fleurs avec une épaisseur de 75 cm de terre, ce qui limitera grandement le développement des plantations. La seule zone de pleine-terre se situe dans le triangle de verdure situé à l'Est du bâtiment principal dont la surface, après déduction de l'emprise de la sous-station électrique est de l'ordre de 26 m2. Bravo, juste la place pour planter un vrai arbre.

3. Revenons à la hauteur du bâtiment principal. J'indiquais qu'il comportait 11 étages, mais Monsieur le Municipal a corrigé en affirmant qu'il n'y en avait que 9. L'annexe 3 figure la coupe longitudinale des bâtiments sur laquelle j'ai ajouté le profil manquant de l'Avenue de Lavaux et numéroté en rouge les niveaux. Comme vous le constaterez, du fait de la pente de l'Avenue de Lavaux, le rez-de-chaussée inférieur du bâtiment est entièrement dégagé, ce qui porte le nombre de niveaux apparents à 12 sur la façade la plus visible. C'est le grand écart avec les 9 niveaux annoncés officiellement.

J'ai précédemment déploré le manque d'information des autorités par rapport à un projet d'une telle envergure qui contraste si violemment avec le bâti pulliérain. Pire, lorsque des questions sont posées, les réponses données sont totalement erronées et trompeuses. J'espère qu'il ne s'agit pas d'une intention délibérée mais d'une méconnaissance du dossier, ce qui n'est toutefois pas acceptable à ce niveau de responsabilité.

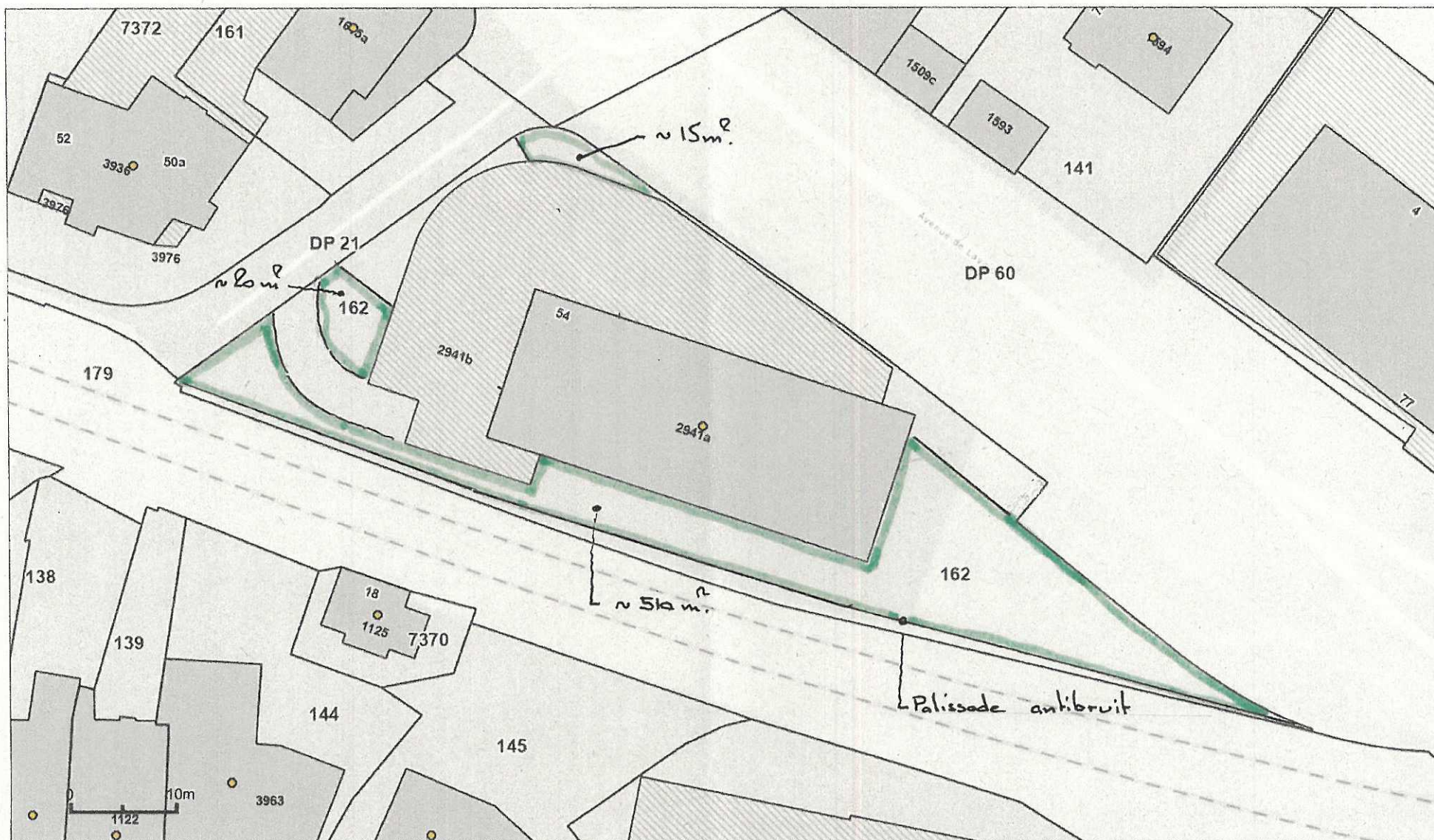
Par ailleurs, ma visite des lieux m'a permis de constater la présence de 2 magnifiques arbres majeurs, un feuillu et un résineux (voir annexe n°4), qui sont teints en jaune, soit à abattre. Je m'y oppose avec vigueur. Lors de l'Atelier participatif, les orateurs ont évoqué au moins une dizaine de fois la nécessité impérieuse de lutter contre les îlots de chaleur. Or, le secteur Claire-Fontaine a toutes les caractéristiques du pire des îlots de chaleur avec à l'Ouest et au Nord des artères bitumineuses, le long de l'Avenue de Lavaux des murs importants et la structure béton du Pont de la Panchaude, alors qu'au Sud, le ballast et les voies de chemin de fer constituent une vaste surface d'accumulation de chaleur. Il est donc impératif d'atténuer les effets néfastes en arborisant généreusement ce secteur par le maintien des 2 arbres principaux existants et par la plantation de nouvelles espèces appropriées en nombre. Or, sur le plan, on constate quelques arbres en vert, mais la légende précise : « Nouvelles plantations – Nombre et position indicatifs », alors que le règlement ne précise aucune exigence en nombre. C'est anormal et l'on pourrait se retrouver, dans la version actuelle du plan, avec seulement un ou deux arbres sur cette parcelle.

Ceci m'amène à réitérer ma demande d'annulation de cette procédure d'enquête en vue d'une nouvelle mouture du plan avec une nette réduction de la constructibilité de cette parcelle et prise en compte des différentes remarques formulées.

Veuillez agréer, Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs, mes salutations respectueuses



O. Dépraz



Informations dépourvues de foi publique - Géodonnées Etat de Vaud, Office fédéral de topographie, OpenStreetMap

1:500

SURF. PLEINE-TERRE ACTUELLE $\approx 545 \text{ m}^2 / 2230 \text{ m}^2$ (Surf. parc.) = 24.4%

Date: 13.06.2024

The diagram is a detailed architectural site plan of the Vevey station area. It features a central red-hatched zone representing the proposed tramway alignment, which runs diagonally from the bottom left towards the top right. Key elements include:

- Infrastructure:** A railway track labeled "VEVEY - LAUSANNE" runs parallel to the right. A road labeled "VEVEY" is also visible.
- Urban Planning Annotations:**
 - "Carrées": Indicated by small squares along the alignment.
 - "Remplacement de la section...": Points to specific areas where sections are being replaced or modified.
 - "Arrangement avec...": Refers to arrangements made with adjacent properties or structures.
 - "Porte": A gate or entrance point marked near the bottom center.
- Labels and Dimensions:**
 - "Bus" labels indicate bus stops or zones.
 - "Plaine-terre = 26 m": A note at the bottom right indicating a ground level or height of 26 meters.
 - Various letters (A, B, C, D, E) and numbers (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100) are used throughout the plan to denote specific locations or measurements.
- Orientation:** A compass rose is located in the upper right corner, showing North (N), South (S), East (E), and West (W).

Pleine-terre = 26 m²

DP N° 60
Bâtiments N° 162

Alt max + 456.00

Alt max + 442.50

+ 423.00 + 0.50

Bât

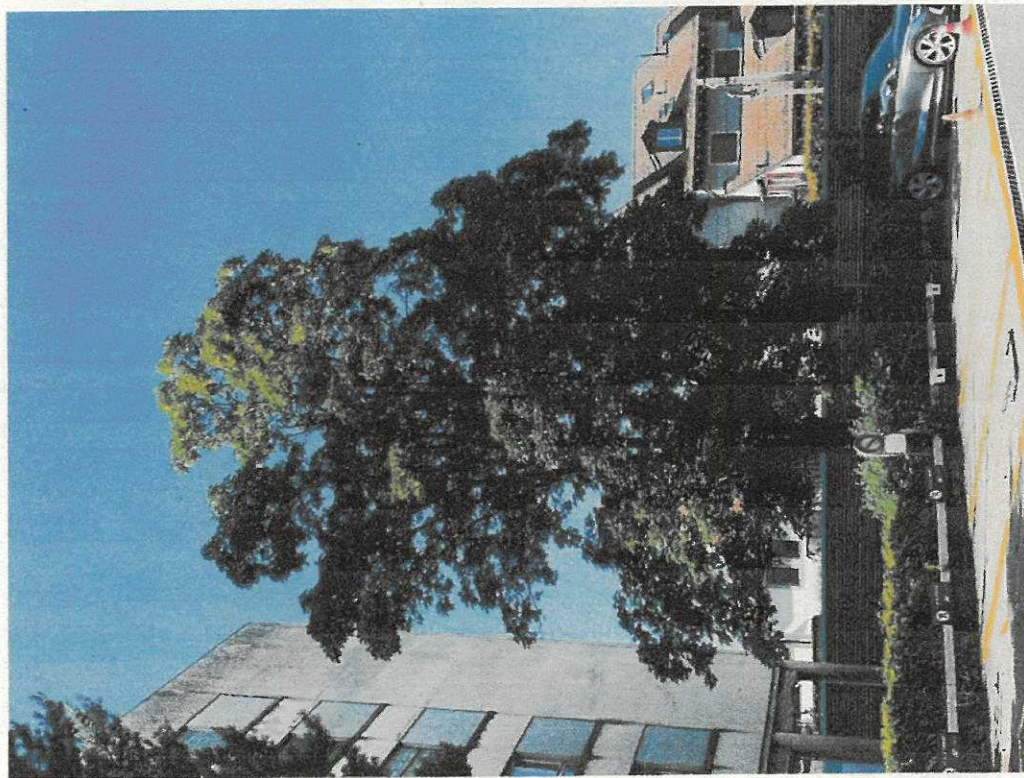
SS

Esc

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12

2 PROFIL AY. DE LAYAUX

ANNEXE 4: ARBES EXISTANTS



AVIS D'ENQUÊTE

Conformément aux dispositions légales en vigueur, la Municipalité de Pully soumet conjointement à l'enquête publique du 15 mai au 15 juin 2024 inclus :

Le plan d'affectation « Claire-Fontaine II » et son règlement, accompagnés pour consultation du rapport d'aménagement selon l'art. 47 de l'OAT ainsi que du rapport d'examen préalable des services cantonaux

La création de deux servitudes de passage public à pied et mobilité douce en faveur de la Ville de Pully sur la parcelle N°162

La désaffectation partielle des domaines publics N°21, 23 et 60

La décadastration partielle de la parcelle N°162

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

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

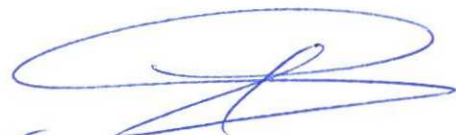
LA MUNICIPALITE

Lausanne, le 15 juin 2024

Nous, soussignés Alpha-Transfo Immobilier SA (propriétaires du bâtiment sis Av. de Lavaux 50 - Pully) faisons opposition au projet ci-dessus.

Alpha-Transfo Immobilier SA

*Ainsi fait en 2 exemplaires :
1x déposé dans la boîte aux lettres
1x déposé à la Poste en recommandé*



VILLE DE PULLY Direction de l'urbanisme et de l'environnement	
R 14 JUIN 2024	☐ autorisation construire
	☐ aménagement du territoire
Copie:	☐ parcs et promenades
	☐ architecture

Madame et Monsieur
Nina et Alvisé Giustiniani
Av. Samson-Reymondin 17
1009 Pully

RECOMMANDE
Municipalité de Pully
P.A.Direction de l'urbanisme
Ch. de la Damataire 13
1009 Pully

Pully, le 11 juin 2024

Parcelle 162 - Construction PPA "Claire-Fontaine II" - Opposition au projet.

Monsieur le Syndic,
Madame et Messieurs les conseillers Municipaux,

Par la présente, à Pully, nous vous prions de prendre note de notre opposition formelle et totale au projet du Plan Partiel d'Affectation « Claire-Fontaine II » soumis à l'enquête publique jusqu'au 15 juin 2024.

A l'appui de cette décision, nous formulons les motifs suivants :

- Le bâtiment actuel, certes vétuste, présente une volumétrie déjà critique en regard de la zone d'habitation située au nord et encore plus du côté des constructions classées de l'avenue S. Reymondin 17, ainsi que du centre historique de Pully
- Le PPA proposé double les surfaces commerciales et administratives (de 410 m2 actuel à 800 m2) et triple les surfaces de logements (de 2130 m2 actuel à 6100 m2), ceci dans une surface de terrain restreinte.
- Autre point principal pour notre opposition, il s'agit de la hauteur (environ 35 m, rez-de chaussée + 10 étages) et aussi de la longueur de ce bâtiment, autrement dit la volumétrie engendrée qui rend ce futur bâtiment inacceptable. Les simulations présentées dans l'espace avec des vues depuis le sud et le nord, démontrent que ce bâtiment n'a vraiment pas sa place sur cette petite parcelle. Du côté de Malley, des immeubles tours sont en cours de réalisation, mais implantées sur des terrains à l'échelle de leur volumétrie.

Nous sommes tout à fait conscients du fait qu'il faut densifier le centre de Pully, mais de là à réaliser un « mur de 35 m de hauteur », il y a un pas et une certainement une autre manière de marquer la porte d'entrée du centre de Pully !

Nous vous présentons, Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les conseillers Municipaux, nos meilleures salutations.



Nina et Alvisé Giustiniani



VILLE DE PULLY Direction de l'urbanisme et de l'environnement	
R 14 JUIN 2024	☐ autorisation construire
	☐ aménagement du territoire
Copie:	☐ parcs et promenades
	☐ architecture

Madame et Monsieur
Monique et Paul JUILLERAT
Avenue Reymondin 17
1009 PULLY

RECOMMANDE
Municipalité de Pully
P.A.Direction de l'urbanisme
Ch. de la Damataire 13
1009 Pully

Pully, le 11 juin 2024

Parcelle 162 - Construction PPA "Claire-Fontaine II" - Opposition au projet.

Monsieur le Syndic,
Madame et Messieurs les conseillers Municipaux,

Par la présente, nous vous prions de prendre note de notre opposition formelle et totale au projet du Plan Partiel d'Affectation « Claire-Fontaine II » soumis à l'enquête publique jusqu'au 15 juin 2024.

A l'appui de cette décision, nous formulons les motifs suivants :

- Le bâtiment actuel, certes vétuste, présente une volumétrie déjà critique en regard de la zone d'habitation située au nord et encore plus du côté des constructions classées de l'avenue S. Reymondin 17, ainsi que du centre historique de Pully
- Le PPA proposé double les surfaces commerciales et administratives (de 410 m2 actuel à 800 m2) et triple les surfaces de logements (de 2130 m2 actuel à 6100 m2), ceci dans une surface de terrain restreinte.
- Autre point principal pour notre opposition, il s'agit de la hauteur (environ 35 m, rez-de chaussée + 10 étages) et aussi de la longueur de ce bâtiment, autrement dit la volumétrie engendrée qui rend ce futur bâtiment inacceptable. Les simulations présentées dans l'espace avec des vues depuis le sud et le nord, démontrent que ce bâtiment n'a vraiment pas sa place sur cette petite parcelle. Du côté de Malley, des immeubles tours sont en cours de réalisation, mais implantées sur des terrains à l'échelle de leur volumétrie.

Nous sommes tout à fait conscients du fait qu'il faut densifier le centre de Pully, mais de là à réaliser un « mur de 35 m de hauteur », il y a un pas et une certainement une autre manière de marquer la porte d'entrée du centre de Pully !

Nous vous présentons, Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les conseillers Municipaux, nos meilleures salutations.

Monique et Paul JUILLERAT

M. Juillerat

Madame et Monsieur
Francesca et Philippe-Alain LAURIS
Av. Ignace Paderewski 30A
1110 MORGES

VILLE DE PULLY Direction de l'urbanisme et de l'environnement	
R 13 JUN 2024	☐ pétitionnaire ☐ aménagement d'habitat ☐ parti d'opération ☐ architecture

RECOMMANDE
Municipalité de Pully
P.A.Direction de l'urbanisme
Ch. de la Damataire 13
1009 Pully

Pully, le 11 juin 2024

Parcelle 162 - Construction PPA "Claire-Fontaine II" - Opposition au projet.

Monsieur le Syndic,
Madame et Messieurs les conseillers Municipaux,

Par la présente, nous vous prions de prendre note de notre opposition formelle et totale au projet du Plan Partiel d'Affectation « Claire-Fontaine II » soumis à l'enquête publique jusqu'au 15 juin 2024.

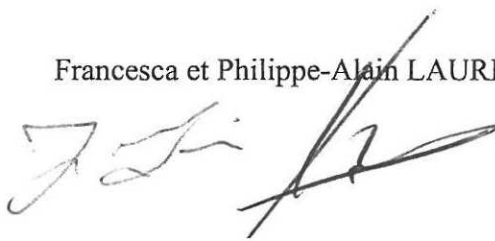
A l'appui de cette décision, nous formulons les motifs suivants :

- Le bâtiment actuel, certes vétuste, présente une volumétrie déjà critique en regard de la zone d'habitation située au nord et encore plus du côté des constructions classées de l'avenue S. Reymondin 17, ainsi que du centre historique de Pully
- Le PPA proposé double les surfaces commerciales et administratives (de 410 m2 actuel à 800 m2) et triple les surfaces de logements (de 2130 m2 actuel à 6100 m2), ceci dans une surface de terrain restreinte.
- Autre point principal pour notre opposition, il s'agit de la hauteur (environ 35 m, rez-de chaussée + 10 étages) et aussi de la longueur de ce bâtiment, autrement dit la volumétrie engendrée qui rend ce futur bâtiment inacceptable. Les simulations présentées dans l'espace avec des vues depuis le sud et le nord, démontrent que ce bâtiment n'a vraiment pas sa place sur cette petite parcelle. Du côté de Malley, des immeubles tours sont en cours de réalisation, mais implantées sur des terrains à l'échelle de leur volumétrie.

Nous sommes tout à fait conscients du fait qu'il faut densifier le centre de Pully, mais de là à réaliser un « mur de 35 m de hauteur », il y a un pas et une certainement une autre manière de marquer la porte d'entrée du centre de Pully !

Nous vous présentons, Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les conseillers Municipaux, nos meilleures salutations.

Francesca et Philippe-Alain LAURIS



VILLE DE PULLY Direction de l'urbanisme et de l'environnement	
R 11 JUIN 2024	☐ autorisation construire
	☒ aménagement du territoire
Copie:	☐ parcs et promenades
	☐ architecture

OBSERVATIONS ET OPPOSITIONS :

Toute inscription sur cette feuille doit être datée et signée

Les saussignés font opposition au plan d'affectation "Clair-fontaine II" pour les raisons suivantes:

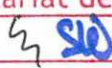
Nous estimons que la hauteur autorisée du nouveau bâtiment de 33 m, soit 10 étages, défigure le caractère du centre historique de Pully. Ce bâtiment sera plus haut que l'église et le Prieuré tout proches.

Pully, le 11 juin 2024
Marguerite-Mireille et Eric Jegquier
Av. de Rochetta 10

M. Jegquier, E. Jegquier

Anabella Coronado, Fernando Coronado
Ch. de Plantaz 85
1095 Lutry

VILLE DE PULLY Direction de l'urbanisme et de l'environnement	
R 31 MAI 2024	☐ autorisation construire ☐ aménagement du territoire
Copie à :	☐ parcs et promenades ☐ architecture

Secrétariat de la Municipalité	
Visa: 	Transmis à: DUE
Pris acte / Décision:	Copie à:
29 MAI 2024	
Suivi ☒	
Pour traitement ☐	Pour information ☐

Lutry, le 28.05.24

Recommandé

Municipalité de Pully
Av. du Prieuré 2
1009 Pully

Concerne : Opposition formelle au Plan d'affectation Claire-Fontaine II, enquête publique du 15.05 au 15.06.

Monsieur le Syndic, Madame, Messieurs,

Nous vous adressons la présente lettre afin de vous présenter notre opposition formelle au PA Claire-Fontaine II dont l'enquête publique est ouverte du 15 mai au 15 juin 2024.

Bien que domiciliés à Lutry depuis 2010, nous avons habité à Pully de 1993 à 2010, notre fille cadette y est d'ailleurs née, et sommes propriétaires de biens immobiliers situés à Pully qui sont actuellement en location.

Cette magnifique région que nous avons la chance et privilège d'habiter nous tient tout particulièrement à cœur. Venus de Genève pour raisons professionnelles en 1990 nous n'y sommes plus retournés.

C'est ainsi que nous avons été médusés en prenant connaissance de l'éléphantesque Plan d'Affectation Claire-Fontaine II qui va irrémédiablement dégrader le site de Pully tout entier, y inclus le panorama du Vieux Bourg, que ce soit vu depuis les hauteurs ou depuis le lac. N'oublions pas que des nombreux touristes font la promenade en bateau entre Lausanne et Montreux pour admirer les villages et le paysage du Lavaux. Cette verrue risque de se voir même d'Evian. Quel gâchis !

Mais enfin, comment est-il possible que vous ne vous rendiez pas compte par vous-mêmes que c'est trop grand et, surtout beaucoup, beaucoup trop haut ! Que c'est insensé, choquant et que cela brise de manière irréparable la perspective si harmonieuse, idyllique même, de Pully et de son Vieux Bourg. Que penseront nos enfants et petits-enfants d'une telle perte ?

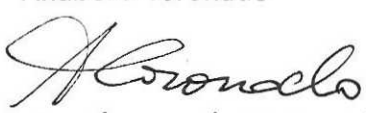
Nous sommes bien conscients de la nécessité de logements supplémentaires et son corollaire, la densification. Mais il doit bien être possible de réaliser cela de manière plus équilibrée, plus en concordance avec le site, sans tout abîmer et défigurer. Nous sommes persuadés qu'il est possible de revoir le projet et le rendre moins colossal, avec une hauteur raisonnable.

Dans cet esprit, il faudrait urgemment faire poser des gabarits ou des ballons, idéalement avant l'atelier participatif « dessinons ensemble l'avenir de notre ville » du 11 juin.

En espérant que nos arguments seront entendus et le projet revu en conséquence, nous vous remercions par avance et vous adressons, Monsieur le Syndic, Madame, Messieurs nos sincères salutations.

Anabella Coronado

Fernando Coronado


Lutry, le 28.05.2024.



VILLE DE PULLY Direction de l'urbanisme et de l'environnement	
R 13 JUIN 2024	☐ autorisation construire
	☐ aménagement du territoire
Copie:	☐ parcs et promenades
	☐ architecture

Lettre signature

A la Municipalité de Pully
p.a. Direction de l'urbanisme
Chemin de la Damataire 13
1009 Pully

OPPOSITION au PA « Claire-Fontaine » soumis à l'enquête publique du 15 mai au 15 juin 2024

Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux,

Les soussignés, tous domiciliés à Pully depuis de très nombreuses années, voire depuis toujours pour certains, sont consternés par la vision municipale du développement du bâti pulliéran et sont fermement opposés au projet de plan de quartier susmentionné.

Ils sont profondément choqués par le manque flagrant de transparence de la Municipalité qui s'est bornée à une petite annonce d'une séance d'information dans la presse, puis à la publication de l'avis d'enquête publique, sans préciser nulle part le gigantisme des constructions prévues par le plan d'affectation. A quoi sert le Journal communal de Pully, distribué à grands frais à toute la population, s'il n'évoque pas les grands projets municipaux?

La constructibilité accordée par le projet de PA à cette parcelle est délirante tant par la densité d'utilisation du sol (IUS de 2,85, plus de 3 fois celui de la Zone à forte densité de Pully) que par les 11 niveaux prévus pour l'un des bâtiments. Ce serait défigurer à tout jamais l'aspect harmonieux du centre de Pully et ce n'est pas acceptable. Les récents immeubles de l'Avenue du Prieuré sont déjà jugés fort élevés et cela devrait être un maximum autorisé pour les futures constructions du secteur.

Seul intérêt du projet, le 50% des logements devront appartenir à la catégorie LUP (Logements d'utilité publique) avec des loyers raisonnables. C'est une

bonne chose, mais le risque est que le propriétaire renchérisse les loyers de l'autre partie des logements afin de s'assurer une rentabilité optimale. Q'en sera-t-il de l'ambiance dans des immeubles avec ce traitement fort différencié des deux catégories de locataires ?

En conclusion, nous estimons que ce projet doit être reconsidéré avec une baisse importante de la constructibilité et des hauteurs. Peut-être que le règlement devrait prévoir un immeuble pour les LUP, l'autre pour les logements à loyers libres.

En vous remerciant par avance, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les municipaux, nos salutations distinguées.

Josette Dépraz, av. de Rockettaz 6, 1009 Pully

J. Dépraz

Nichel x Anne Carrard
Bd. de la Forêt 32, 1009 Pully

Renard AF Carrard

François Baudraz
av. des Collèges 15 1009 Pully

PS : A l'avenir, une légitime information (Journal communal, photomontages et gabarits, etc.) est souhaitée avant toute mise à l'enquête de plans d'affectation.

Jérôme Davalle

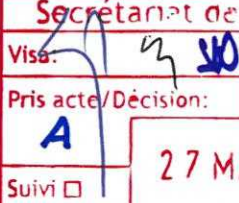
Willy Gehriger

Renato Morandi

François Vuilliomenet

p.a. Willy Gehriger
Avenue Rochettaz 6
1009 Pully

Pully, le 24 mai 2024

Secrétariat de la Municipalité	
Visé: 	Transmis à: DUE
Pris acte/Décision: A	Copié à:
27 MAI 2024	
Suivi ☐	
Pour traitement ☐	Pour information ☐

lettre recommandée

Municipalité de et à Pully
av. du Prieuré 2
1009 Pully

Concerne: Plan d'affectation Claire Fontaine II. Enquête publique du 15.5 au 15.6.2024

Monsieur le Syndic, Madame, Messieurs,

Les informations données en séance publique du 13 mai et la consultation des documents d'enquête vus sur le site communal dès le 15 ne permettent pas une juste appréciation du réel impact du plan cité en titre.

-une erreur de dessin (fausse orientation du trait de coupe AA) complique la lecture du principal document.

-les altitudes maximales indiquées sur ce plan (456m/ 10 niveaux sur rez) et par l'Etude environnementale mandatée par le potentiel constructeur, « description du projet » (448m/ 8 niveaux à partir de l'avenue de Lavaux) ne coïncident pas!

-les deux photomontages quasi transparents figurant en page 13 du rapport 47OAT ne sont pas significatifs du changement apporté au panorama du centre ville. Ils ne sauraient remplacer la pose de gabarits ou autre balisage certifié.

En l'absence de tels éléments essentiels d'information nous avons esquissé l'enveloppe maximale de la ou des constructions possibles sur 3 photos prises de lieux publics. Soit:

Du port de Pully



Du chemin du Caudoz



De l'esplanade de Chantemerle

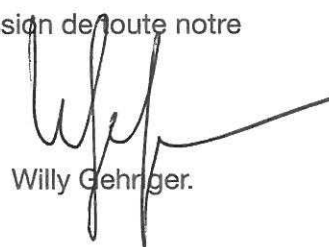


En conclusion nous espérons vous avoir convaincus de l'absolue nécessité de corriger et compléter les documents mis à l'enquête, de sorte que tout un chacun puisse apprécier le projet, et cas échéant intervenir en toute connaissance de cause, dans le cadre d'une procédure et de délais appropriés.

En l'absence d'éléments nouveaux avant l'échéance de l'enquête en cours le présent courrier devra être pris en compte comme **opposition formelle**.

Veuillez agréer, Monsieur le Syndic, Madame, Messieurs, l'expression de toute notre considération.

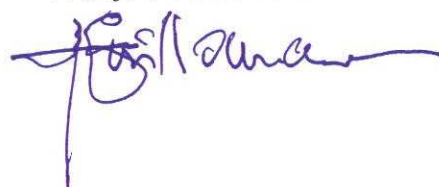

Jerome Davalle


Willy Gehringer.

Renato Morandi.



François Vuilliminet



FEUILLE D'ENQUÊTE

déposée à l'enquête publique à la Direction des travaux et des services industriels de Pully
du 15 mai au 15 juin 2024 inclus

conformément à l'avis de la Municipalité, affiché au pilier public et publié dans la
Feuille des avis officiels du canton de Vaud et 24 heures
Entre le 14 et le 17 mai 2024

au sujet de la demande présentée par la Municipalité de Pully

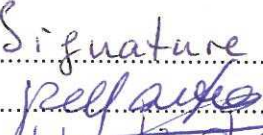
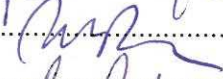
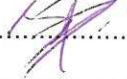
Le projet de requalification du pont de la Panchaude et ses abords

VILLE DE PULLY Direction de l'urbanisme et de l'environnement	
R - 4 JUL. 2024	☐ autorisation construire
	☐ aménagement du territoire
Copie:	☐ parcs et promenades
	☐ architecture

Reçu le 4 juillet 2024
à 14h40

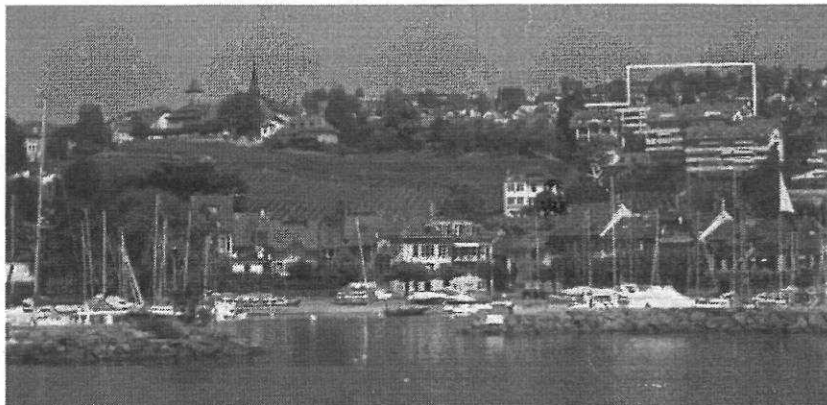
OBSERVATIONS ET OPPOSITIONS :

Toute inscription sur cette feuille doit être datée et signée

Date	Nom	Ville	Signature
3.06.2024	MARTON	Pully	
3.06.2024	VIDOUDEZ	Pully	
3.06.24	BUJARD	Pully	
3.06.24	JUMI TRÉSCU	Pully	
18.06.24	MARTON	Pully	
18.6.24	KRAMER C	Pully	
19.6.24	KRAMER T.	Pully	
19.6.24	Matteo Tordis	Pully	

PA CLAIRE-FONTAINE, PULLY

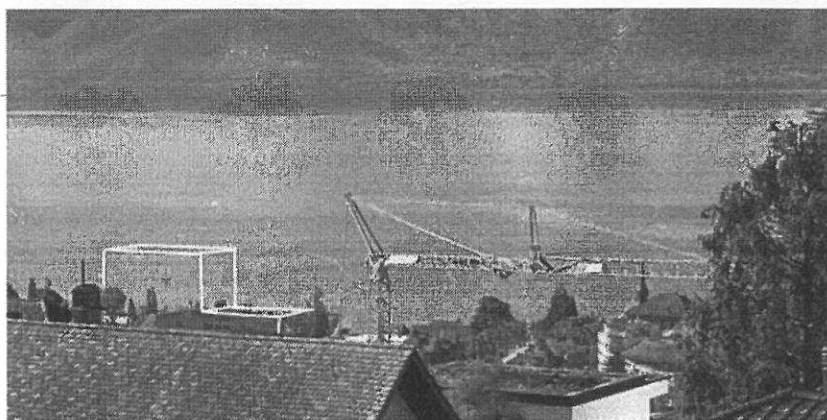
Estimation de l'impact visuel dans le paysage



depuis le port



depuis le Chemin de Caudoz



depuis l'Esplanade de Chantemerle

15
mai

Projet de requalification du pont de la Panchaude et de ses abords

 15.05.2024

[Avis d'enquête \(/media/3502017/lrou-avis_enquête.pdf\)](/media/3502017/lrou-avis_enquête.pdf)

[Feuille d'enquête \(/media/3501961/lrou_feuille_enquête.pdf\)](/media/3501961/lrou_feuille_enquête.pdf)

[Rapport technique \(/media/3501975/a1-rapport-technique.pdf\)](/media/3501975/a1-rapport-technique.pdf)

[Plan de l'état existant \(/media/3501989/a2-plan-de-l'état-existant.pdf\)](/media/3501989/a2-plan-de-l'état-existant.pdf)

[Plan des interventions \(/media/3502003/a3-plan-des-interventionscleaned.pdf\)](/media/3502003/a3-plan-des-interventionscleaned.pdf)

25
mai

Ch. du Fau-Blanc 2a, 2b, 2c

 25.05.2024

[Rénovation et surélévation de 3 immeubles d'habitation avec création de 6 logements en attiques. \(/media/3503123/avis-denquête_fau-blanc-2a-2b-2c.pdf\)](/media/3503123/avis-denquête_fau-blanc-2a-2b-2c.pdf)

La documentation suivante vous guide pour la consultation du dossier en ligne : [télécharger](https://ged.pully.ch/app/linkto/OtMpNIYYW)
(<https://ged.pully.ch/app/linkto/OtMpNIYYW>)



A-

A+



Avertissement – Mention légale concernant les dossiers d'autorisation de construire

Le contenu du dossier de l'enquête publique reproduit sur notre site web est fourni à titre consultatif. Seuls les documents originaux font foi. Les documents originaux sont disponibles au guichet du Service de l'urbanisme, ch. de la Damataire 13, 2ème étage.

Nous rappelons que les oppositions et observations doivent être envoyées par courrier ou déposées à la Direction de l'urbanisme et de l'environnement (DUE) dans la forme et les délais prévus à l'article 109 al. 4 LATC (Loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985, RSV 700.11).

15
mai

Plan d'affectation "Claire-Fontaine II"



15.05.2024

Avis d'enquête

[\(/media/3501715/pacf_avis_enquete_17_04_2024.pdf\)](/media/3501715/pacf_avis_enquete_17_04_2024.pdf)

[Feuille d'enquête \(/media/3501701/pacf_feuille_enquete.pdf\)](/media/3501701/pacf_feuille_enquete.pdf)

[Plan du PA \(/media/3501645/plan_pa.pdf\)](/media/3501645/plan_pa.pdf)

[Règlement \(/media/3501659/règlement_pa.pdf\)](/media/3501659/reglement_pa.pdf)

Rapport d'aménagement

[\(/media/3501673/rapport_47_oat_pa.pdf\)](/media/3501673/rapport_47_oat_pa.pdf)

Rapport d'examen préalable des services cantonaux

[\(/media/3501687/rapport_examen_prealable_services_cantonaux.pdf\)](/media/3501687/rapport_examen_prealable_services_cantonaux.pdf)

Plans mutations servitudes

[\(/media/3501631/plan_mutations_servitudes.pdf\)](/media/3501631/plan_mutations_servitudes.pdf)

[\(/media/3501687/rapport_examen_prealable_services_cantonaux.pdf\)](/media/3501687/rapport_examen_prealable_services_cantonaux.pdf)

COMPTE RENDU

Séance de conciliation – Plan d'affectation « Claire-Fontaine II »

Lieu :	Salle Vuachère
Date et heure de la séance :	2 septembre 2024 – de 9h00 à 10h00
Date de rédaction du CR :	9 septembre 2024
Ville de Pully :	• M. Lucas Girardet, Conseiller municipal • M. Vincent Chardonnens, Responsable entité aménagement du territoire • M. Valentin Pipoz, urbaniste
Maîtrise d'ouvrage	• M. Frederik Flacomio, Responsable de secteur chez Retraites Populaires • M. Gregory Rebeschini, MR conseils, conseil du MO
Mandataires	• Mme Floriane Robert, architecte du Bureau Arcadie • M. Rudi Nieveen, architecte du Bureau Arcadie • M. Thierry Baechtold, architecte du Bureau Atelier Nou
Opposants	• Mme Catherine et M. Pierre Engel • M. René Bohren • Mme Anabella et M. Fernando Coronado, accompagnés de leur fils
Prise de notes et rédaction du CR :	M. Valentin Pipoz

M. Girardet introduit la séance en expliquant le contexte dans lequel cette séance de conciliation se tient. Il explique le déroulement de la séance avant de laisser la parole aux opposants.

Les opposants déplorent qu'une telle densification se planifie à cet endroit alors que d'autres s'y prêteraient mieux. Ils rendent également attentifs au village de Pully, non loin, ainsi que l'impact des bâtiments sur les vues, notamment depuis le lac. M. Girardet explique qu'il est aujourd'hui important d'accompagner la densification afin de limiter le mitage du territoire et de facto la perte de surfaces vertes par des bâtiments qui auraient une trop grande emprise au sol. Ainsi, la densification en hauteur est privilégiée à cet endroit afin de libérer des espaces de verdure et des passages pour la mobilité active.

Ensuite, les opposants mettent en avant un manque de communication et de transparence, notamment par la pose de gabarits qui auraient aidé à se faire une idée des volumes projetés dans l'espace. M. Girardet rétorque que la pose de gabarits n'est pas opportune à

ce stade sachant qu'il s'agit du plan d'affectation (ci-après PA) qui donne des gabarits maximaux qui vont au-delà des possibilités de bâtir offertes, et non du projet d'architecture en tant que tel. La pose de gabarits induirait de l'incompréhension à ce stade.

Les opposants questionnent les volumes car, généralement, les projets d'architectures cherchent à maximiser les possibilités qu'offrent les PA pour des questions de rentabilité financière. La Ville de Pully répond que les droits à bâtir octroyés par le PA ne permettent pas de remplir les volumes projetés. Ces volumes doivent permettre une certaine souplesse afin que le projet d'architecture puisse proposer plusieurs scénarios à géométries variables en fonction des enjeux du secteur. Cette souplesse doit permettre de chercher une certaine qualité architecturale. Les représentants du maître de l'ouvrage complètent en disant que la propriétaire (Caisse de pension de l'Etat de Vaud) a une politique de loyers modérés et qu'il n'y aura pas de propriétés par étage dans ce PA. Ainsi, le projet ne cherchera pas forcément à maximiser la hauteur des bâtiments pour proposer des loyers onéreux aux derniers étages.

Les opposants demandent pourquoi une variante avec des bâtiments ayant une plus grande emprise au sol et une hauteur réduite ne leur a pas été présentée. M. Girardet répond que la hauteur a été privilégiée pour permettre des axes de transit pour la mobilité douce et minimiser l'impact au sol pour des questions de pleine-terre et de pouvoir proposer des espaces publics. Les représentants du maître de l'ouvrage complètent en disant que la variante présentée à ce jour est le résultat d'un long processus et de discussions afin de trouver un scénario cohérent d'un point de vue urbanistique et qui tient compte d'une pesée d'intérêts afin de garantir une certaine qualité du futur projet. Aujourd'hui, le bâtiment actuel est vieillissant et obsolète et les alentours sont sans grande qualité pour les usagers. Le PA vise aussi à simplifier les parcours en ville, créer des espaces verts, augmenter les espaces publics, créer des lieux de résidence.

Les opposants font remarquer que la surface d'espaces verts est de toute façon minime. M. Girardet répond que ce n'est pas la taille de la surface qui importe mais bien la qualité. Il s'agit également de pouvoir offrir aux personnes ce genre d'espaces et de pouvoir créer des circulations fluides dans un objectif plus large qui est de gagner de la qualité au niveau du sol.

Les opposants questionnent ensuite le fait de devoir marquer « symboliquement » l'entrée de Pully en demandant si cette pratique de construire en hauteur va devenir la norme à Pully. M. Girardet et les mandataires répondent que chaque PA a ses propres caractéristiques et enjeux. Dans le cas présent, ce PA, de par sa situation, permettra effectivement un marquage identitaire pour Pully. Cela ne veut pas dire que les caractéristiques de ce PA deviendront une « norme » à Pully. Chaque PA doit être considéré dans son contexte qui lui est propre.

Les opposants reprochent à la Ville de n'avoir pas fait assez de communication autour du projet, de n'avoir pas laissé assez d'occasions à la population de se prononcer sur ce projet de nouveau plan d'affectation. M. Girardet répond que le dossier a été tenu à disposition du public, à la Direction de l'urbanisme et de l'environnement et les documents consultables, pendant toute la durée de l'enquête sur le site de la Ville. L'annonce de l'enquête publique a été diffusée sur le pilier public, dans le journal régional ainsi que dans la Feuille des avis officiels du Canton de Vaud. En amont de l'enquête publique, une séance d'information publique a été donnée pour informer les habitants de l'enquête publique et des enjeux du projet. De plus, des séances avec la Commission permanente d'urbanisme et la Commission consultative d'urbanisme ont eu lieu ce qui a permis de consulter l'organe législatif de Pully qui a suivi la démarche proposée par la Municipalité. Pour résumer, la communication autour du projet a été conforme à la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions. Les

représentants du maître de l'ouvrage complètent en informant qu'il n'est pas possible de produire des images de synthèse plus précises car le projet d'architecture n'est pas encore connu. Au stade du plan d'affectation, il est seulement question de produire des volumes dans lesquels pourront prendre place les projets d'architecture futurs.

Finalement, les opposants pointent du doigt les plans d'affectation récents qui selon eux, donnent une évolution urbaine inquiétante. M. Girardet et les mandataires rétorquent que la vie de la ville, par essence, évolue au gré des sensibilités de chacun et qu'il est important de faire une pesée d'intérêts. Aujourd'hui, certaines personnes sont sensibles aux questions de pleine-terre, d'îlots de chaleur et d'espace public demandant de privilégier des bâtiments en hauteur.

La parole n'est plus demandée. M. Girardet informe de la suite de la procédure et remercie les participants.

COMPTE RENDU

Séance de conciliation – Plan d'affectation « Claire-Fontaine II »

Lieu :	Salle Vuachère
Date et heure de la séance :	2 septembre 2024 – de 14h00 à 15h00
Date de rédaction du CR :	9 septembre 2024
Ville de Pully :	• M. Lucas Girardet, Conseiller municipal • M. Vincent Chardonnens, Responsable entité aménagement du territoire • M. Valentin Pipoz, urbaniste
Maîtrise d'ouvrage	• M. Frederik Flacomio, Responsable de secteur chez Retraites Populaires • M. Gregory Rebeschini, MR conseils, conseil du MO
Mandataires	• Mme Floriane Robert, architecte du Bureau Arcadie • M. Rudi Nieveen, architecte du Bureau Arcadie • M. Thierry Baechtold, architecte du Bureau Atelier Nou
Opposants	• M. Olivier Dépraz • Mme Josette Dépraz • M. Willy Gehriger • M. François Vuillomenet • Mme Marguerite-Mireille et M. Eric Jequier • M. Michel Carrard • Mme Lyne et M. Jacques Jaunin • M. Renato Morandi
Prise de notes et rédaction du CR :	M. Valentin Pipoz

M. Girardet introduit la séance en expliquant le contexte dans lequel cette séance de conciliation se tient. Il explique le déroulement de la séance avant de laisser la parole aux opposants.

Les opposants relèvent quelques erreurs notamment sur le plan mis à l'enquête publique à savoir l'orientation du trait de la coupe AA ainsi que la correspondance des altitudes mentionnées sur le plan et celles indiquées dans l'étude environnementale. Ils mentionnent également que les géodonnées du plan ne sont pas à jour. Les opposants s'étonnent qu'une mise à l'enquête en mai-juin 2024 soit faite sur des plans obsolètes de 2015. La Ville de Pully

ainsi que les représentants du maître d'ouvrage prennent note de ces informations en admettant que l'orientation de la coupe a effectivement été inversée et en ajoutant que le rapport complémentaire à l'étude environnementale corrige l'écart d'altitudes mentionné. Concernant les géodonnées, la base cadastrale était à jour et certifiée par un géomètre lors de l'établissement du plan (2015) comme le demande la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions.

Les opposants relèvent ensuite le manque de communication autour du projet ainsi qu'une « mise sous silence » du projet lors de l'atelier participatif sur « Pully 2040 ». Les opposants estiment que le changement de la silhouette de la Ville de Pully que souhaite la Municipalité est une nouvelle orientation stratégique, elle aurait donc dû être présentée lors des ateliers participatifs. M. Girardet répond que le dossier a été tenu à disposition du public, à la Direction de l'urbanisme et de l'environnement et les documents consultables, pendant toute la durée de l'enquête sur le site de la Ville. L'annonce de l'enquête publique a été diffusée sur le pilier public, dans le journal régional ainsi que dans la Feuille des avis officiels du Canton de Vaud. En amont de l'enquête publique, une séance d'information publique a été donnée pour informer les habitants de l'enquête publique et des enjeux du projet. De plus, des séances avec la Commission permanente d'urbanisme et la Commission consultative d'urbanisme ont eu lieu ce qui a permis de consulter l'organe législatif de Pully qui a suivi la démarche proposée par la Municipalité. Pour résumer, la communication autour du projet a été conforme à la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions. Concernant l'atelier participatif avec la population, il s'agissait d'aborder les orientations stratégiques à l'échelle de la ville et non de se focaliser sur un plan d'affectation en particulier. M. Girardet complète en informant que ce projet de plan d'affectation n'est pas plus exceptionnel que d'autres plans d'affectations élaborés par la Ville notamment dans le centre-ville et ne justifie pas une procédure de communication différentes de ces derniers selon la Municipalité.

Ensuite, les opposants se demandent pourquoi il n'y a pas eu la pose de gabarits. Ils estiment que la présentation d'illustrations de l'enveloppe maximale, à défaut de gabarits, aurait permis de mieux comprendre la volonté de la commune de modifier le profil de la Ville de Pully en prônant une densification en hauteur. M. Girardet rétorque que la pose de gabarits n'est pas opportune à ce stade sachant qu'il s'agit du plan d'affectation qui donne des gabarits maximaux qui vont au-delà des possibilités de bâtir offertes, et non du projet en tant que tel. La pose de gabarits induirait de l'incompréhension à ce stade.

Les opposants pointent du doigt la hauteur et la volumétrie des bâtiments. M. Girardet précise que les droits à bâtir octroyés par le plan d'affectation ne permettent pas de remplir les volumes projetés. Ces volumes doivent permettre une certaine souplesse afin que le projet d'architecture puisse proposer plusieurs scénarios à géométries variables en fonction des enjeux du secteur. Cette souplesse doit favoriser la recherche d'une qualité architecturale. M. Girardet explique qu'il est aujourd'hui important d'accompagner la densification afin de limiter le mitage du territoire et de facto la perte de surfaces vertes par des bâtiments qui auraient une trop grande emprise au sol. Ainsi, la densification en hauteur est privilégiée à cet endroit au vu des contraintes foncières afin de libérer des espaces de verdure et des passages pour la mobilité douce. Les représentants du maître d'ouvrage complètent en précisant que la vie de la ville, par essence, évolue au gré des sensibilités de chacun et qu'il est important de faire une pesée d'intérêts. Aujourd'hui, certaines personnes sont sensibles aux questions de pleine-terre, d'îlots de chaleur et des espaces publics demandant de privilégier des bâtiments en hauteur.

Finalement, les opposants se questionnent sur ce niveau de densification. M. Dépraz indique avoir établi un avant-projet sommaire d'architecture qui s'intégrerait de manière plus pertinente au site en limitant notamment la hauteur des constructions. M. Girardet explique que cette densification est le résultat d'un long processus de discussions, de négociations et de pesées d'intérêts entre les différents acteurs du projet de plan d'affectation. Un équilibre a été trouvé pour tous les acteurs afin qu'un rendement économique puisse garantir ce projet et qu'il puisse offrir dans un même temps des espaces ouverts de qualité.

La parole n'est plus demandée. M. Girardet informe de la suite de la procédure et remercie les participants.

COMPTE RENDU

Séance de conciliation – Plan d'affectation « Claire-Fontaine II »

Lieu :	Salle Vuachère
Date et heure de la séance :	2 septembre 2024 – de 15h30 à 16h30
Date de rédaction du CR :	9 septembre 2024
Ville de Pully :	• M. Lucas Girardet, Conseiller municipal • M. Vincent Chardonnens, Responsable entité aménagement du territoire • M. Valentin Pipoz, urbaniste
Maîtrise d'ouvrage	• M. Frederik Flacomio, Responsable de secteur chez Retraites Populaires • M. Gregory Rebeschini, MR conseils, conseil du MO
Mandataires	• Mme Floriane Robert, architecte du Bureau Arcadie • M. Rudi Nieveen, architecte du Bureau Arcadie • M. Thierry Baechtold, architecte du Bureau Atelier Nou
Opposants	• Mme Tahyri Péju • M. Hervé Haldeman • M. Bernard Suter
Prise de notes et rédaction du CR :	M. Valentin Pipoz

M. Girardet introduit la séance en expliquant le contexte dans lequel cette séance de conciliation se tient. Il explique le déroulement de la séance avant de laisser la parole aux opposants.

Les opposants demandent des précisions quant au plan d'affectation (ci-après PA), notamment le nombre de bâtiments et le nombre d'appartements. Les mandataires leur répondent qu'à ce stade, il y a seulement une volumétrie qui permet différents scénarios à géométries variables mais que les surfaces de plancher déterminantes permettraient de prévoir environ 60 appartements.

Ensuite, les opposants demandent si d'autres variantes ont été étudiées au niveau de la géométrie des bâtiments. Les mandataires rétorquent que plusieurs variantes ont été analysées et la conclusion est qu'il est préférable de planifier en hauteur au vu des contraintes du site et des enjeux d'espaces verts (pesée d'intérêts).

Les opposants font remarquer qu'il n'y a pas eu la pose de gabarits permettant de se faire une image plus claire de l'impact des bâtiments dans le paysage. M. Girardet rétorque que la pose de gabarits n'est pas opportune à ce stade sachant qu'il s'agit du plan d'affectation qui donne des gabarits maximaux qui vont au-delà des possibilités de bâtir offertes, et non du projet en tant que tel. La pose de gabarits induirait de l'incompréhension à ce stade. M. Girardet précise que dans la pratique, des gabarits sont posés pour des projets d'architecture d'une certaine envergure mais pas au stade de la planification.

Les opposants estiment que pour des projets comme celui-ci, les habitants de Pully devraient être consultés spontanément. M. Girardet répond que le dossier a été tenu à disposition du public, à la Direction de l'urbanisme et de l'environnement et les documents consultables, pendant toute la durée de l'enquête sur le site de la Ville. L'annonce de l'enquête publique a été diffusée sur le pilier public, dans le journal régional ainsi que dans la Feuille des avis officiels du Canton de Vaud. En amont de l'enquête publique, une séance d'information publique a été donnée pour informer les habitants de l'enquête publique et des enjeux du projet. De plus, des séances avec la Commission permanente d'urbanisme et la Commission consultative d'urbanisme ont eu lieu ce qui a permis de consulter l'organe législatif de Pully qui a suivi la démarche proposée par la Municipalité. Pour résumer, la communication autour du projet a été conforme à la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions.

Ensuite, les opposants relèvent la pratique d'un aménagement du territoire à Pully qui se fait « pièce par pièce » sans avoir une vue d'ensemble. M. Girardet répond que les deux outils principaux de planification de la Ville à savoir le plan directeur communal et le PA communal sont en pleine révision et permettront d'avoir une vision globale, d'ensemble du territoire. Cela n'empêche pas pour autant de développer certains projets notamment au centre-ville, lesquels se fondent sur un document stratégique plus récent.

Les opposants questionnent la proportion de pleine-terre permise par le PA en rendant attentif que la fragmentation n'aide pas la biodiversité à se développer. M. Girardet et les mandataires rétorquent que le projet veut maximiser la proportion de pleine-terre mais que celle-ci est contrainte par les enjeux du site et que les gabarits ont été orientés de façon à permettre un espace de pleine-terre plus unitaire. M. Girardet précise que l'imposition de 50% de pleine-terre ne rentre pas en considération dans le cadre de la révision de plans d'affectation de par leur statut juridique particulier. Néanmoins, l'importance de garantir un maximum de pleine-terre est évidemment un élément important du projet. Sous hypothèses comparables, le PA offrira plus de surfaces de pleine-terre que la situation actuelle.

Les opposants s'interrogent quant à la pertinence du parking souterrain. Les représentants du maître d'ouvrage répondent que le parking est prévu sous les futurs bâtiments, en limite de l'Avenue de Lavaux et du Sentier des Iris, afin de dégager un espace de pleine-terre au centre et respecter les dispositions du PA en matière de pleine-terre. Le dimensionnement du stationnement pour le logement a été déterminé en appliquant une réduction de 20% aux valeurs indicatives de la norme de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports en vigueur.

Finalement, les opposants se questionnent sur le projet d'architecture et la prise en compte des enjeux de durabilité. Les représentants du maître d'ouvrage expliquent qu'une procédure sur invitation a été faite pour déterminer le bureau en charge d'élaborer le futur projet d'architecture. Au stade du PA un concept énergétique territoriale a été élaboré. L'objectif du maître d'ouvrage est d'atteindre le label Minergie-P ou un label équivalent. A l'instar d'autres

projets menés ailleurs, une attention particulière sera portée à la question de l'énergie grise en favorisant, dans la mesure du possible, le réemploi ou le recyclage des matériaux en place.

La parole n'est plus demandée. M. Girardet informe de la suite de la procédure et remercie les participants.

COMPTE RENDU

Séance de conciliation – Plan d'affectation « Claire-Fontaine II »

Lieu :	Salle Lutrive
Date et heure de la séance :	24 septembre 2024 – de 10h00 à 11h00
Date de rédaction du CR :	2 octobre 2024
Ville de Pully :	• M. Vincent Chardonnens, Responsable entité aménagement du territoire • M. Valentin Pipoz, urbaniste
Opposantes	• Mme Valeria Scuderi • Mme Debora Brunetti
Prise de notes et rédaction du CR :	M. Valentin Pipoz

M. Chardonnens introduit la séance en expliquant le contexte dans lequel cette séance de conciliation se tient. Il explique le déroulement de la séance avant de laisser la parole aux opposantes.

Ces dernières se questionnent quant au plan d'affectation (ci-après PA), aux variantes présentées et notamment au sujet de l'implantation des deux bâtiments projetés. En effet, les opposantes craignent de voir le bâtiment (ayant le plus de niveaux permis) s'implanter en face de leur immeuble, le long du Sentier des Iris. M. Chardonnens commence par expliquer la nature d'un PA, ses objectifs et enjeux. Ensuite, il répond aux opposantes en informant que l'implantation du gabarit le plus haut en termes de niveaux permis est situé au sud-est, côté du pont de la Panchaude. Les opposantes en prennent note.

Ensuite, les opposantes souhaitent avoir des informations relatives aux types de commerces permis par le PA par soucis de concurrence envers les commerces de leur immeuble. M. Chardonnens rétorque qu'il n'est pas possible pour l'heure de savoir si des commerces, cas échéant, quel type de commerces vont s'implanter dans le secteur du PA en question. En effet, ces précisions seront apportées lorsque les surfaces dédiées aux activités seront mises en location par le propriétaire. Néanmoins, le règlement du PA prévoit qu'un minimum de 800 m² devra être dédié aux activités et que les surfaces de vente seront limitées à 500 m². M. Chardonnens conseille aux opposantes de prendre contact avec Retraites Populaires pour leur faire part de leur inquiétude à ce sujet.

Les opposantes relèvent ensuite la problématique des vues qui risquent d'être impactées par l'implantation d'un bâtiment en face de leur immeuble avec les conséquences y relatives à savoir des baisses de loyers demandées par leurs locataires et une perte de qualité (vue sur le grand paysage). M. Chardonnens précise que les vues ne sont, d'un point de vue juridique, pas protégées. Il faut noter que la vue actuelle sur le secteur Claire-Fontaine ne présente pas de qualité notable. Le nouveau projet de PA « Claire-Fontaine II » table sur une qualité architecturale des futurs bâtiments mais également des espaces extérieurs, apportant une meilleure qualité visuelle du site. Ensuite, les vues en direction de l'est, le long de l'Avenue du Lavaux, ne devraient être que faiblement impactées par rapport à la situation actuelle. Enfin, les vues en direction du sud pourraient effectivement être un peu réduites

Finalement, les opposantes questionnent l'opportunité de mener un projet de plan d'affectation sur leur parcelle. M. Chardonnens répond que pour mener un projet de nouveau PA, il n'y a pas, juridiquement, un périmètre minimum à considérer. Cependant, c'est à la Municipalité d'étudier l'opportunité de mener un projet de nouveau PA en prenant en compte une échelle de réflexion pertinente d'un point de vue de l'aménagement du territoire et de pouvoir garantir et négocier des contreparties d'intérêt public avec les propriétaires des parcelles concernées.

La parole n'est plus demandée. M. Chardonnens informe de la suite de la procédure et remercie les participants.

Municipalité
de la Commune de Pully
Case postale 63
1009 Pully

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

Lausanne, le 3 juillet 2023

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

Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux,

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

HISTORIQUE DU DOSSIER

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

COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS POUR EXAMEN PREALABLE

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

PRÉSENTATION DU PROJET

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

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

AVIS

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

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

La définition de chaque catégorie est la suivante :

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

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

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

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

PESÉE DES INTÉRÊTS

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

NORMAT

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

SUITE DE LA PROCÉDURE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Yves Norjean
directeur de l'aménagement



Alexandra Wasserfallen
urbaniste

Copie
Services cantonaux consultés
Bureau mandaté

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

Lausanne, le 3 juillet 2023

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

PRÉAVIS DES SERVICES CANTONAUX

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

DIRECTION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE ET DU LOGEMENT (DGTL)

Direction de l'aménagement (DGTL-DAM)
--

1 BASES LÉGALES

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

1.1 DISPONIBILITE DES TERRAINS : NON CONFORME À TRANSCRIRE

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

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

2.1 RAPPORT D'AMÉNAGEMENT

2.2 PLAN

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

3 NORMAT

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

4 RÉPONDANTE DAM

Eva Tortelli et Alexandra Wasserfallen

Direction des projets territoriaux (DGTL-DIP)

Agglomérations et régions

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

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

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

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

Sites et projets stratégiques – Améliorations foncières

1. BASES LÉGALES

Art. 50 LATC et 4 LAF

2. GÉNÉRALITÉS

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

3. PRÉAVIS

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

Désaffectation des DP

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

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

Affectation au DP

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

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

Radiations de servitudes

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

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

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

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

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

Espaces extérieurs

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

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

Rapport d'aménagement

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

4. COORDONNÉES DU RÉPONDANT

Denis Leroy

Direction du logement (DGTL-DIL)

1 PRÉAMBULE

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

2 ANALYSE

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

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

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

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

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

3 CONCLUSIONS

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

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

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

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

4 RÉFÉRENCE

Noémi Redondo

DIRECTION GENERALE DE L'ENVIRONNEMENT (DGE)

Direction de l'énergie (DGE-DIREN)

1 BASES LÉGALES

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

2 PRÉAVIS

2.1 RÈGLEMENT DU PA

Demandes

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

3 RÉPONDANTE

Céline Pahud

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

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

Lutte contre le bruit

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

1 BASES LÉGALES

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

2 PRÉAVIS

Degré de sensibilité au bruit (DS)

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

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

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

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

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

Coordination aménagement du territoire et prévention des accidents majeurs : conforme

1 PRÉAVIS

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

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

Division protection et qualité des eaux (DGE-PRE)

Assainissement urbain et rural (DGE-ASS/AUR)

1. BASES LÉGALES

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

2. GÉNÉRALITÉS

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

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

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

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

3. PRÉAVIS

3.1. RAPPORT D'AMÉNAGEMENT

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

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

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

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

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

4. COORDONNÉES DU RÉPONDANT DUDIT SERVICE

Nicolas Füllemann

Division surveillance, inspection et assainissement (DGE-ASS)

Assainissement industriel (DGE-ASS/AI)

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

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

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

Référence : Christophe Paillard.

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

N'a pas de remarque à formuler.

Référence : Samuel Zufferey

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

Division géologie, sols et déchets (DGE-GEODE)

Dangers naturels (DGE-GEODE/DN)

N'est pas concerné par le présent projet.

Protection des sols (DGE-GEODE/SOLS)

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

Bases légales

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

Référence : François Füllemann

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

Economie hydraulique (DGE-EAU/EH)

1 BASES LÉGALES

Loi vaudoise sur la police des eaux dépendant du domaine public

2 GÉNÉRALITÉS

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

3 PRÉAVIS

Pas de remarques

3.1 RAPPORT 47OAT

Pas de remarques

3.2. RÈGLEMENT

Pas de remarques

3.3. PLAN

Pas de remarques

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

Y. Chatelain – 04.03.2022

Eaux souterraines - Hydrogéologie (DGE-EAU/HG)

La Division n'a pas de remarques à formuler.

Référence : Thierry Lavanchy

Division biodiversité et paysage (DGE-BIODIV)

1. BASES LEGALES

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

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

2. GÉNÉRALITÉS

Le présent préavis se réfère aux documents suivants :

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

3. PREAVIS

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

3.1 RAPPORT 47 OAT

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

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

Demandes

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

3.2 PLAN

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

Demandes

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

3.3 RÈGLEMENT

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

Demandes

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

4. CONCLUSION

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

Référence : Aline Gattolliat et Nicolas Hausel

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMMEUBLES ET DU PATRIMOINE (DGIP)

Division monuments et sites (DGIP-MS)

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

Division monuments et sites (DGIP-MS) : Conforme

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

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

Division archéologie cantonale (DGIP-ARCHE)

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

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

Article 26 - Site archéologique

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

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

Conclusion

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

Référence : DGIP-AC, Susan Ebbutt

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

Prévention des incendies et des éléments naturels

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

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

DIRECTION GENERALE DE LA MOBILITE ET DES ROUTES (DGMR)

Division administration mobilité (DIRH/DGMR/ADM)

DGMR – Division Planification (DGMR-P)

1 STATIONNEMENT POUR VÉLOS

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

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

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

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

DGMR – Division Management des transports (DGMR-MT)

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

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

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

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

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

3 CONSULTATION DE L'ENTREPRISE DE TRANSPORT

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

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

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

Référence : Sophie Douziech / Jean-Michel Frossard

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

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

d'abrogation dans la légende.

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

Référence : Daniela Cabiddu

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

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

Section Distribution de l'eau (OFCO-DE)

1. Bases légales

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

2. Généralités

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

3. Préavis

L'OFCO-DE préavise favorablement le dossier soumis.

Référence : Christian Hoenger

SERVICE DE LA SECURITE CIVILE ET MILITAIRE (SSCM)

Protection civile (SSCM-PCI)

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

Référence : Pamela Nunez