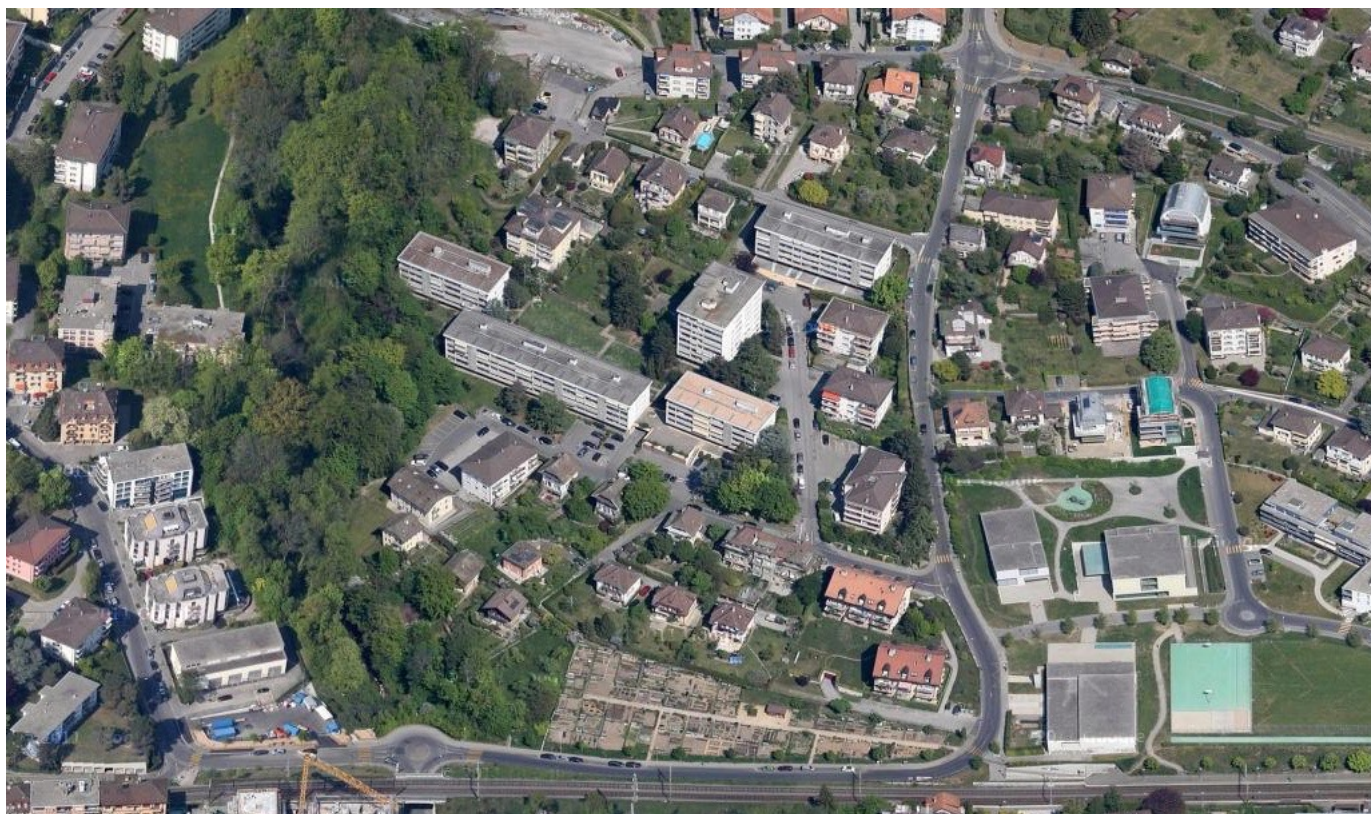


Plan d'affectation « La Roseraie II »



Séance d'information publique

16 novembre 2022

ORDRE DU JOUR

I. Introduction

II. Situation générale

III. Contexte

IV. Projet de plan d'affectation « La Roseraie II »

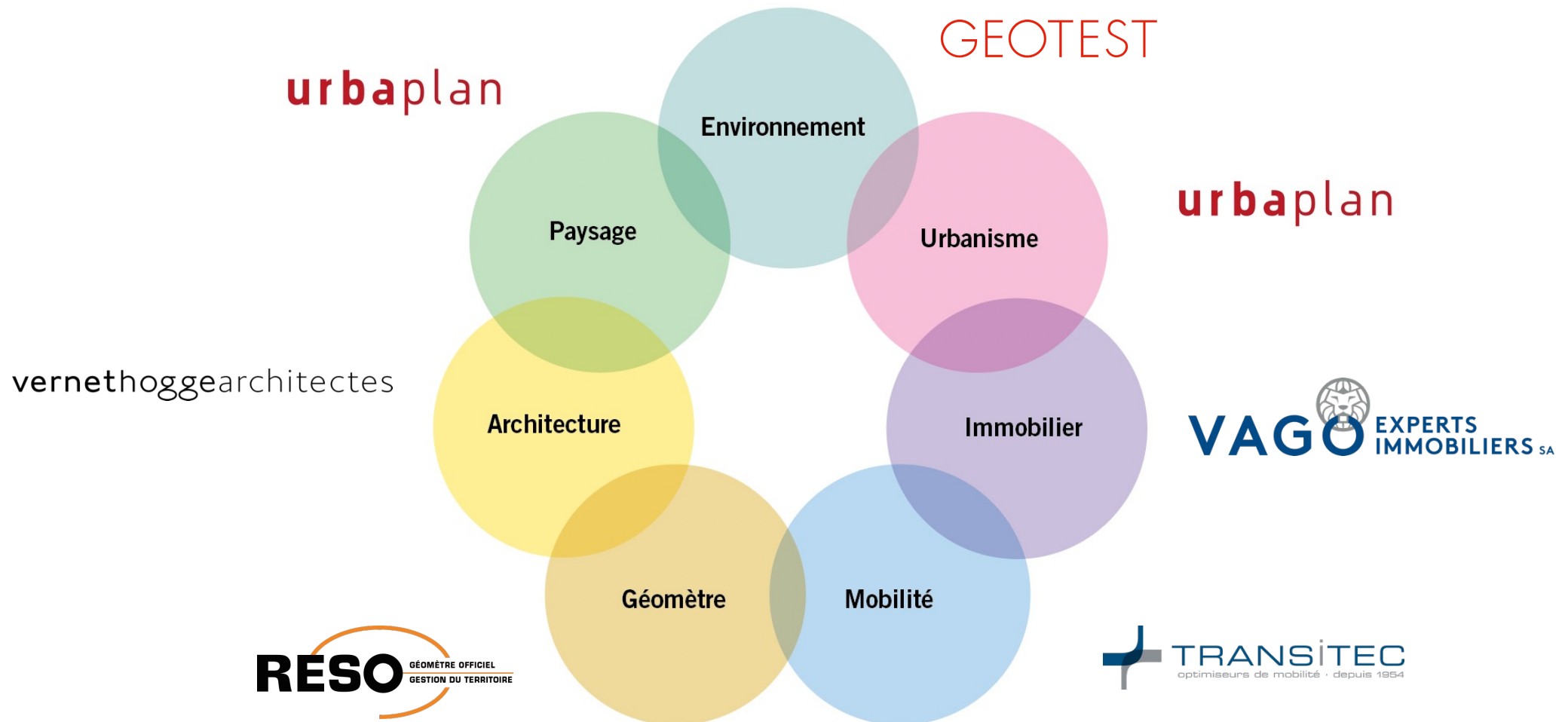
V. Prochaines étapes

VI. Discussion / Questions

I. Introduction

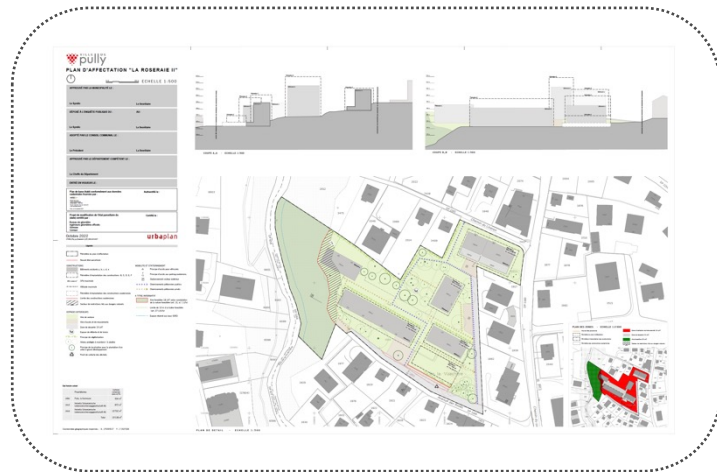
Une équipe de projet pluridisciplinaire

> Des compétences diversifiées au service d'un projet de qualité



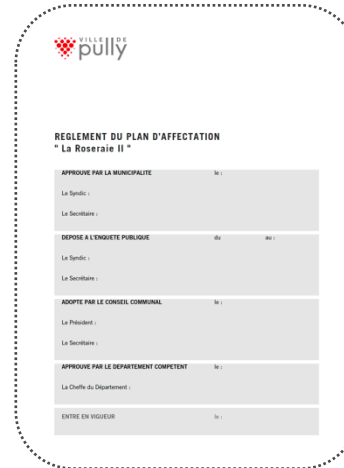
I. Introduction

Composition du dossier de PA



Plan d'affectation et plan de détail

+



Règlement

+



Rapport 47 OAT

Etudes complémentaires :

- > Diagnostic nature
- > Etude de mobilité
- > Etude sur les dangers naturels
- > Expertise immobilière
- > Conventions (foncier et équipement collectif)

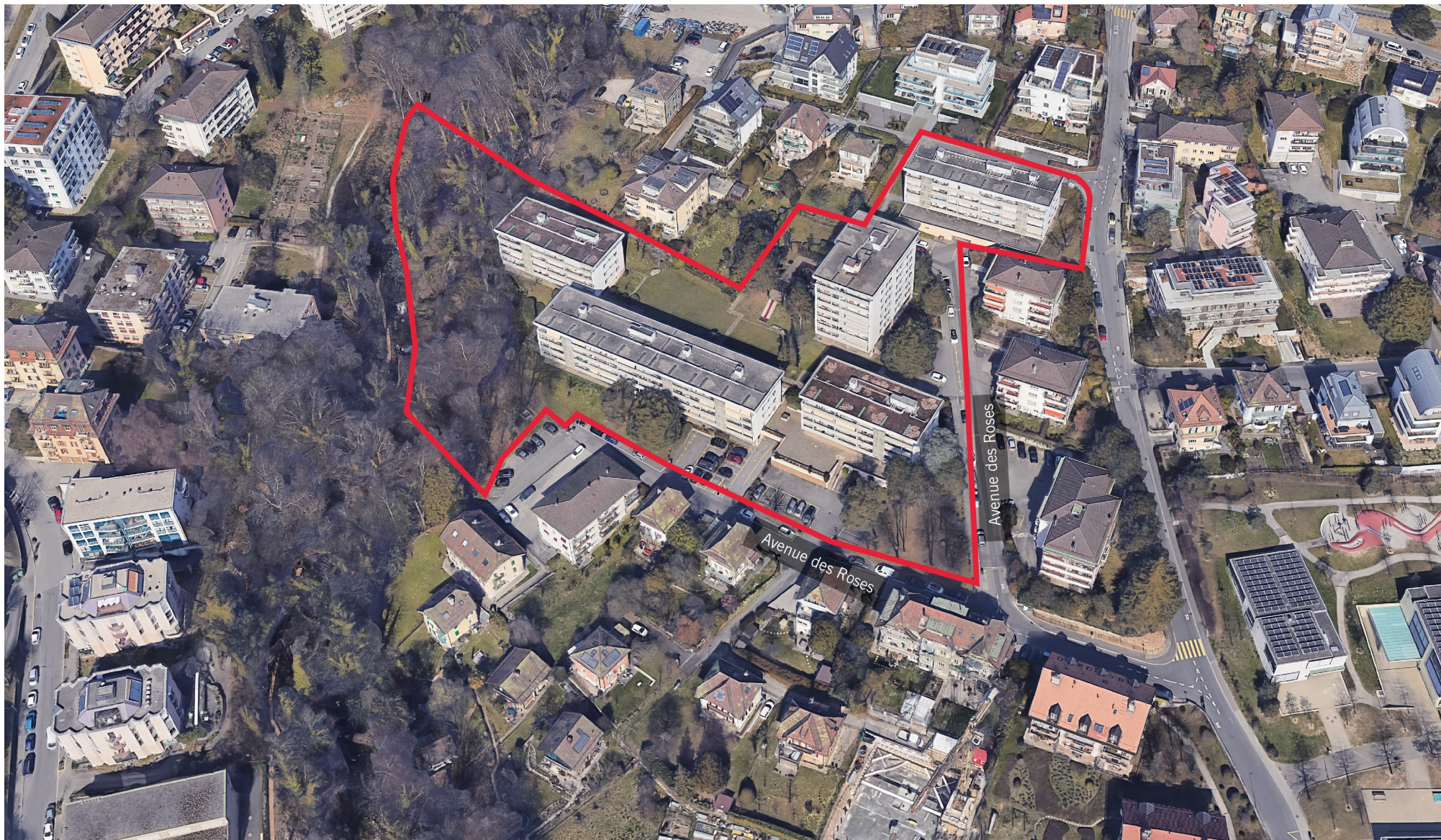


II. Situation générale



II. Situation générale

Périmètre construit



III. Contexte

PQ « La Roseraie » en vigueur - 1966



- > Surface totale du périmètre :
15'138 m²
- > Surface de la zone d'habitation :
11'442 m²
- > Surface de plancher déterminante
construite : 11'238 m²
- > Indice d'utilisation du sol (IUS) :
0.98

III. Contexte

Contexte particulier: transition écologique et crise énergétique

L'IMMOBILIER EST LE PLUS GROS CONSOMMATEUR D'ÉNERGIE.

>40%

Plus de 40% de la consommation énergétique totale en Suisse est due au parc immobilier.
(Programme Bâtiments, statistique annuelle 2019)



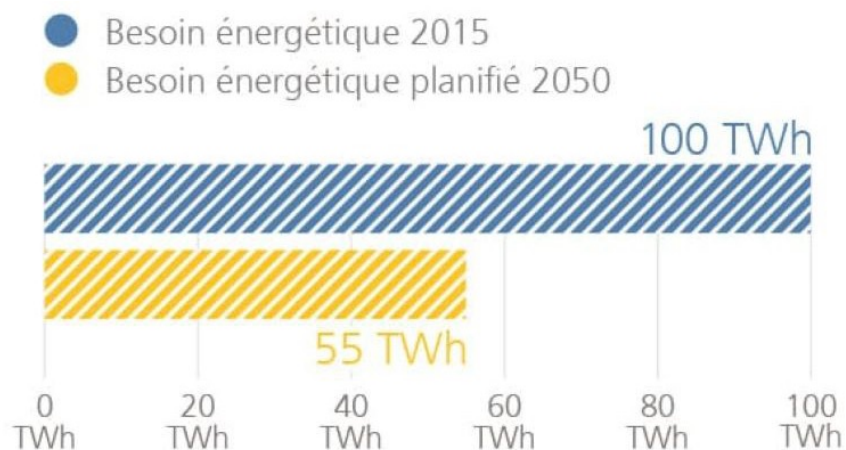
LA SUISSE FAIT FACE À UN IMPORTANT RETARD D'ASSAINISSEMENT.

Seulement

1 sur 100

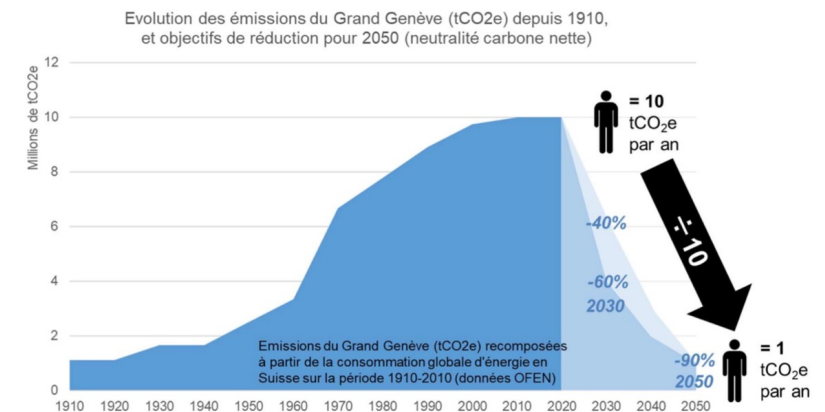
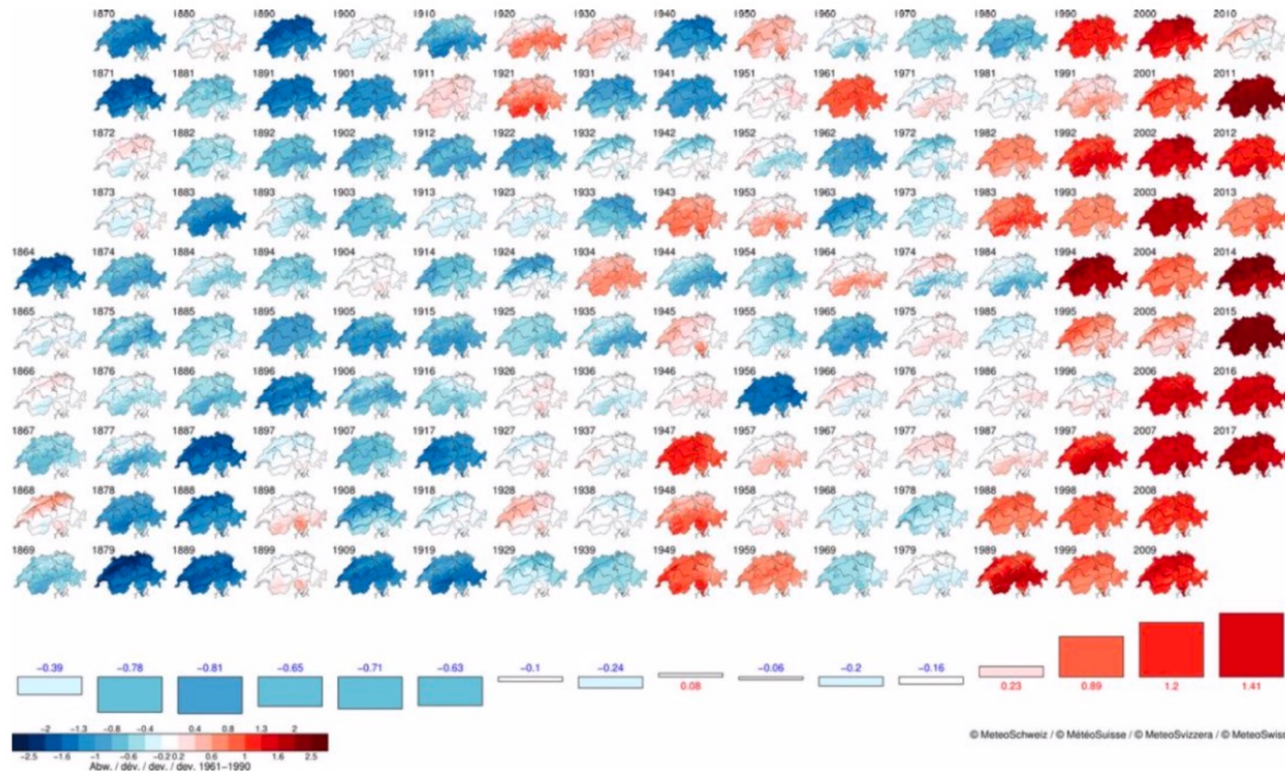
1 bâtiment sur 100 est rénové chaque année pour des raisons énergétiques.

(Programme Bâtiments, statistique annuelle 2016)



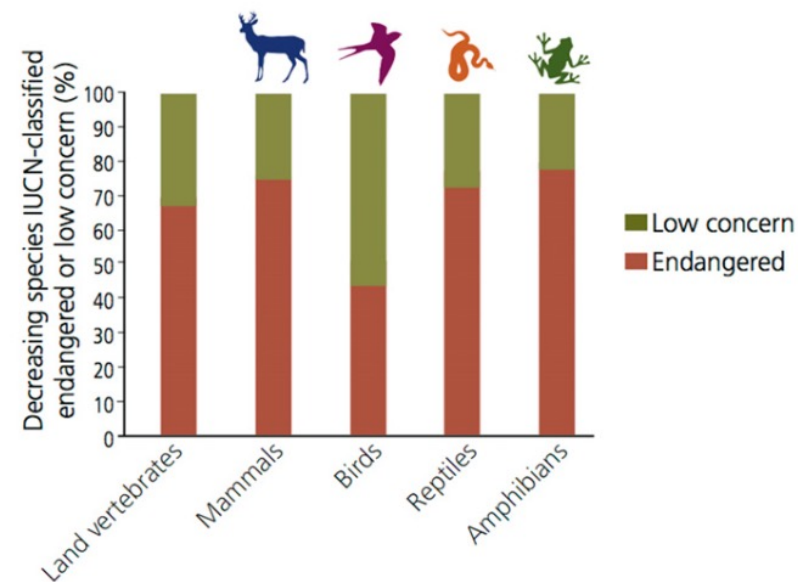
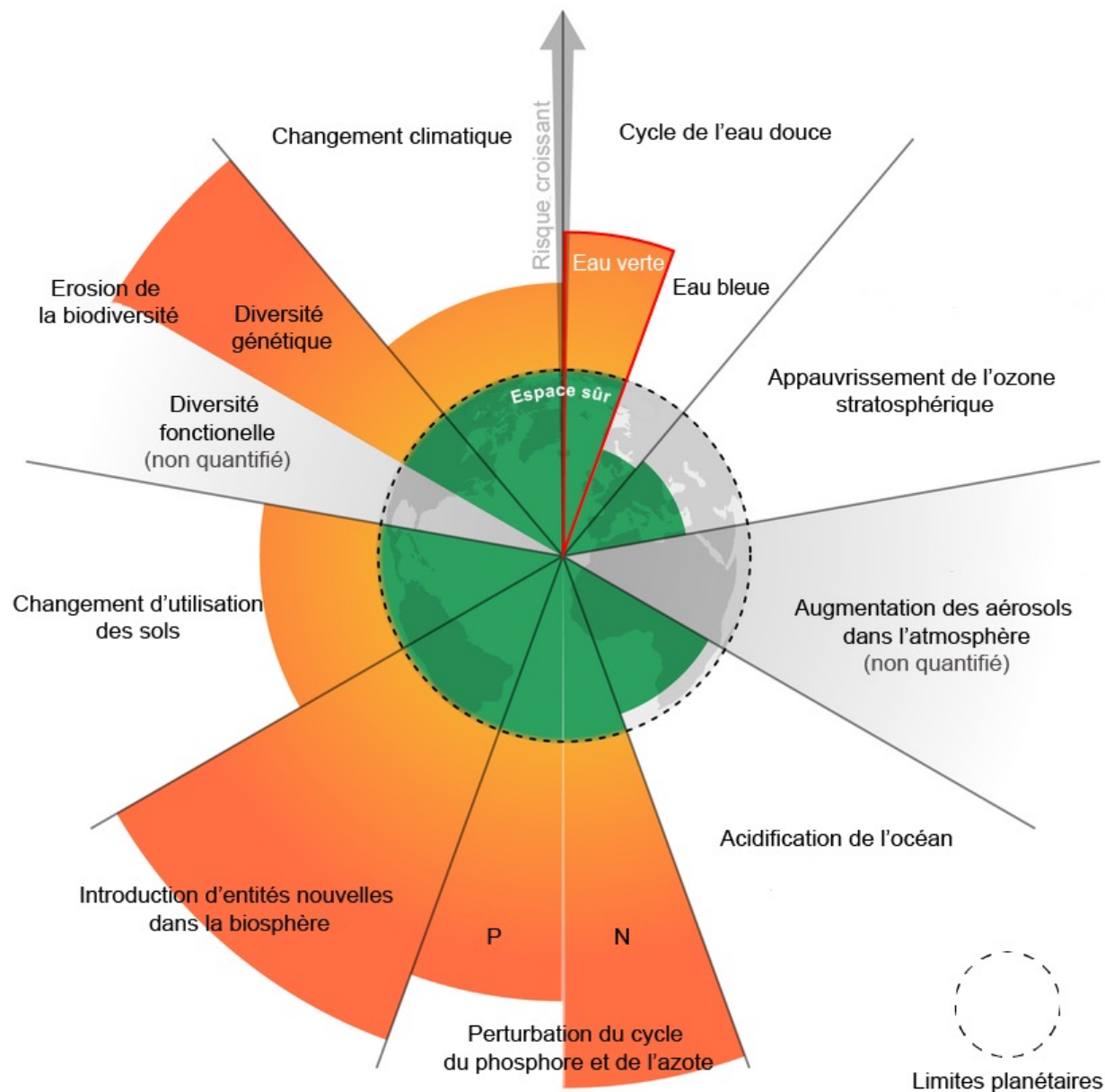
III. Contexte

Contexte particulier: changement climatique et décarbonation



III. Contexte

Contexte particulier: effondrement de la biodiversité

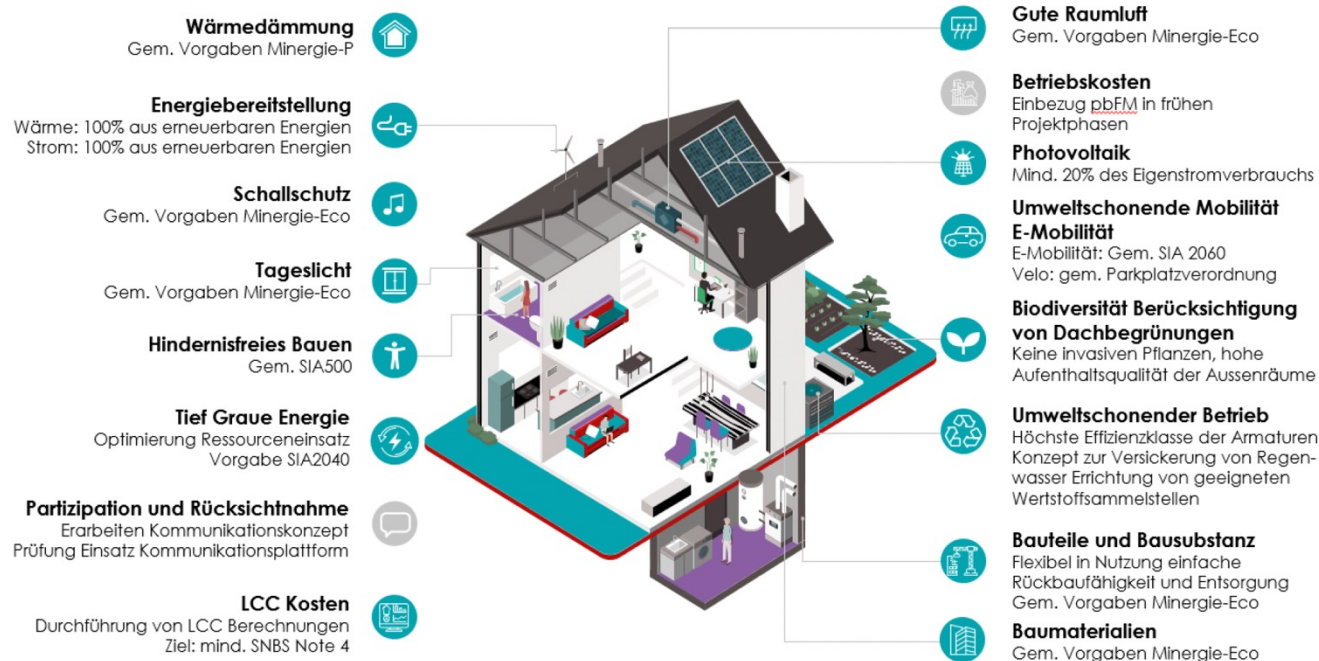


III. Kontexte

Contexte particulier: transition écologique et crise énergétique

Directive sur la durabilité des constructions – Helvetia (juin 2022)

- > Durabilité dans toutes les phases du projet (études préliminaires -> réalisation et mise en service)
- > **Environnement:** énergie, gestion de l'eau, biodiversité, aménagement des espaces extérieurs, etc.
- > **Société:** accessibilité, mobilité électrique, autopartage, stationnement vélos, etc.
- > **Economie:** coût du cycle de vie (matériaux et installations), frais d'exploitation



III. Contexte

Historique du projet

1966

- > mise en vigueur de l'actuel PQ « La Roseraie »

...

2016

- > Helvetia (**propriétaire**) demande une étude de faisabilité urbanistique et architecturale effectuée par les bureaux urbaplan et Vernet Hogge Architectes

2017

- > la Municipalité de Pully se prononce favorablement sur le principe d'établir un **nouveau PA** et valide les objectifs définis par l'étude

2018

- > Présentation du projet de PA à la DUE et examen préalable des services communaux

2019

- > Examen préliminaire des services cantonaux (octobre 2018 à mai 2019)
- > Elaboration du dossier de PA

2020

- > Examen préalable des services cantonaux (janvier à novembre 2020)

2021

- > Adaptation du dossier
- > Etablissement des études complémentaires

2022

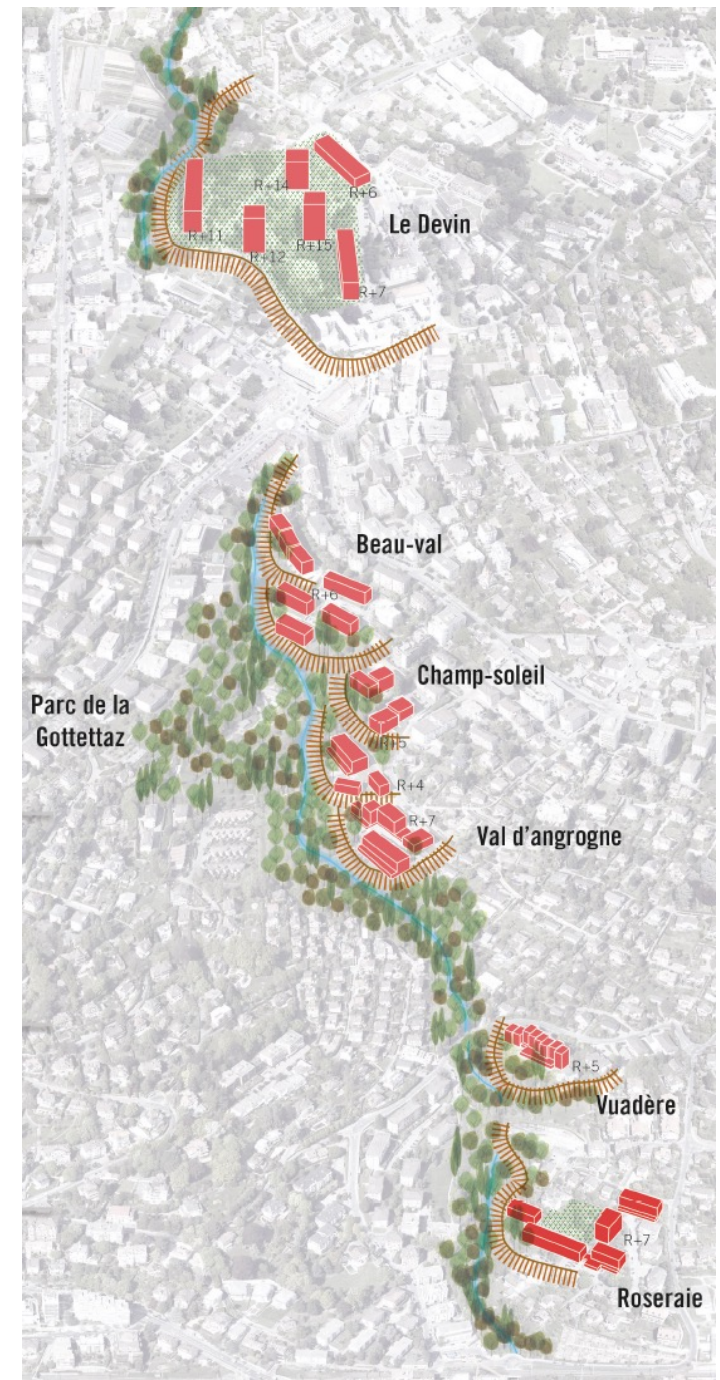
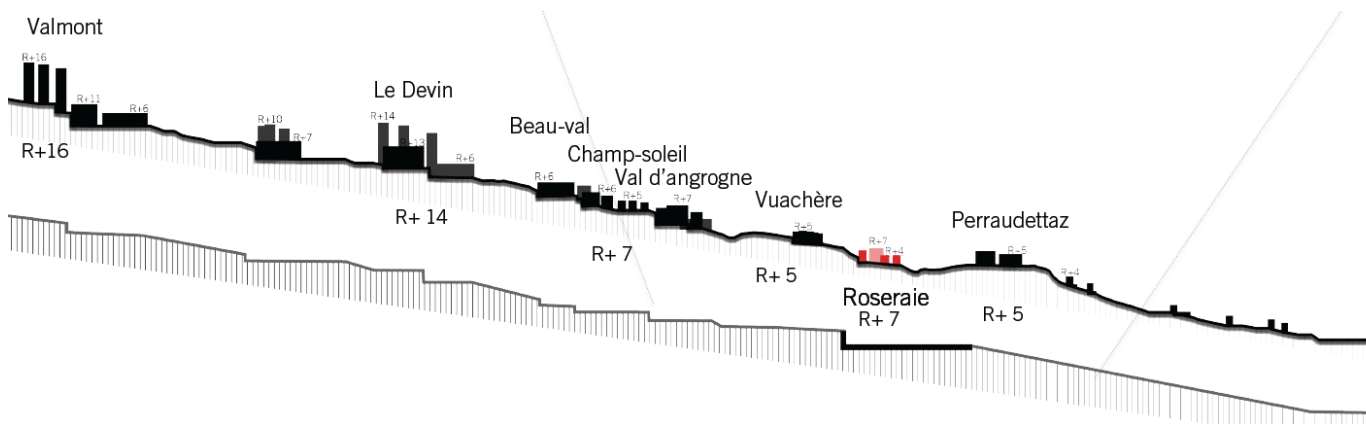
- > Séance d'information publique

- > À suivre: Enquête publique et suivi des procédures

...

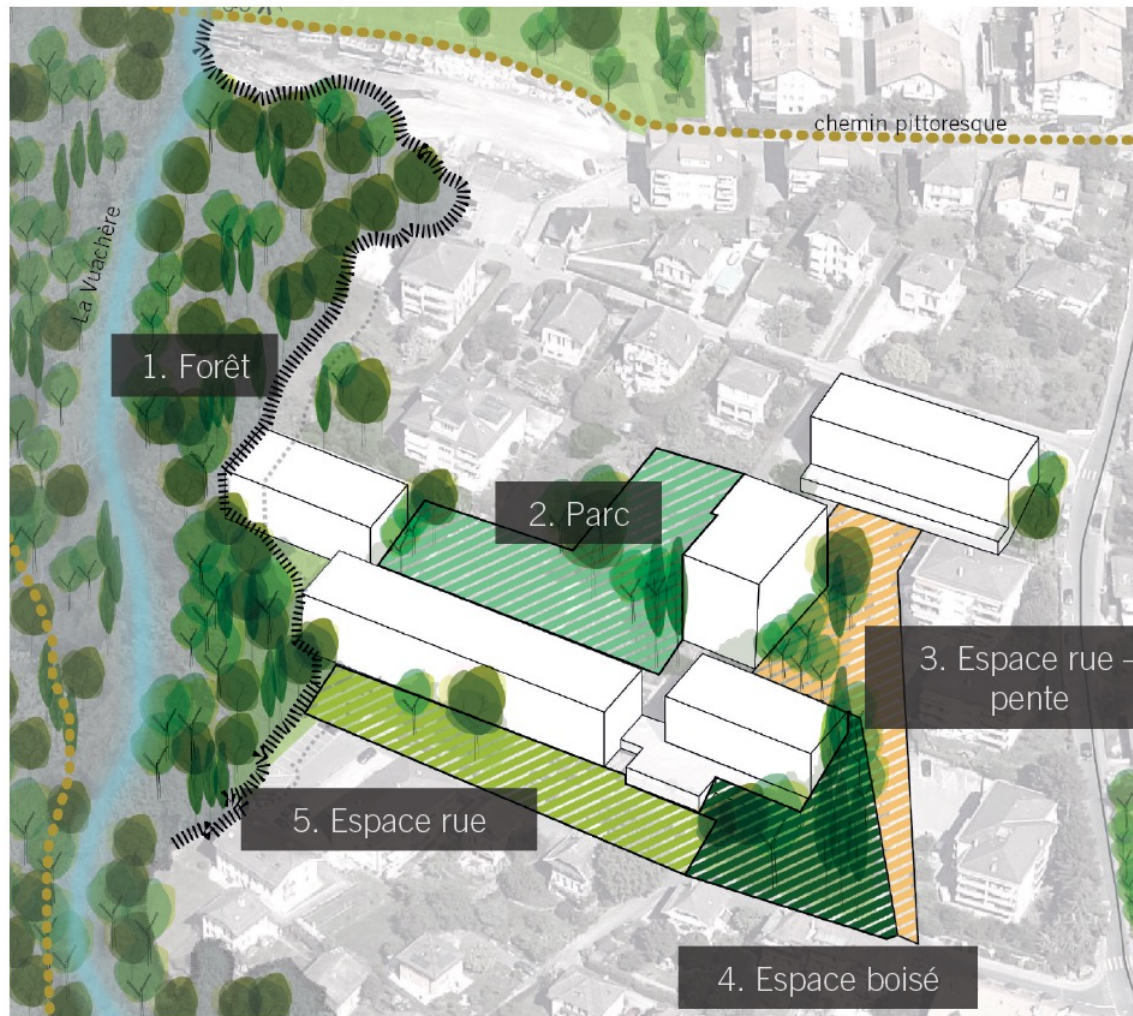
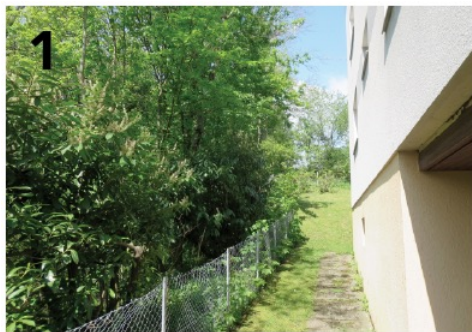
III. Contexte

Formes bâties et hauteurs des constructions voisines



III. Contexte

Paysage et espaces ouverts



III. Contexte

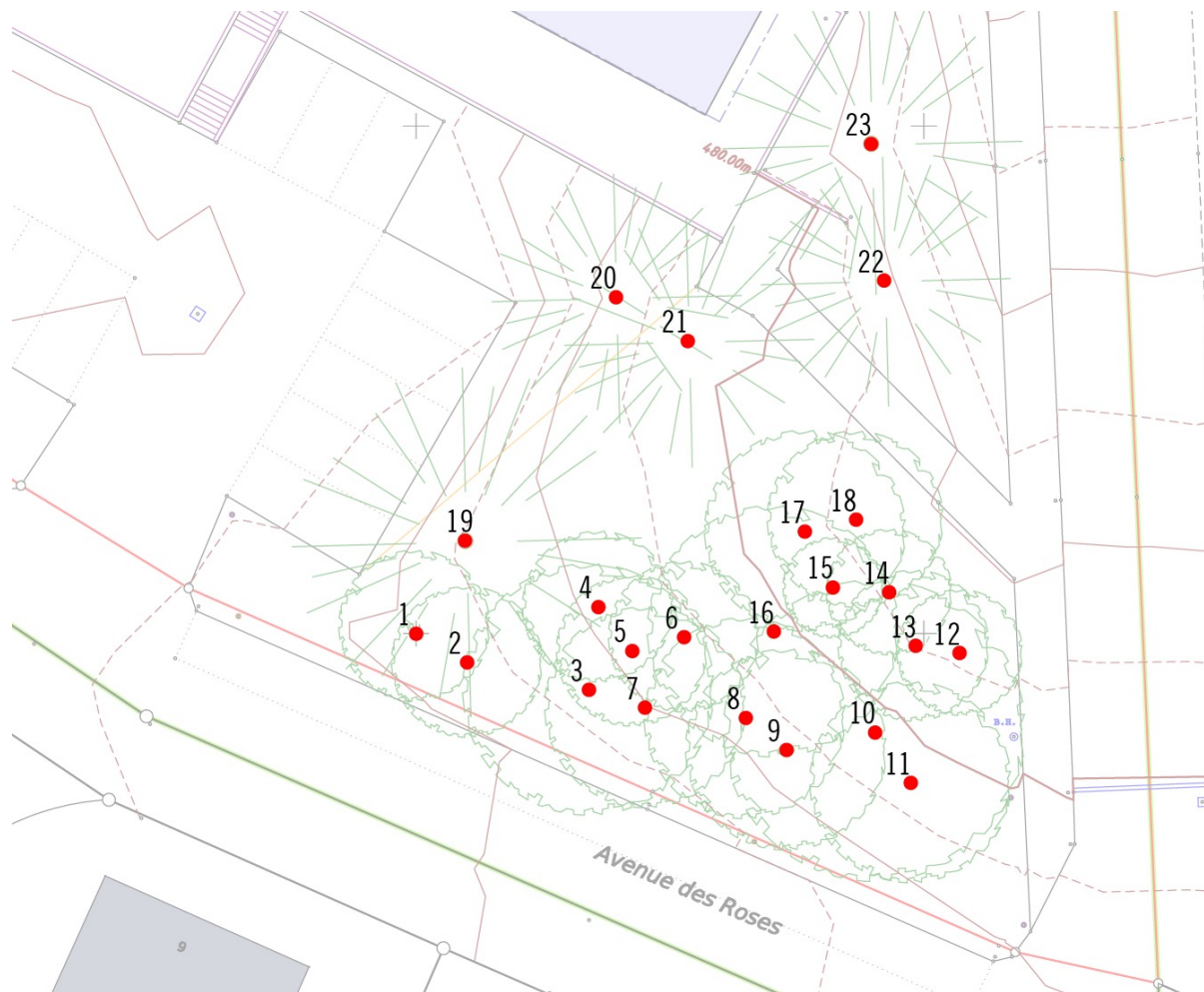
Diagnostic nature – Arborisation existante



III. Contexte

Diagnostic nature – Arborisation (bosquet)

Plan de classement des arbres de la commune de Pully – objet B2/30



B2/30

n° de parcelle : 1916
Avenue des Roses 8C-10-12-14-16-18-20-22-24-26-28

description : groupe arboré: pins, érables, platanes, catalpa, bouleaux, cèdre,....

typologie : groupe

valeur biologique : très intéressant pour la biodiversité (abeilles sauvages, coléoptères, papillons, oiseaux, mammifères)

valeur paysagère : structure végétale (élément de maillage écologique), élément boisé prolongeant le caractère forestier de la Vuachère protégé par le PQ «La Roseraie» approuvé en 1966



III. Contexte

Diagnostic nature – Arborisation (bosquet)

Constats issus du **diagnostic nature**:

- > Espèces indigènes habituelles
- > Bonne qualité paysagère
- > Qualité biologique moyenne en raison de la présence de l'aire forestière
- > Fonction décorative (entretien intensif systématique)



III. Contexte

Mobilité

> Transports publics:

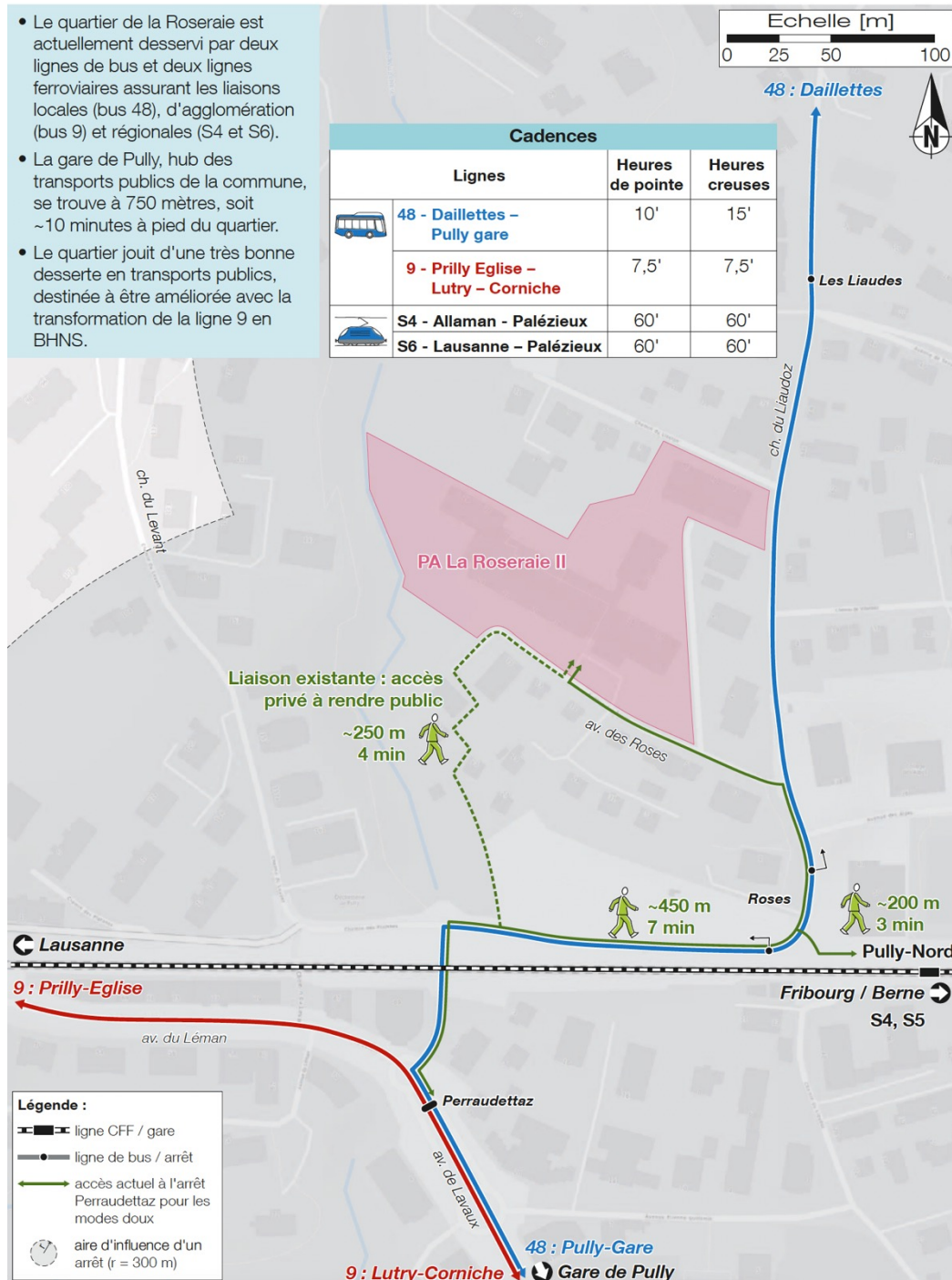
- 2 lignes de bus (lignes 48 et 9)
- 2 lignes ferroviaires (train S4 et S5)
- gare de Pully Nord située à 250 m du quartier
- Ouverture de la ligne de bus BHNS prévue pour 2028

> Mobilité douce:

- Besoins quotidiens accessibles facilement à pied ou à vélo

> Trafic motorisé:

- 500 Véh./j. en moyenne sur l'Avenue des Roses
- 280 véh./j. en moyenne généré par le quartier



III. Contexte

Offre en stationnement

- > 133 places pour 116 appartements (ratio de **1.15** pl./app.)
- > Toute les places ne sont pas utilisées par les habitants du quartier

=> L'offre ne correspond plus aux standards actuels



IV. Projet de plan d'affectation « La Roseraie II »

Plan des zones



Plan de détail



IV. Projet de plan d'affectation « La Roseraie II »

Règlement

1. DISPOSITIONS GENERALES

Article 1.1	Contenu
Article 1.2	Champs d'application
Article 1.3	Objectifs du PA
Article 1.4	Affectation
Article 1.5	Constructibilité
Article 1.6	Degré de sensibilité au bruit
Article 1.7	Projet d'aménagements extérieurs

5. DISPOSITIONS FINALES

Article 5.1	Dispositions subsidiaires
Article 5.2	Dispositions dérogatoires
Article 5.3	Approbation et entrée en vigueur
Article 5.4	Abrogation

2. ZONE D'HABITATION DE FORTE DENSITE 15 LAT

Article 2.1	Destination de la zone
Article 2.2	Subdivisions de la zone

CONSTRUCTIONS

Article 2.3	Bâtiments existants
Article 2.4	Périmètre d'implantation des constructions
Article 2.5	Logements d'utilité publique
Article 2.6	Périmètre d'implantation des constructions souterraines
Article 2.7	Limite des constructions souterraines
Article 2.8	Hauteur des constructions
Article 2.9	Toitures
Article 2.10	Superstructures
Article 2.11	Saillies
Article 2.12	Esthétique des constructions
Article 2.13	Secteur de restriction lié aux dangers naturels
Article 2.14	Performance énergétique

ESPACES EXTERIEURS

Article 2.15	Aire de verdure
Article 2.16	Aire d'accès et de mouvements
Article 2.17	Espace de détente et de loisirs
Article 2.18	Arborisation et mesures de compensation
Article 2.19	Principe de végétalisation
Article 2.20	Biodiversité
Article 2.21	Eclairage extérieur

MOBILITE ET STATIONNEMENT

Article 2.22	Accès
Article 2.23	Stationnement voitures et deux-roues motorisées
Article 2.24	Stationnement vélos
Article 2.25	Cheminements piétonniers

EQUIPEMENT DU TERRAIN

Article 2.26	Distribution et évacuation des eaux
Article 2.27	Gestion des eaux de ruissellement

3. ZONE DE DESSERTE 15 LAT

Article 3.1	Destination
Article 3.2	Point de collecte des déchets

4. AIRE FORESTIERE 18 LAT

Article 4.1	Dispositions applicables
-------------	--------------------------

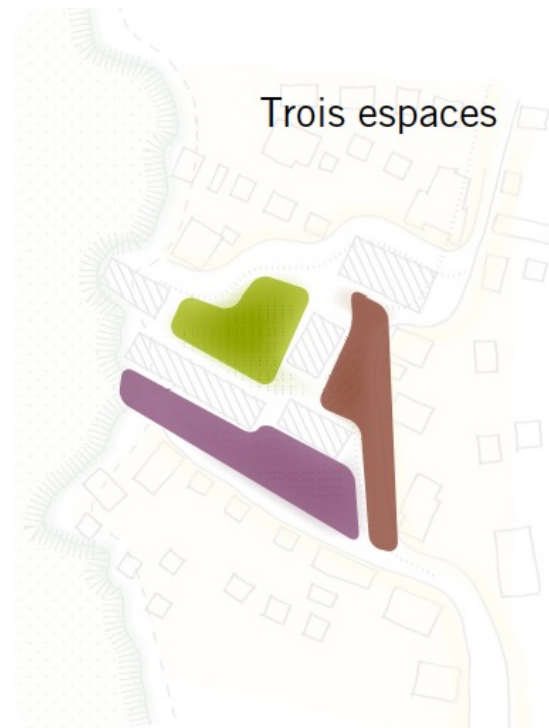


IV. Projet de plan d'affectation « La Roseraie II »

3 principes

Le projet de PA « La Roseraie II » s'appuie sur trois principes :

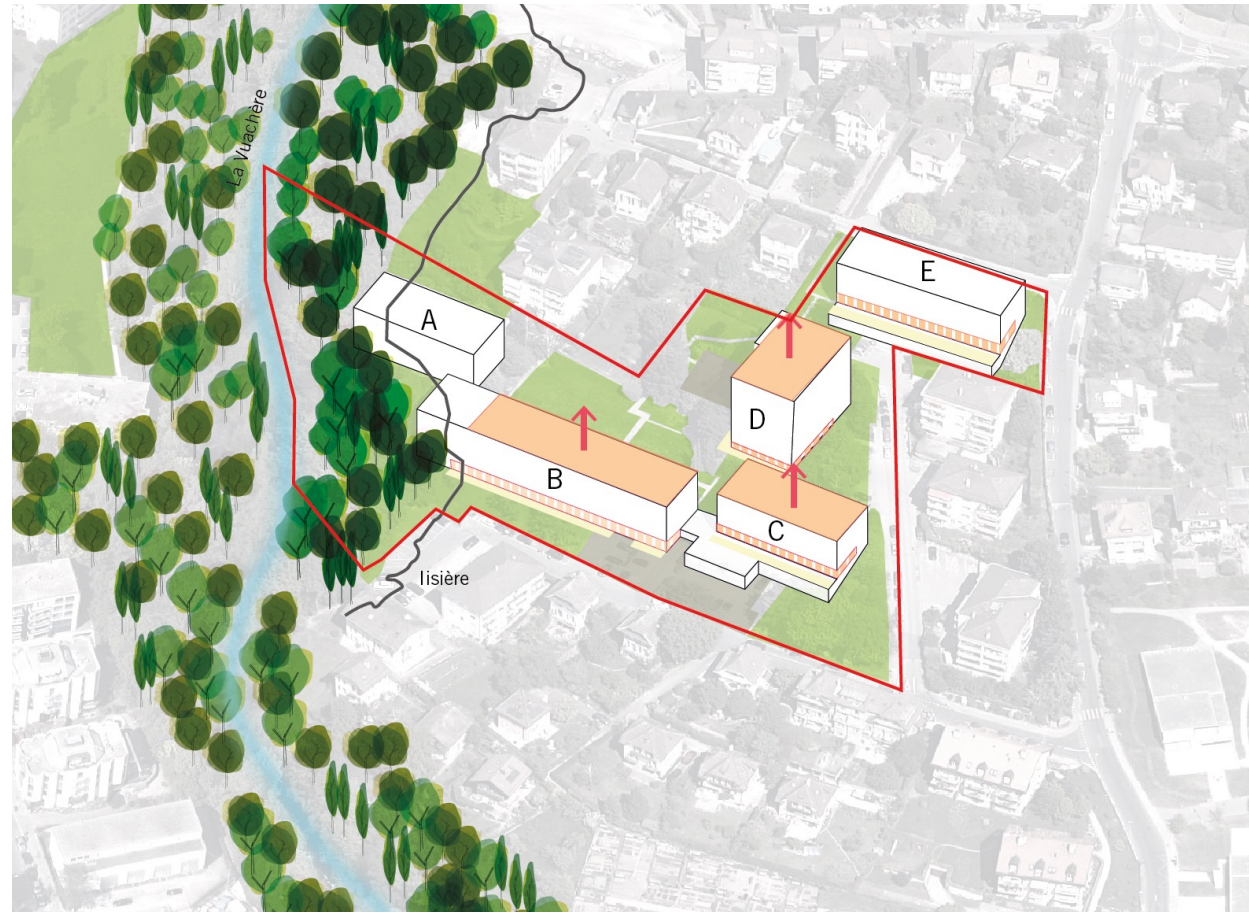
- **Principe 1** : rénover et densifier légèrement le bâti existant, prévoir 25% de LUP et créer un équipement collectif
- **Principe 2** : redéfinir la vocation des espaces extérieurs, orienter leurs usages et favoriser la biodiversité
- **Principe 3** : mettre en relation le quartier avec son environnement communal



IV. Projet de plan d'affectation « La Roseraie II »

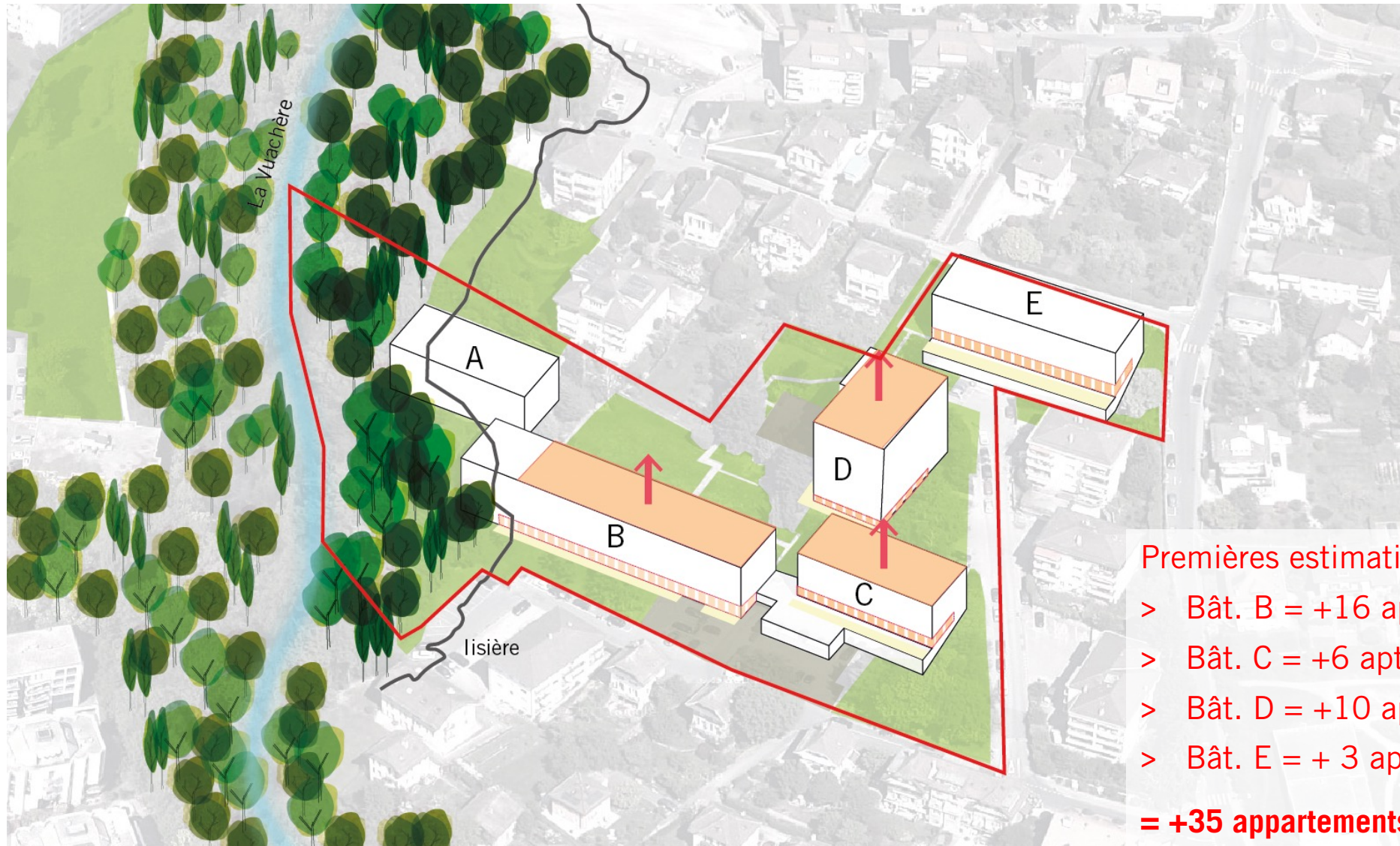
Principe 1 : rénover et densifier légèrement le bâti existant

- > Remplacement de l'enveloppe thermique de l'ensemble des bâtiments
- > Densification légère basée sur :
 - la mobilisation des rez-de-chaussée inoccupés
 - la surélévation de certains bâtiments
- > Bâtiment A au bénéfice de la situation acquise (lisière forestière et secteur de dangers naturels)
- > Création d'un équipement collectif



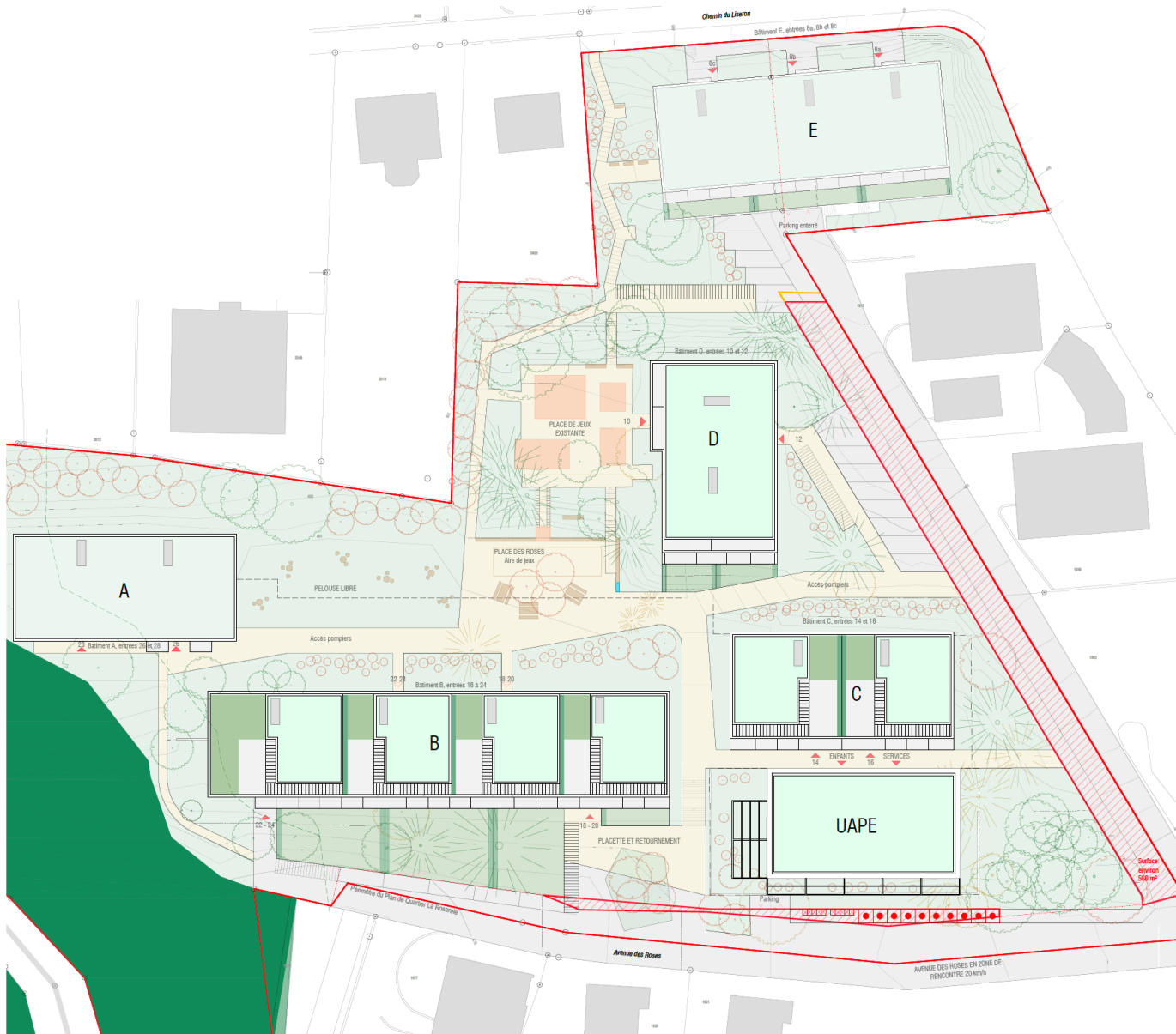
IV. Projet de plan d'affectation « La Roseraie II »

Principe 1 : rénover et densifier légèrement le bâti existant



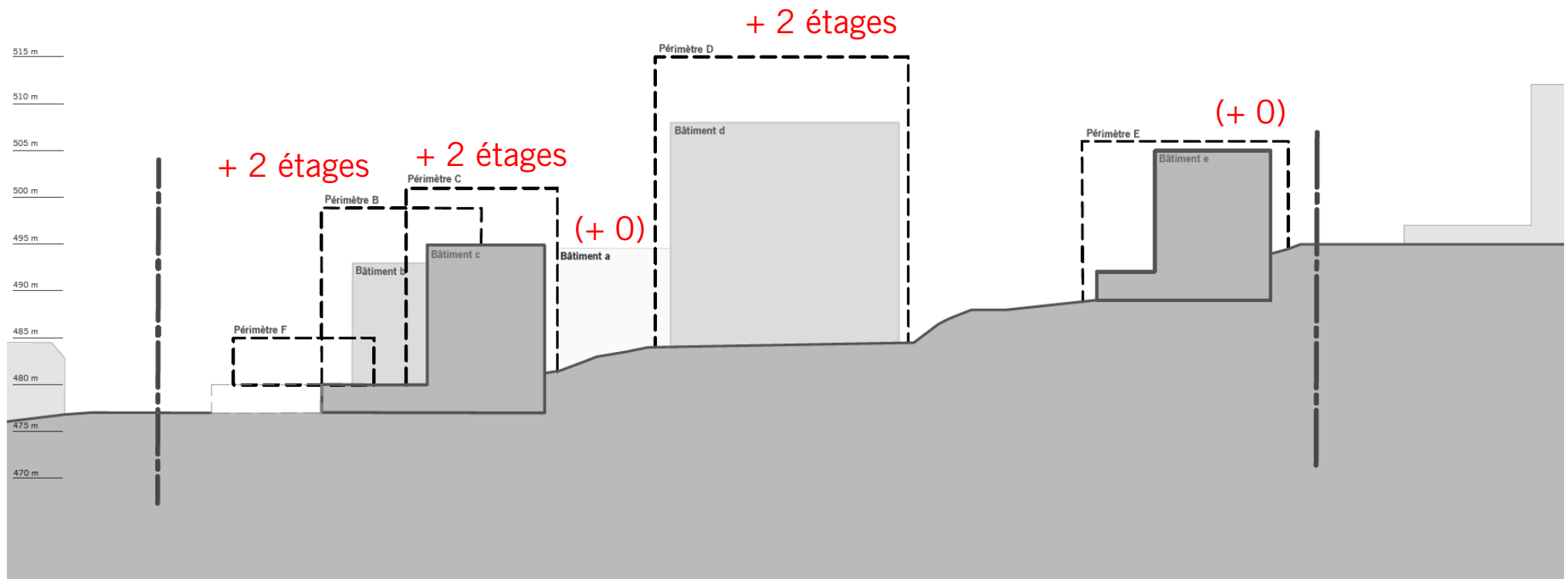
IV. Projet de plan d'affectation « La Roseraie II »

Principe 1 : Plan de l'avant-projet architectural



IV. Projet de plan d'affectation « La Roseraie II »

Principe 1 : rénover et densifier légèrement le bâti existant



COUPE A_A - ECHELLE 1:500

Principe 2 : redéfinir la vocation des espaces extérieurs, orienter leurs usages et favoriser la biodiversité

The site plan illustrates the layout of the 'Placette des Roses' development. It features six buildings labeled A through F. Building A is a rectangular structure on the left. Building B is a long, narrow structure below A. Building C is a rectangular structure on the right. Building D is a rectangular structure above C. Building E is a large rectangular structure at the top right. Building F is a rectangular structure below C. The plan includes a 'Place de jeux existante' (existing play area) in the center, a 'Point d'eau' (water point) near building D, and a 'Stationnement vélo' (bicycle parking) area. Landscaping is indicated by green areas and trees, with a 'Pelouse libre' (free lawn) area near building A. The plan also shows 'Avenue des Roses' and 'Avenue des Roses en zone 30 km/h' (30 km/h zone). A 'Panneau de plan de quartier La Borne' (neighborhood map sign) is located near the bottom right. The plan is overlaid with a green, textured, brush-like pattern.

- ⇒ **qualité paysagère équivalente et
qualité biologique supérieure**

IV. Projet de plan d'affectation « La Roseraie II »

Principe 2 : redéfinir la vocation des espaces extérieurs, orienter leurs usages et favoriser la biodiversité

SOL

Enrobé coloré



Béton coulé



Stabilisé-Gravier



VÉGÉTATION

Grands arbres



Haie champêtre et rosiers

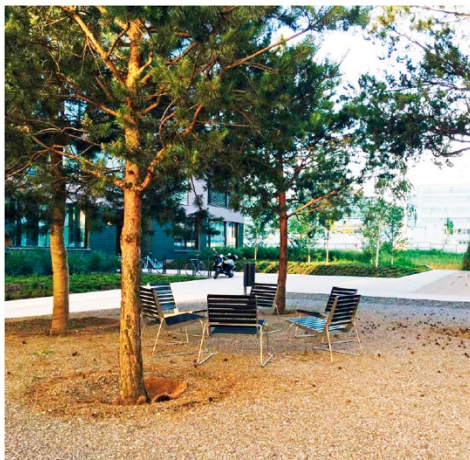


Pelouse



AMBIANCE

Placette des Roses



Avenue des Roses



MOBILIER

Tables



Bancs



IV. Projet de plan d'affectation « La Roseraie II »

Principe 2 : Photomontages



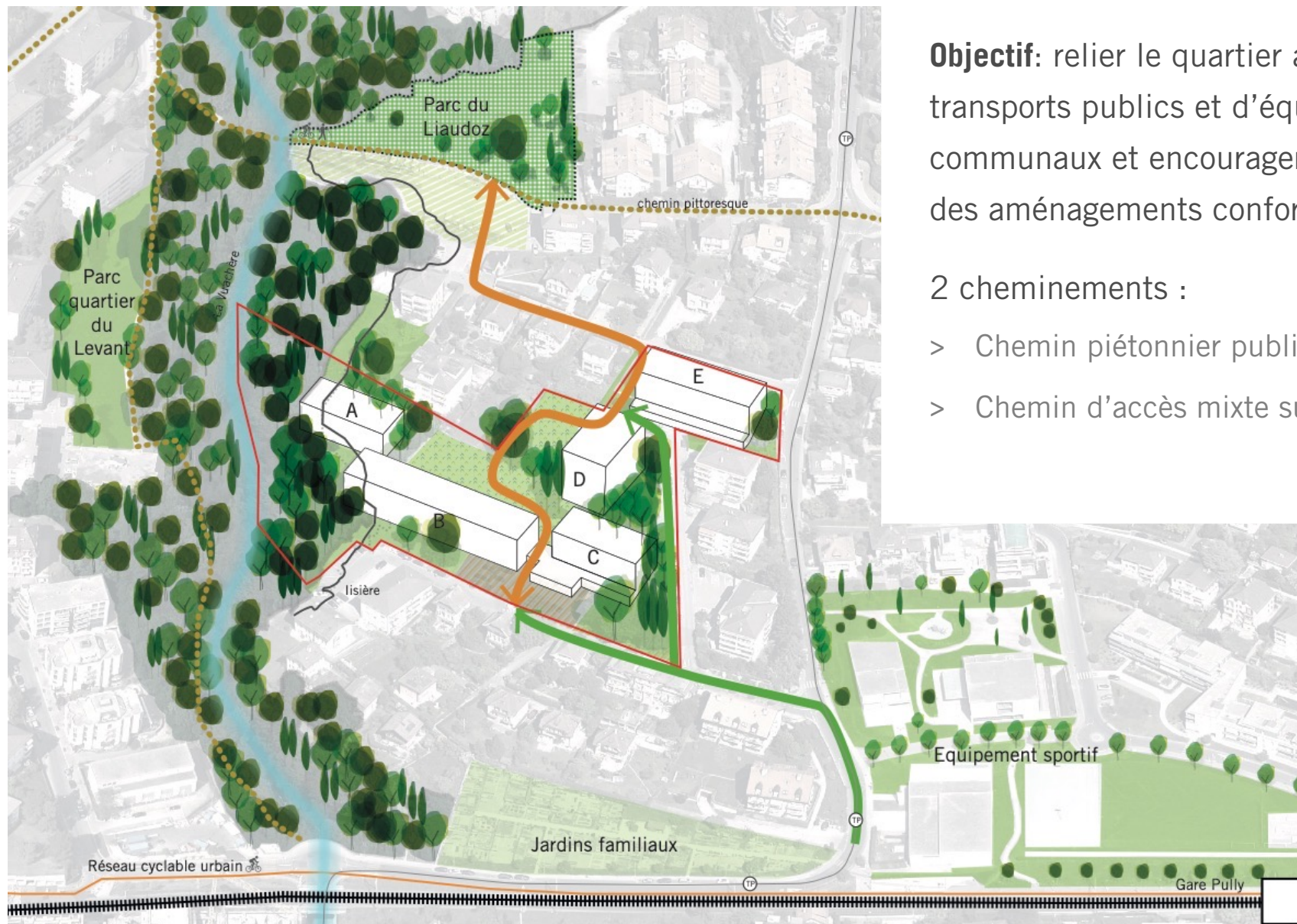
IV. Projet de plan d'affectation « La Roseraie II »

Principe 2 : évolution envisagée



IV. Projet de plan d'affectation « La Roseraie II »

Principe 3 : mettre en relation le quartier avec son environnement communal



Objectif: relier le quartier aux réseaux de transports publics et d'équipements communaux et encourager la mobilité douce via des aménagements confortables et sécurisés

2 cheminements :

- > Chemin piétonnier public à travers le quartier
- > Chemin d'accès mixte sur l'avenue des Roses

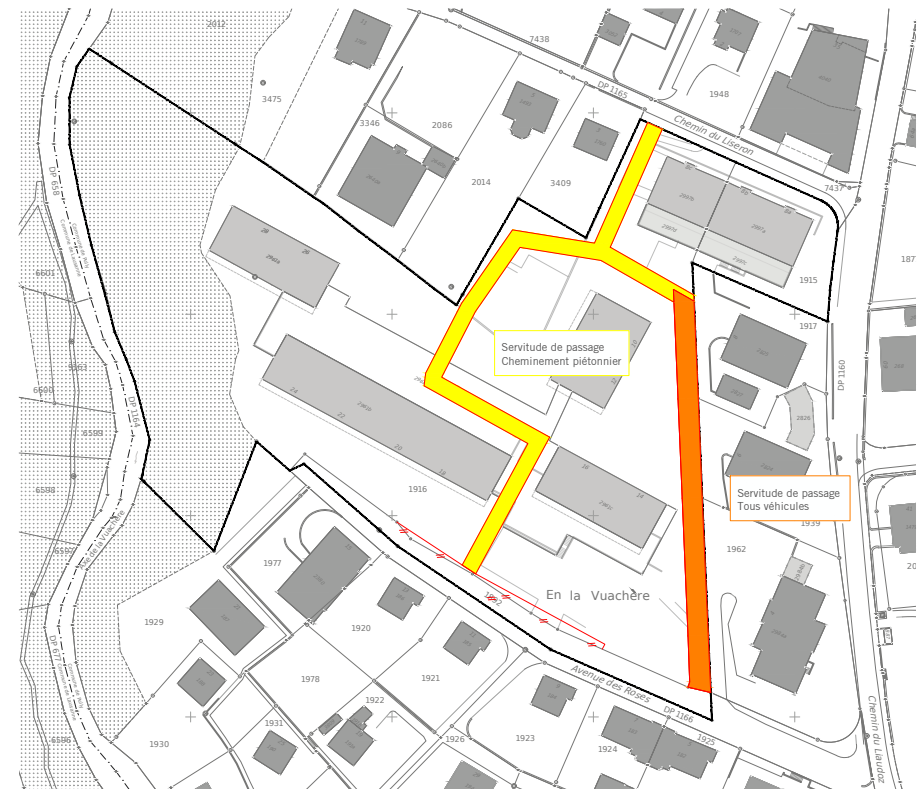
IV. Projet de plan d'affectation « La Roseraie II »

Principe 3 : mettre en relation le quartier avec son environnement communal

- > Inscription de servitudes de passage public
- > Cession de portions de terrains à la Ville de Pully



-  Servitude de passage public (chemin piétonnier)
-  Servitude de passage public tous véhicules



IV. Projet de plan d'affectation « La Roseraie II »

Stationnement

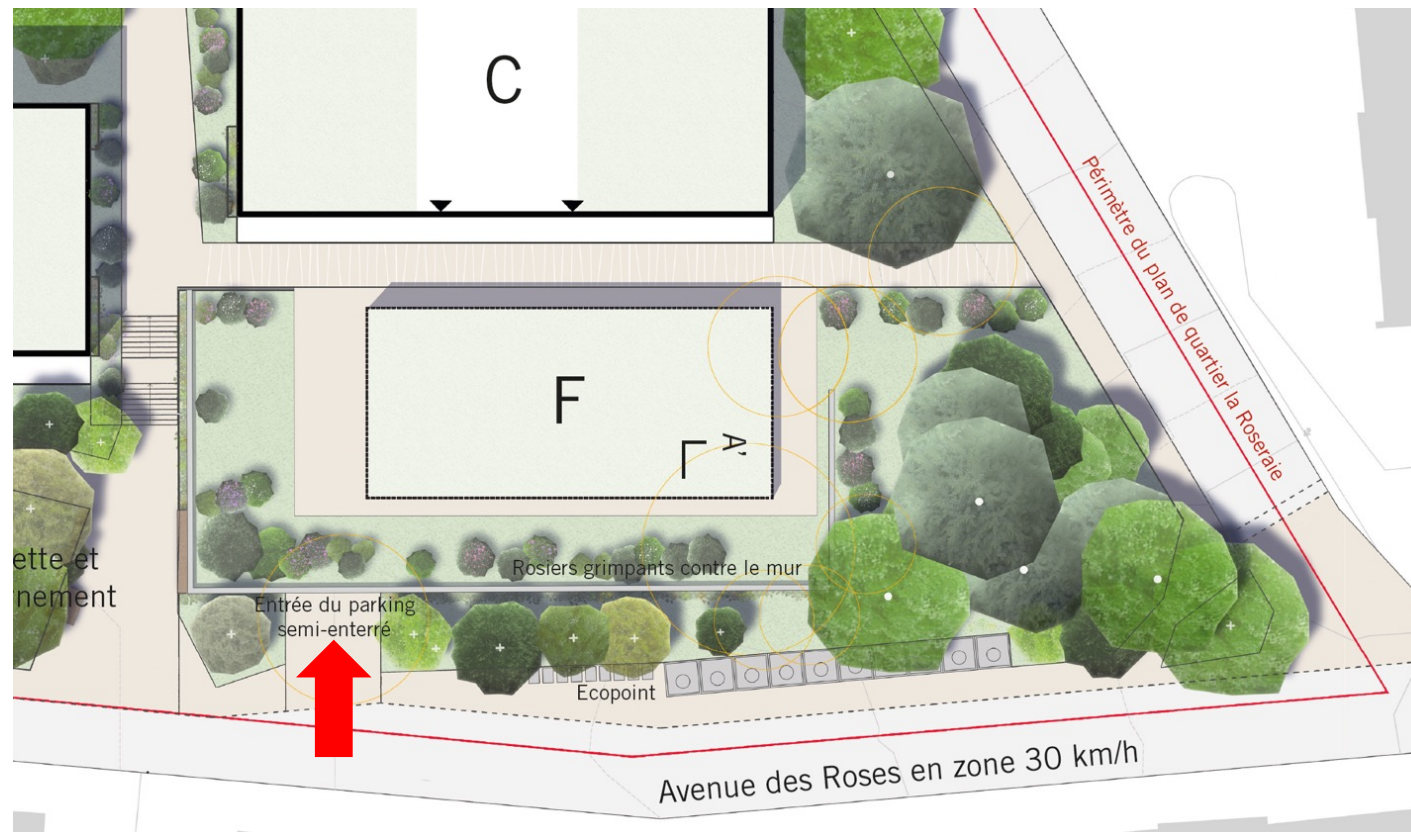
- > Suppression des places extérieures pour libérer l'espace public



IV. Projet de plan d'affectation « La Roseraie II »

Périmètre F : équipement collectif et parking semi-enterré

- > Extension du parking semi-enterré (22 places)
- > Projet d'accueil parascolaire (UAPE) pour 72 enfants
- > Aménagement d'un écopoint public
- > 8 arbres à compenser



IV. Projet de plan d'affectation « La Roseraie II »

Périmètre F : parking semi-enterré



IV. Projet de plan d'affectation « La Roseraie II »

Périmètre F : Photomontages



IV. Projet de plan d'affectation « La Roseraie II »

Périmètre F : Photomontages



IV. Projet de plan d'affectation « La Roseraie II »

Offre en stationnement et trafic

- > Suppression du stationnement «sauvage»
- > 3 places destinées à de l'autopartage
- > Aménagement de borne de recharge pour voitures électriques
- > 10 places visiteurs (2 places mutualisables pour les besoins de l'équipement collectif)
- > 102 places pour 151 appartements (ratio d'environ **0.7** pl./app.)

=> 112 places en totalité

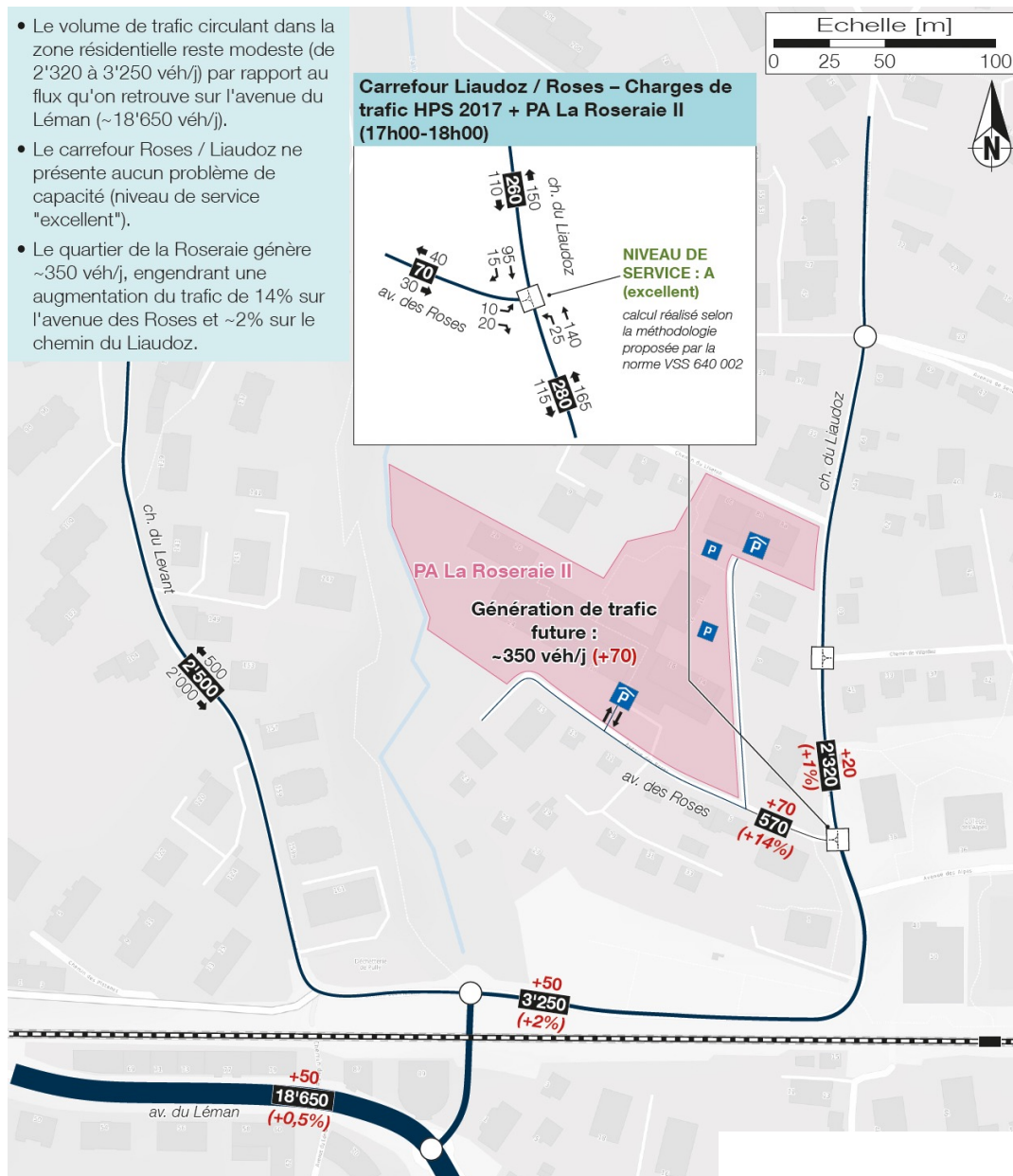
Référence – Traitement façade du parking



IV. Projet de plan d'affectation « La Roseraie II »

Offre en stationnement et trafic

- Le volume de trafic circulant dans la zone résidentielle reste modeste (de 2'320 à 3'250 véh/j) par rapport au flux qu'on retrouve sur l'avenue du Léman (~18'650 véh/j).
- Le carrefour Roses / Liaudoz ne présente aucun problème de capacité (niveau de service "excellent").
- Le quartier de la Roseraie génère ~350 véh/j, engendrant une augmentation du trafic de 14% sur l'avenue des Roses et ~2% sur le chemin du Liaudoz.



- > Trafic généré par le projet de PA : **+ 70 véh./j.**
- > Génération de trafic **non significative** liée à la réalisation de l'UAPE et à la formalisation des places visiteurs
- > Trafic généré total: **350 véhicules par jour**

IV. Projet de plan d'affectation « La Roseraie II »



11'238 m² (IUS 0.98) → 17'155 m² (IUS 1.5)

+ 5'917 m² de surface de plancher déterminante (SPd)



116 → 151

+ 35 logements



225 → 338

+ 113 habitant·e·s (selon le ratio cantonal de 50 m² par habitants)



UAPE

+ 300 m² pour un nouvel équipement collectif



133 → 112

**- 21 places de stationnement
pour voiture**

IV. Projet de plan d'affectation - Suite de la procédure



Enquête publique (30 jours)



Traitement des éventuelles oppositions et observations par la Municipalité, propositions de réponses et séances de conciliation



Dossier soumis pour adoption au Conseil communal, accompagné des propositions de réponses aux remarques et oppositions



Transmission du dossier adopté au Département pour approbation par la Cheffe du Département

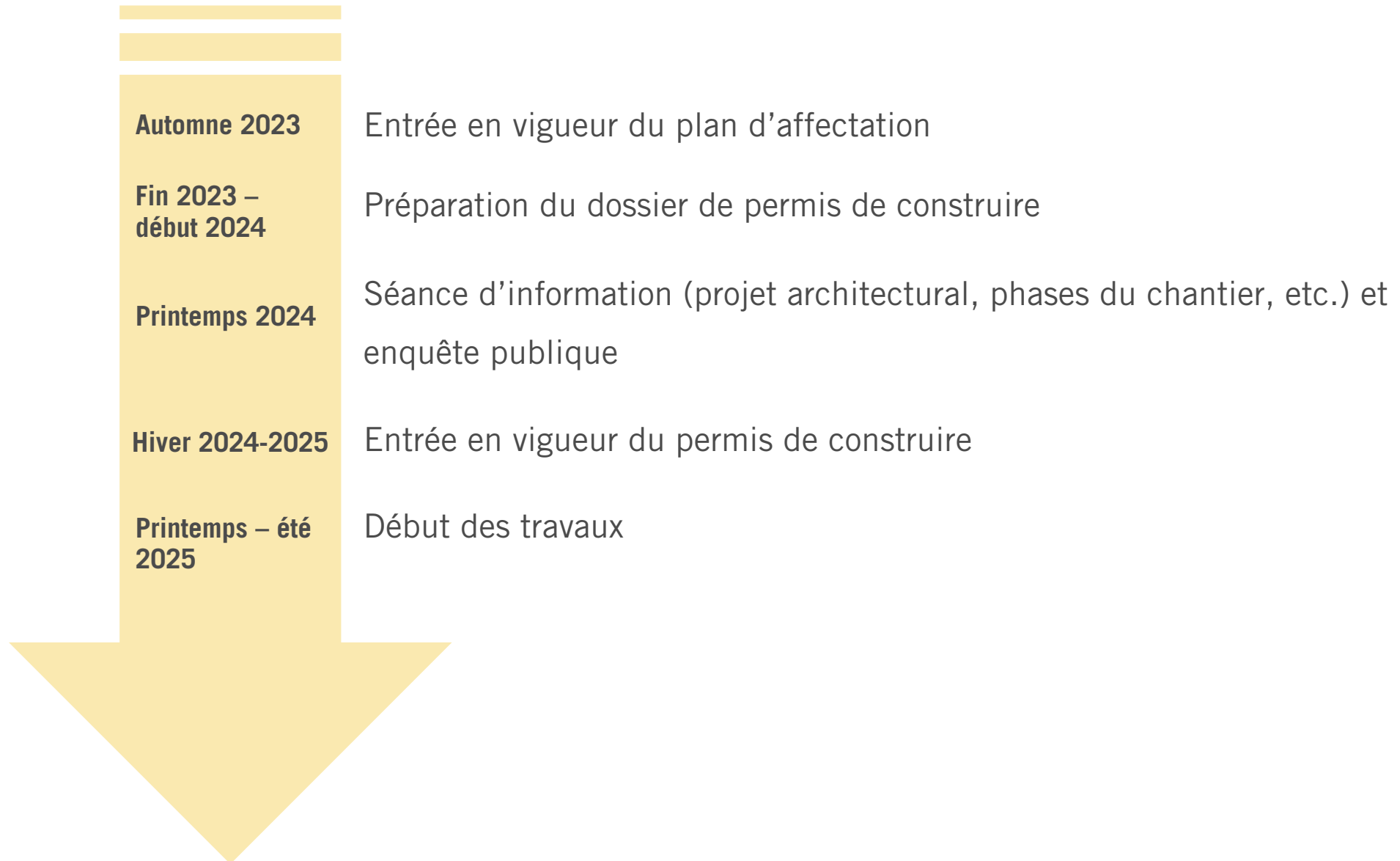


Début du délai de recours et du délai référendaire

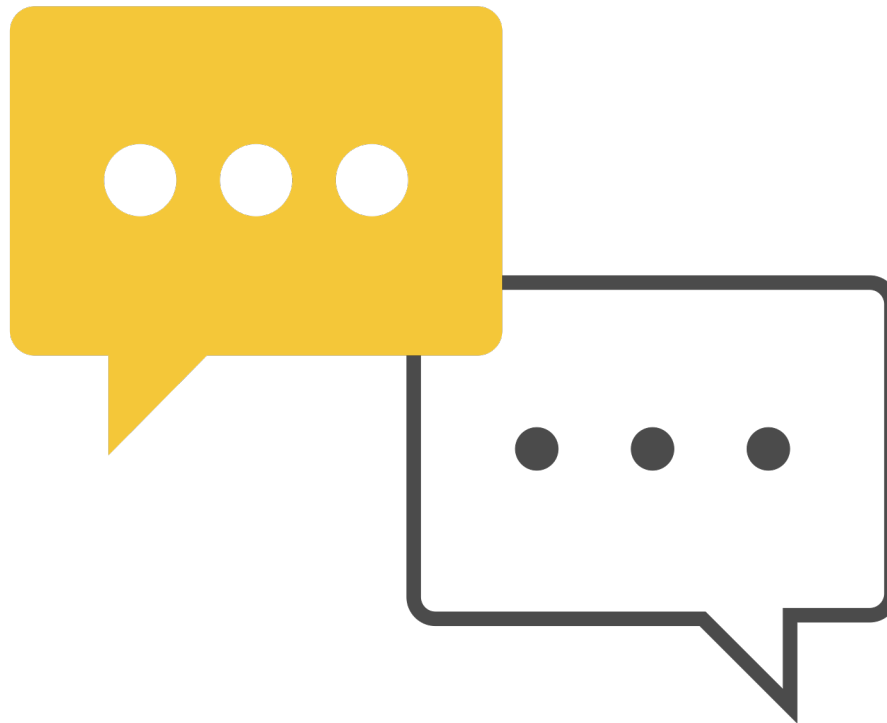


Entrée en vigueur du plan d'affectation (PA)

V. Prochaines étapes – calendrier prévisionnel



VI. Discussion



Merci pour votre attention