

**Adoption du plan d'affectation « Claire-Fontaine II »  
et de son règlement, réfection et réaménagement du  
pont de la Panchaude et de ses abords**

---

**Crédit demandé CHF 3'050'000.00 TTC**

**Responsabilité(s) du dossier :**

- Direction de l'urbanisme et de l'environnement (DUE)  
M. L. Girardet, Conseiller municipal
- Direction des travaux et des services industriels (DTSI)  
M. M. Zolliker, Conseiller municipal

## TABLE DES MATIÈRES

1. Objet du préavis .....	4
2. Contexte .....	4
3. Situation .....	5
4. Principaux enjeux et objectifs .....	8
5. Procédures et coordination de projet .....	10
6. Le projet de Plan d'affectation « Claire-Fontaine II » .....	10
6.1. Portée et périmètre .....	10
6.2. Constructibilité.....	10
6.3. Affectation .....	11
6.4. Nouvelles constructions .....	12
6.5. Aménagements extérieurs .....	13
6.6. Mobilité .....	14
6.7. Environnement.....	14
6.8. Etudes de variantes architecturales.....	14
7. Le projet de requalification du pont de la Panchaude et de ses abords .....	17
7.1. Objectifs du projet .....	17
7.2. Etat actuel de l'ouvrage.....	17
7.3. Descriptif du projet .....	19
8. Demande de crédit et de financement .....	20
8.1. Estimation du coût des travaux .....	20
8.1.1. Coût des travaux du réseau routier .....	20
8.1.2. Coût des travaux des aménagements urbains .....	20
8.2. Résumé des coûts .....	21
8.3. Participation financière de tiers .....	21
8.3.1. Participation du propriétaire du bien-fonds N°162 .....	21
8.3.2. Subvention PALM .....	21
8.4. Montant final à la charge de la Ville de Pully .....	21
8.5. Synthèse des coûts et bénéfiques.....	22
8.6. Prestations du personnel communal .....	22
9. Conséquences financières .....	22
9.1. Incidences sur le personnel.....	22
9.2. Charges d'exploitation.....	22
9.3. Charges d'amortissement .....	23
9.4. Charges d'intérêts .....	23
9.5. Revenus supplémentaires.....	23
9.6. Incidences sur le budget de fonctionnement .....	23
10. Aspects fonciers .....	24
11. Calendrier.....	24

12. Procédures.....	25
12.1. Examens préalables.....	25
12.2. Autres autorisations .....	25
12.3. Enquêtes publiques.....	25
12.4. Séances de conciliation.....	25
12.5. Réponses aux oppositions formulées à l'encontre du PA .....	25
12.5.1. Réponses de la Municipalité aux griefs récurrents des oppositions .....	26
12.5.1.1. Volumétrie et densité .....	26
12.5.1.2. Information et communication .....	26
12.5.2. Opposition de Mme et M. Engel .....	27
12.5.3. Opposition de M. Bohren.....	27
12.5.4. Opposition de Mme et M. Jost.....	27
12.5.5. Opposition de l'Association PUHI .....	27
12.5.6. Opposition de Mme et M. Jaunin .....	28
12.5.7. Oppositions de M. Dépraz .....	28
12.5.8. Opposition d'Alpha-Transfo Immobilier SA .....	29
12.5.9. Opposition de Mme et M. Giustiniani.....	29
12.5.10. Opposition de Mme et M. Juillerat.....	29
12.5.11. Opposition de Mme et M. Lauris (domiciliés à Morges).....	29
12.5.12. Opposition de Mme et M. Jequier .....	30
12.5.13. Opposition de Mme et M. Coronado (domiciliés à Lutry) .....	30
12.5.14. Opposition de Mme Dépraz & consorts.....	30
12.5.15. Opposition de M. Gehriger & consorts .....	30
12.5.16. Opposition de Marton et consorts (opposition reçue hors délais légaux).....	30
13. Développement durable.....	30
13.1. Dimension économique.....	30
13.2. Dimension environnementale .....	31
13.3. Dimension sociale .....	31
14. Communication .....	31
15. Programme de législature.....	31
16. Conclusion .....	32

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

## **1. Objet du préavis**

Par ce préavis, la Municipalité soumet simultanément à l'adoption du Conseil communal, le projet de plan d'affectation « Claire-Fontaine II » (ci-après PA), et le projet de réfection et de réaménagement du pont de la Panchaude et de ses abords, et demande un crédit de CHF 3'050'000.00 TTC afin de financer ces travaux.

Ces deux projets étant étroitement liés en termes de périmètre, de procédures, de financement et de réalisation, mais aussi afin de garantir la cohérence de l'action publique, la Municipalité a fait le choix d'élaborer un seul préavis.

## **2. Contexte**

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

Le pont de la Panchaude, attenant à la parcelle de la CPEV, a été construit entre 1967 et 1968. L'ouvrage comporte une voie de circulation, une bande pour le stationnement de véhicules et un trottoir. En 2017, la rampe et le pont ont été fermés à la circulation des transports individuels motorisés (ci-après TIM) dans l'optique de les réaménager en faveur des mobilités actives. Par ailleurs, un rapport d'inspection de l'ouvrage a rapporté que la structure nécessitait une remise en état.

Les études menées dans le cadre du PA ont rapidement mis en évidence la nécessité d'étendre le périmètre du projet afin d'intégrer la requalification de la rampe et du pont aux réflexions en cours. L'élaboration du PA représente en effet une opportunité d'améliorer l'ensemble des liaisons de mobilité douce et la qualité des espaces publics dans ce secteur totalement cloisonné et au caractère très routier. La Municipalité a dès lors décidé de compléter le PA en menant une étude sur le pont et ses abords.

Le projet de réhabilitation du secteur « Claire-Fontaine » comprend ainsi deux volets : le PA « Claire-Fontaine II », dont le suivi est assuré par la DUE, et la requalification du pont et ses abords, dont l'élaboration et le suivi sont effectués par la DTSI, en collaboration avec la DUE.

### 3. Situation

Le secteur « Claire-Fontaine » se situe à l'Est du Centre-Ville, le long de l'av. de Lavaux, proche des commerces, services et équipements. Il est particulièrement bien desservi par les transports publics. La ligne N° 9 des transports lausannois (ci-après TL) passe à proximité du secteur et la gare des Chemins de fer fédéraux (ci-après CFF) se trouve à quelques minutes à pied seulement (Figure 1).



**Figure 1 : localisation du secteur Claire-Fontaine dans son contexte urbain - @Ville de Pully**

Toutefois, en dehors de sa proximité avec le centre et les transports publics, le secteur ne présente en l'état actuel que très peu de qualités.

Le bâtiment de la CPEV, qui se trouve dans un état de dégradation avancé, comprend 2'130 m<sup>2</sup> de logement (38 appartements) et environ 410 m<sup>2</sup> d'activité qui sont aujourd'hui vacants ou font l'objet de baux précaires. Le bâtiment ne présente pas d'intérêts urbanistiques ou architecturaux notables. Situé en surplomb de l'av. de Lavaux sur un socle de garages enterrés, l'immeuble a été conçu comme un volume autonome dont l'implantation fait fi du contexte bâti environnant. Au Sud du site, une paroi antibruit le sépare des voies CFF, renforçant encore ce sentiment de déconnexion. De plus, l'accès au garage et au bâtiment se fait par une rampe en plein air, via le Sentier des Iris.

En termes d'espaces publics et d'ambiances, l'av. de Lavaux au Nord du secteur et l'aménagement actuel du pont de la Panchaude, qui doit par ailleurs faire l'objet d'un entretien au vu de son état, confère au secteur un caractère très routier dont une grande proportion des surfaces est imperméable. Au Sud du secteur, la ligne ferroviaire s'additionne au trafic routier de l'av. de Lavaux engendrant des nuisances importantes. À l'intérieur du site, la configuration et l'aménagement des espaces extérieurs, composés pour l'essentiel de surfaces engazonnées, n'apportent aucune plus-value aux habitants et ne permettent pas leurs appropriations. À l'exception de deux individus situés en bordure du sentier des Iris, les quelques arbres et arbustes existants ne présentent pas d'intérêts paysagers ou biologiques et sont pour la plupart dans un état sanitaire préoccupant.

Enfin, les liaisons piétonnes et cyclables du secteur présentent d'importantes discontinuités, notamment en raison de l'absence de trottoir ou de bandes cyclables le long de l'av. de Lavaux, d'aménagements au niveau de la rampe de la Panchaude ou encore de la coupure le long des voies CFF, au sud.



**Figure 2 : vue depuis l'av. de Lavaux - @Ville de Pully**



**Figure 3 : vue depuis l'av. de Lavaux – @Ville de Pully**



**Figure 4 : vue depuis le Sentier des Iris - @Ville de Pully**



**Figure 5 : vue sur la rampe et le pont de la Panchaude - @Ville de Pully**

#### 4. Principaux enjeux et objectifs

Le projet de réhabilitation du secteur « Claire-Fontaine » représente une opportunité unique de répondre à plusieurs enjeux identifiés dans certains documents stratégiques et directeurs communaux, notamment le Masterplan pour le centre de Pully, et de concrétiser plusieurs objectifs poursuivis par la Municipalité.

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

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

Le secteur occupe également une place stratégique, à la croisée de plusieurs liaisons piétonnes et cyclables, qu'il importe de renforcer sur le plan qualitatif et sécuritaire. Le projet offre ainsi l'occasion de retisser les liens entre le cœur de ville et les quartiers Est, jusqu'aux terrains de sport de Rochettaz. Il permet également une continuité des itinéraires pour les mobilités actives menant à des équipements publics, tels que piscine et port de Pully, et aux centres-villes de Pully et Paudex (Figure 6).

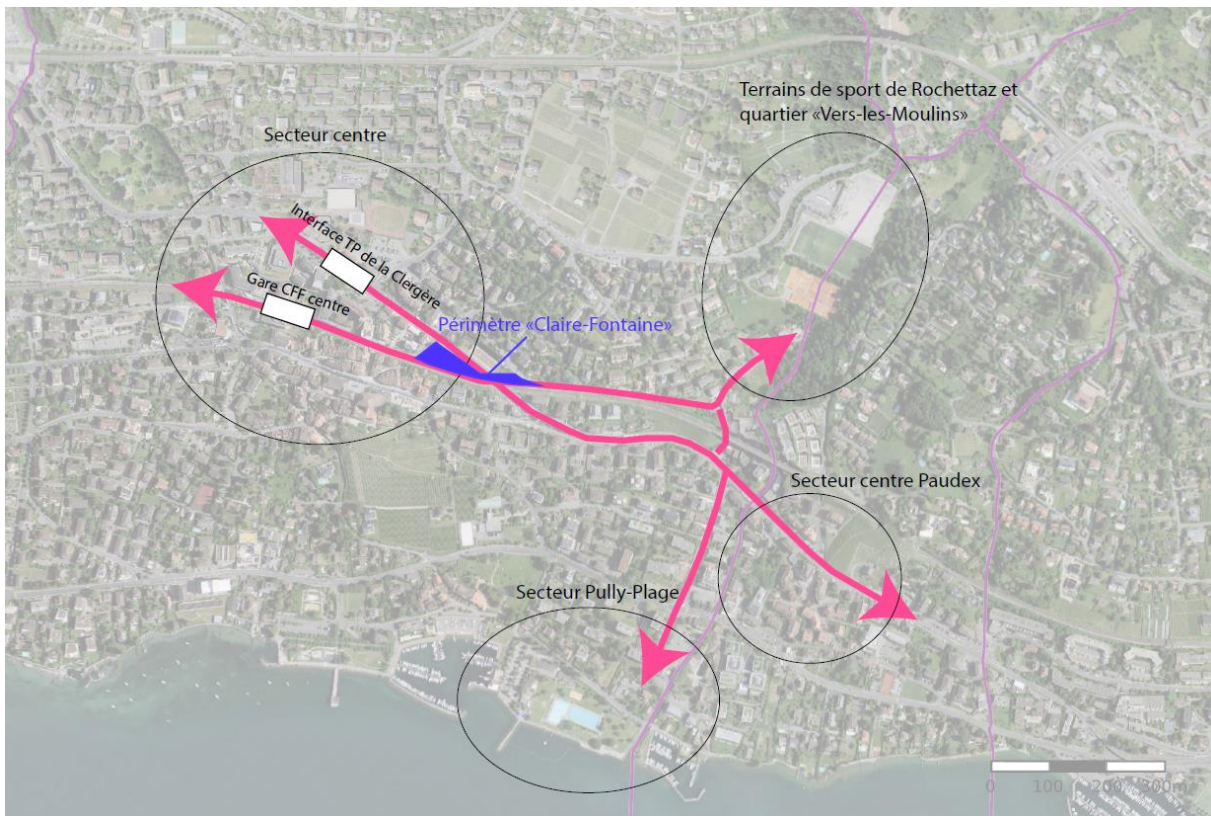
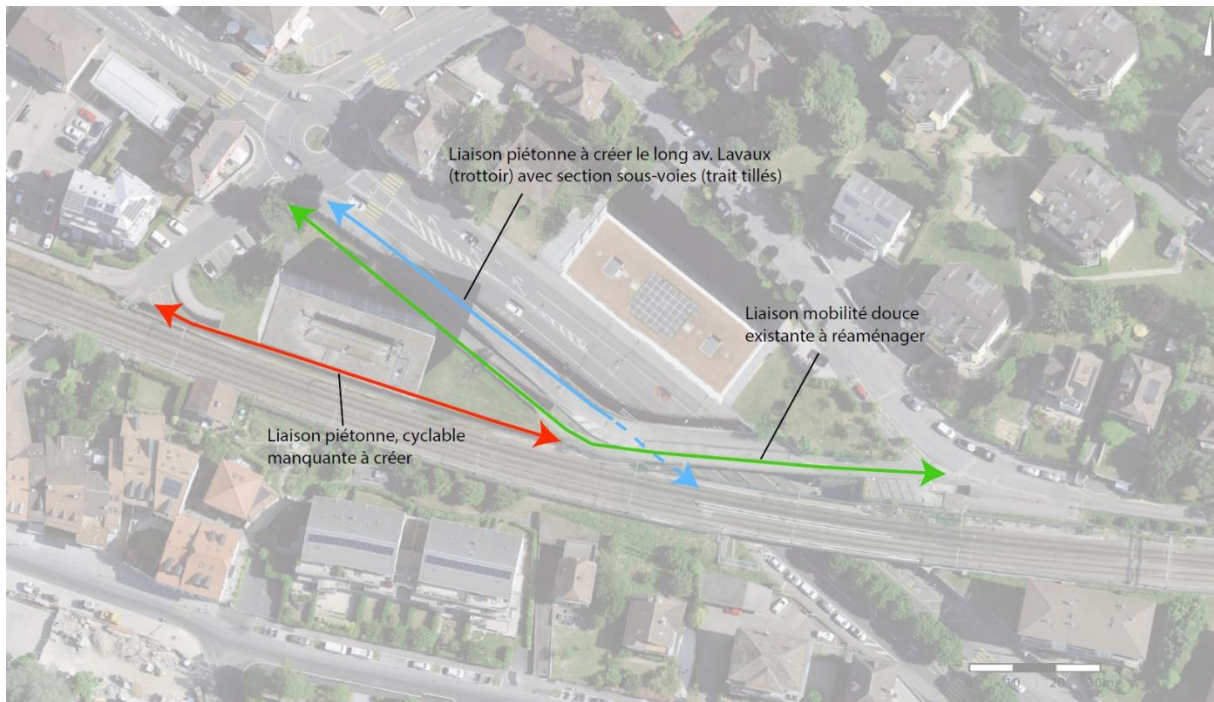


Figure 6 : Liaisons de mobilités actives à renforcer (flèches roses) - @Ville de Pully



A l'échelle du périmètre « Claire-Fontaine », le projet permet de palier des discontinuités dans les circulations des mobilités actives et d'améliorer l'existant, afin que les déambulations et les circulations se fassent de manière agréable et soient adaptées aux besoins des usagers (Figure 7).



**Figure 7 : Liaisons de mobilités actives à renforcer et créer à l'échelle du site de projet- @Ville de Pully**

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



**Figure 8 : Imbrication des périmètres du PA « Claire-Fontaine II » et du projet routier - @Ville de Pully**

## 5. Procédures et coordination de projet

Comme évoqué en préambule, le projet de réhabilitation du secteur « Claire-Fontaine » comprend deux volets qui font l'objet de procédures distinctes (LATC pour le PA et LRou pour le pont) mais coordonnées. La figure 8 montre l'imbrication du périmètre du PA et du projet routier.

## 6. Le projet de Plan d'affectation « Claire-Fontaine II »

### 6.1. Portée et périmètre

La requalification du secteur Claire-Fontaine nécessite l'établissement d'un nouveau plan d'affectation. Le PA se substituera, dès son entrée en vigueur, au plan de quartier « Claire-Fontaine » de 1968 et à sa réglementation.

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



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

### 6.2. Constructibilité

La constructibilité prévue par le PA est de 6'900 m<sup>2</sup> de surface de plancher déterminantes (ci-après SPd), soit un indice d'utilisation du sol (ci-après IUS) de 2.86. Le projet permettra l'accueil d'environ 138 habitants et emplois, soit une augmentation par rapport à l'état actuel de 55 habitants et emplois.

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

### **6.3. Affectation**

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

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

En termes de répartition de ces affectations, le PA offre une certaine flexibilité afin de garantir que le programme des futures constructions puisse évoluer et s'adapter aux besoins et au contexte dans le temps long (par exemple pour permettre la reconversion de surfaces de logement en bureaux ou inversement). Sur les 6'900 m<sup>2</sup> de SPd octroyées, 6'100 m<sup>2</sup> peuvent ainsi être dévolus au logement et/ou aux activités, et seuls 800 m<sup>2</sup> sont obligatoirement dédiés aux activités.

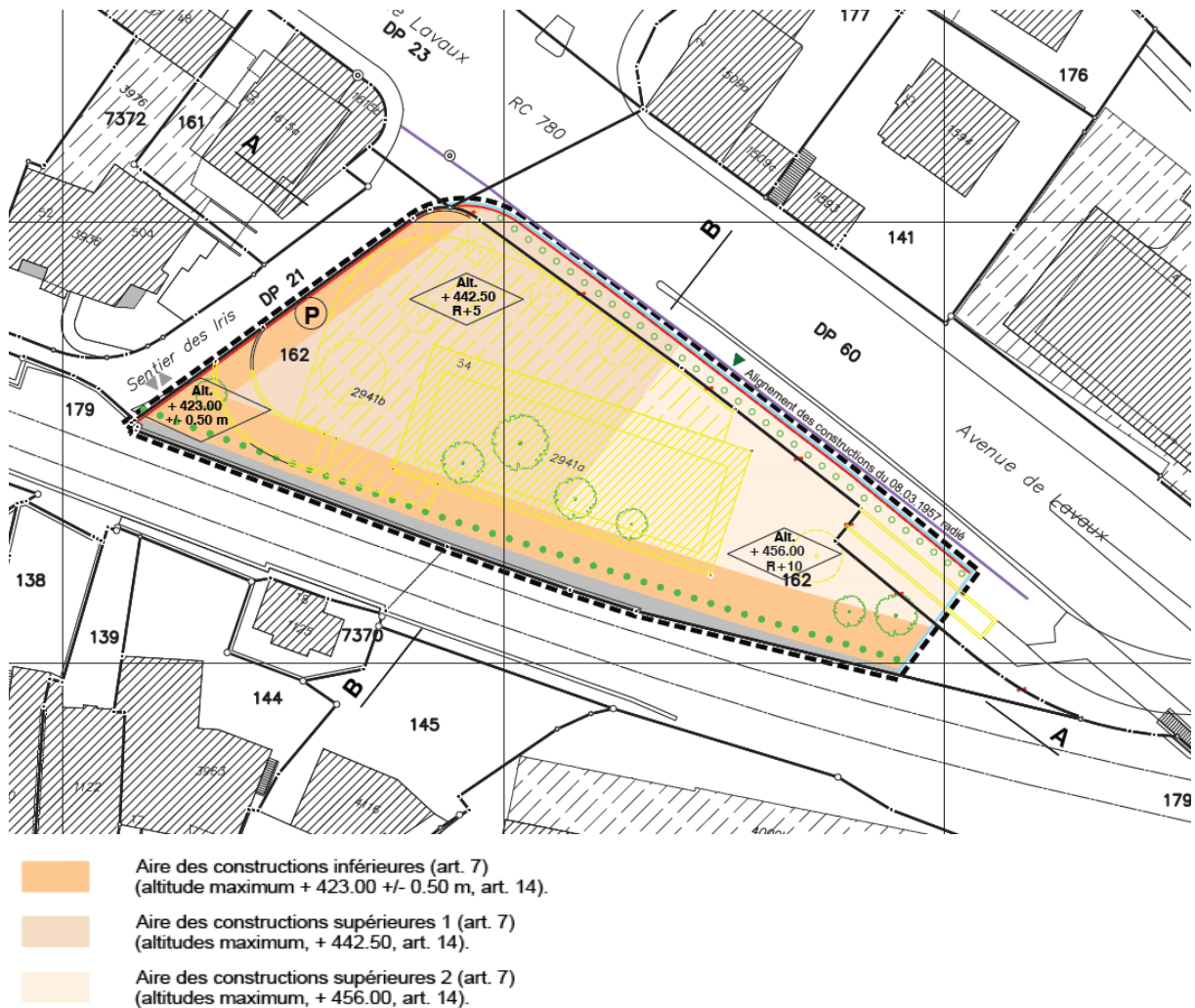
En vue de garantir l'animation du secteur et d'encourager son ouverture, les niveaux en contact avec le domaine public et les espaces à usage public sont obligatoirement affectés aux entrées et sorties d'immeuble, aux locaux à usage commun et aux activités, et doivent présenter des ouvertures.

En outre, dans le cadre de sa démarche « Objectif logement », la Municipalité fixe, pour chaque nouveau PA, des exigences en matière de Logement d'Utilité Publique (ci-après LUP), lesquelles peuvent varier en fonction de la localisation géographique du PA et de la présence ou non de logements mis en location. Dans le cas d'espèce, l'analyse menée sur le bâtiment actuel a révélé qu'au vu des surfaces et des loyers pratiqués, les biens entraient dans la catégorie des logements dits « à pénurie » et qu'ils pouvaient être assimilés à des LUP. Le projet de PA prévoyant un doublement des surfaces dévolues à la location, il a été estimé que la part vouée aux logements répondant aux critères du LUP, au sens de la loi cantonale, devait s'élever à 50 % au moins.

De plus, la possibilité pour la Ville de Pully de participer aux réflexions relatives à l'attribution des futurs logements a d'ores et déjà été abordée avec les Retraites Populaires, représentant le propriétaire. Un octroi prioritaire à certaines catégories de personnes, dont par exemples les Pulliérans dans le besoin, pourrait ainsi être assuré.

## 6.4. Nouvelles constructions

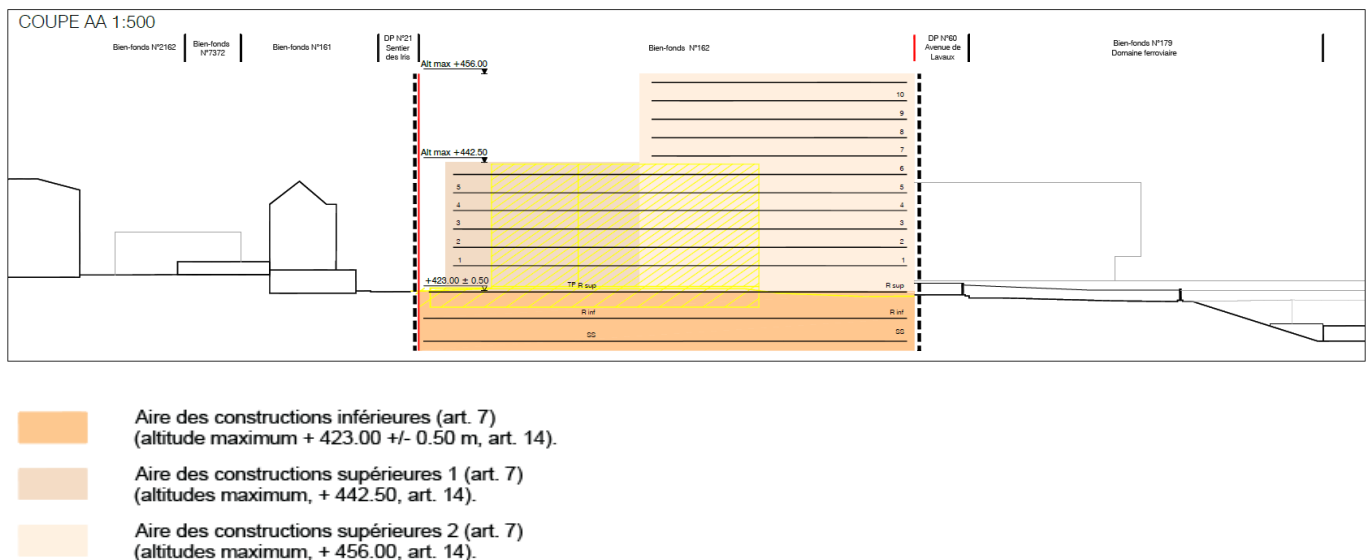
L'implantation des constructions s'organise en 3 aires distinctes : une aire des constructions inférieures et deux aires des constructions supérieures (Figure 10).



**Figure 10 : plan de détail du PA "Claire-Fontaine II" - @Ville de Pully**

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

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



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

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

### 6.5. Aménagements extérieurs

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

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

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

## **6.6. Mobilité**

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

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

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

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

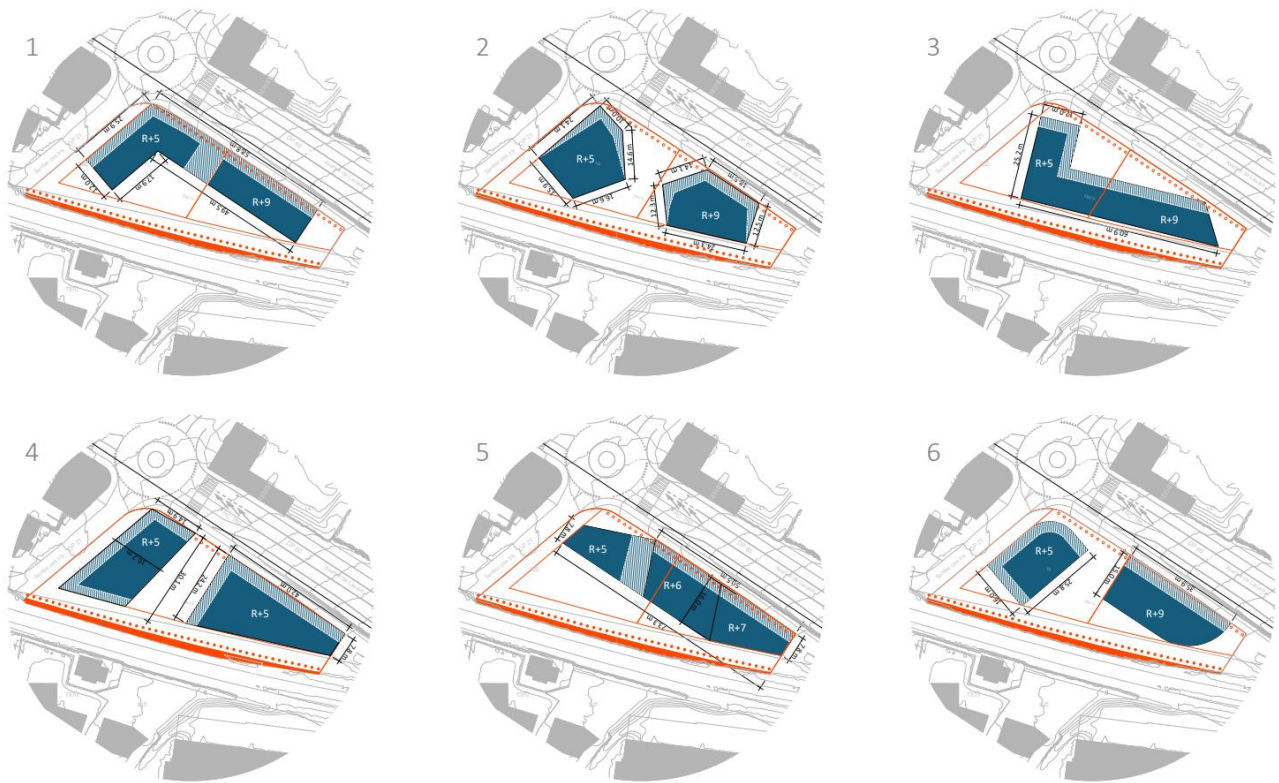
## **6.7. Environnement**

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

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

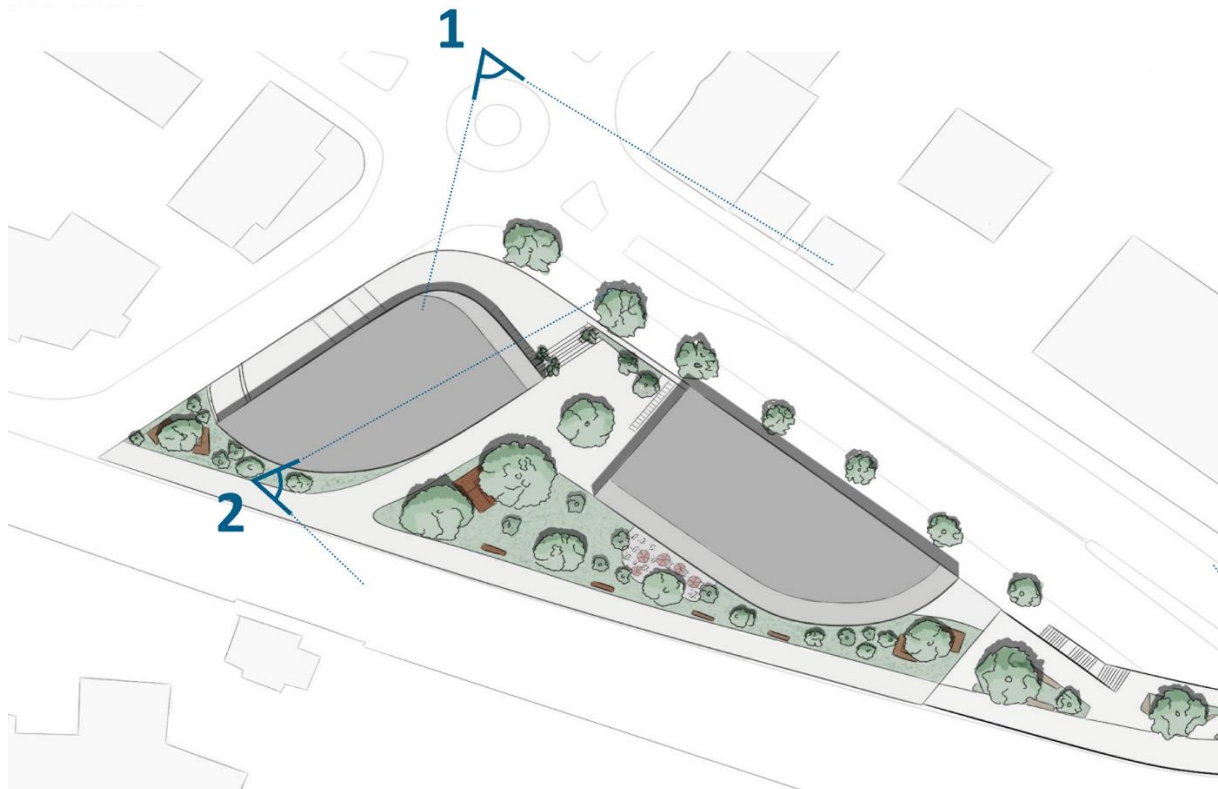
## **6.8. Etudes de variantes architecturales**

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



**Figure 12 : études d'implantation - @Arcadie**

À ce stade, la propriétaire s'oriente plutôt vers une variante de projet comprenant deux volumes, l'un de 5 niveaux aligné sur le sentier des Iris et l'autre de 10 niveaux (un de moins que ce que permet le PA) aligné sur l'av. de Lavaux. Leur implantation et leur gabarit assurent une percée visuelle à travers le site et ménagent une placette au niveau du giratoire ainsi qu'un espace vert en pleine terre généreux du côté Sud, qui accompagnera la future liaison de mobilité active le long des voies CFF.



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

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

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



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



**Figure 15 : illustration d'ambiance de la variante privilégiée / vue 1 depuis l'av. de Lavaux - @Arcadie**





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

## **7. Le projet de requalification du pont de la Panchaude et de ses abords**

### **7.1. Objectifs du projet**

La requalification du pont de la Panchaude et de ses abords répond à plusieurs objectifs qui sont de réhabiliter une structure vieillissante tout en créant une voie de liaison dédiée à la mobilité douce, facilitant l'accès entre le Centre-Ville, les quartiers périphériques à l'Est ainsi que le centre sportif de la Rochettaz. Le projet vise également à valoriser l'entrée Est de Pully et à s'intégrer harmonieusement au PA. De plus, il permettra de profiter pleinement de la vue dégagée offerte par le pont sur le grand paysage.

Il est à noter que le Conseil communal avait d'ores et déjà été informé de ces intentions. Le financement de cette étude avait fait l'objet d'une demande de crédit de CHF 50'000.00 auprès du Conseil communal via le préavis N° 09-2021 « Entretien des ouvrages d'art – période 2021 – 2024 » (chapitre 3.3).

### **7.2. Etat actuel de l'ouvrage**

Un examen du pont a été effectué dans le but de vérifier la sécurité structurale et l'aptitude au service de l'ouvrage du point de vue de son utilisation actuelle et future. La vérification de la structure a été faite par des calculs statiques ainsi que par une inspection in situ pour détecter d'éventuels dégâts, évaluer l'état de conservation de l'ouvrage et établir un pronostic sur son évolution probable. L'ouvrage présente un état général de conservation acceptable nécessitant néanmoins certains travaux de remise en état.

En surface, le pont n'a fait l'objet d'aucun aménagement depuis sa fermeture à la circulation en 2017. Conçu initialement pour accueillir du trafic automobile, il n'est ainsi pas adapté pour accueillir piétons et cyclistes dans de bonnes conditions de confort et de sécurité, en témoignent les difficultés rencontrées par les cyclistes provenant du pont de la Panchaude pour s'insérer dans le trafic de l'av. de Lavaux ou encore la hauteur inadaptée des garde-corps du pont (Figures 17 et 18).



**Figure 17 : vue sur la rampe de la Panchaude - @Ville de Pully**



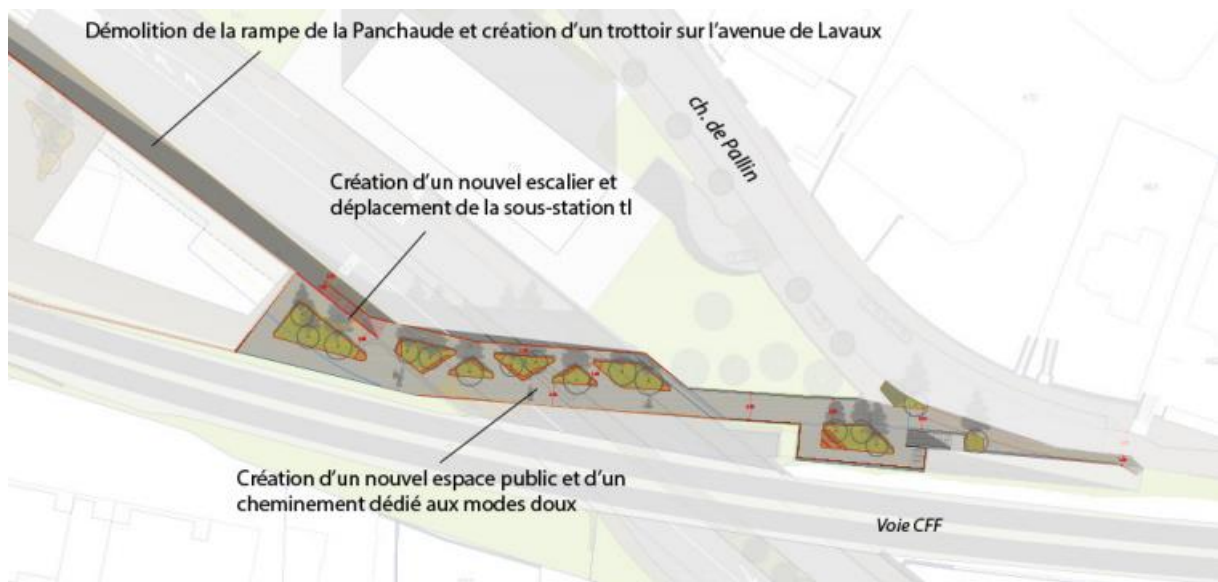
**Figure 18 : vue sur le Pont de la Panchaude - @Ville de Pully**

### 7.3. Descriptif du projet

Le projet du pont et de ses abords fait partie des mesures de mobilité inscrites au PALM 2012 (mesure n° 4d.EL.152, Pully, réfection du pont de la Panchaude). Il s'inscrit dans le cadre des développements urbains du centre-ville de Pully dans une démarche de réorganisation et de complément des itinéraires piétonniers du secteur Claire-Fontaine et dans la continuité des projets en cours ou déjà réalisés.

Le projet prévoit la suppression de la rampe de la Panchaude au profit d'un trottoir offrant une continuité des cheminements piétonniers le long de l'av. de Lavaux et d'un nouvel escalier direct reliant l'av. de Lavaux au pont. Cette action nécessite le déplacement d'une sous-station des TL ainsi que l'ensemble des équipements électriques présents. Le pont de la Panchaude sera, quant à lui, assaini et réaménagé en adéquation avec son utilisation en faveur des mobilités actives.

Le pont de la Panchaude offre une vue intéressante sur le paysage environnant. Libéré des véhicules motorisés et aménagé avec des assises et des plantations permettant la contemplation, il pourra répondre à sa nouvelle affectation d'espace public. Un cheminement d'une largeur minimale de 3.50 m permettra le passage des piétons et des vélos.



**Figure 19 : illustration du projet de réqualification du pont de la Panchaude / vue en plan - @Ville de Pully**

Un concept d'éclairage public reste à étudier et devra répondre aux exigences de sécurité, d'efficacité énergétique et d'intégration urbanistique, ainsi qu'au respect des normes ferroviaires.

Les travaux de remise en état du pont consistent principalement à :

- remettre en état les surfaces de béton détériorées ;
- renouveler le complexe étanchéité-revêtement ;
- supprimer les joints d'extrémité ;
- remplacer les garde-corps ;
- renforcer le tablier sur appui.



Figure 20 : illustration du projet de requalification du pont de la Panchaude / vue depuis le pont - @Arcadie

## 8. Demande de crédit et de financement

### 8.1. Estimation du coût des travaux

#### 8.1.1. Coût des travaux du réseau routier

Installation de chantier (15%)	CHF	220'000.00
Fouilles et terrassement	CHF	225'000.00
Démolition des ouvrages annexes	CHF	270'000.00
Démolition et démontage partiel du pont	CHF	25'000.00
Reconstruction des ouvrages annexes et abords	CHF	525'000.00
Renouvellement, réparation et renforcement du pont	CHF	430'000.00
Honoraires ingénieurs - phase SIA 41 à 53 (15%)	CHF	255'000.00
Déplacement des équipements et exploitation TL	CHF	520'000.00
Sous-total	CHF	2'470'000.00
Divers et imprévus (env. 10 %)	CHF	250'000.00
<b>Total général réseau routier (TTC)</b>	<b>CHF</b>	<b>2'720'000.00</b>

#### 8.1.2. Coût des travaux des aménagements urbains

Grands bacs métalliques	CHF	215'000.00
Travaux paysagers	CHF	85'000.00
Sous-total	CHF	300'000.00
Divers et imprévus (env. 10 %)	CHF	30'000.00
<b>Total général aménagements urbains (TTC)</b>	<b>CHF</b>	<b>330'000.00</b>

## 8.2. Résumé des coûts

Il s'agit d'un crédit total de CHF 3'050'000.00 TTC que la Municipalité sollicite auprès du Conseil communal pour mener à bien ces travaux.

Réseau routier	CHF	2'720'000.00
Aménagements urbains	CHF	330'000.00
<b>Total général (TTC)</b>	<b>CHF</b>	<b>3'050'000.00</b>

Ce crédit sera financé en totalité ou en partie par un prélèvement sur les disponibilités de la bourse communale et, si nécessaire, pour le solde, en recourant à un emprunt aux meilleures conditions du marché.

Prévus au plan des investissements 2024-2028 (objet N° 45), les travaux étaient initialement estimés à un montant total de CHF 3'620'000.00 TTC. Une réduction des divers et imprévus à hauteur de 10 %, accompagnée d'une légère diminution de la qualité des aménagements urbains initialement envisagés a permis de cibler le montant du crédit demandé à la limite de la participation maximale de la CPEV (cf. chap. 8.3.1).

## 8.3. Participation financière de tiers

### 8.3.1. Participation du propriétaire du bien-fonds N°162

Le 6 mars 2024, le Conseil communal a adopté un règlement sur la taxe relative au financement de l'équipement communautaire. Cette nouvelle taxe communale est perçue lors de l'adoption de mesures d'aménagement, autrement dit de PA, en cas d'augmentation sensible de la valeur d'un bien-fonds. Selon le règlement adopté, cette nouvelle taxe ne s'applique cependant pas aux PA comme « Claire-Fontaine II » pour lesquels des conventions spécifiques, prévoyant une compensation assimilable à la taxe, ont été signées avant l'entrée en vigueur du règlement sur la taxe pour le financement de l'équipement communautaire.

Dans le cas présent, en contrepartie des nouveaux droits à bâtir octroyés par le PA, et en plus des autres contreparties négociées (50 % de LUP, standard Minergie P-ECO ou équivalent, servitudes de passage public), la CPEV s'est engagée par voie conventionnelle à contribuer à hauteur de 50 % aux coûts totaux des travaux du pont de la Panchaude, mais dans la limite de CHF 1'500'000 TTC.

En l'occurrence, il s'avère que la contribution financière négociée avec la CPEV est largement plus importante que le montant dont la Ville aurait bénéficié par le biais de la taxe sur les équipements communautaires. Une évaluation basée sur le projet de PA soumis au Conseil communal démontre en effet que la taxe perçue se monterait à CHF 377'783.00.

### 8.3.2. Subvention PALM

Par ailleurs, le réaménagement du pont routier de la Panchaude en faveur de la mobilité douce a fait l'objet d'une demande de subvention auprès de la Confédération dans le cadre du projet d'agglomération Lausanne Morges (ci-après PALM). Une participation de l'ordre de CHF 100'000.00 est ainsi assurée sous réserve que les travaux débutent avant le 31 décembre 2027 (mesure en horizon A du PALM de 2<sup>ème</sup> génération).

## 8.4. Montant final à la charge de la Ville de Pully

Montant total du crédit demandé	CHF	3'050'000.00
Participation du propriétaire du bien-fonds N°162	CHF	1'500'000.00
Subvention PALM	CHF	100'000.00
<b>Montant final à la charge de la Ville de Pully (TTC)</b>	<b>CHF</b>	<b>1'450'000.00</b>

## **8.5. Synthèse des coûts et bénéfices**

Ainsi, bien que la demande de crédit s'élève à CHF 3'050'000.00 TTC, le montant final attendu à la charge de la Ville de Pully est de CHF 1'450'000.00 TTC (tableau 8.4).

Ce projet permettant de réfectionner le pont de la Panchaude apporte une amélioration significative pour les usagers de l'espace public et pour les circulations des mobilités actives à travers et à l'intérieur du site soit :

- la création d'un nouveau cheminement public pour vélos et piétons entre le sentier des Iris et le pont de la Panchaude ;
- la création d'un trottoir continu le long de l'av. de Lavaux ;
- la création d'un escalier permettant la liaison entre l'av. de Lavaux et le pont de la Panchaude ;
- un réaménagement urbain et paysager du pont de la Panchaude et de ses abords convivial et adapté à la mobilité douce ;
- un espace public qualitatif, accessible et végétalisée.

Ainsi, la commune supporte une part financière du projet, d'un montant estimé à environ CHF 600'000.00, qu'elle aurait dû assumer de manière inévitable pour la rénovation de ces infrastructures existantes. La contribution de la CVEP permet ainsi de financer une grande majorité de la valeur ajoutée du projet décrit ci-dessus.

De plus, le PA apporte des bénéfices intangibles (non-chiffrés), comme de nouvelles surfaces mixtes de logement et d'activité extrêmement bien situées, dans un cadre urbain accueillant et ouvert sur son environnement. Il permet également la création de 50 % de LUP ou encore la construction de nouveaux immeubles qualitatifs sur le plan architectural et approvisionnés par de l'énergie renouvelable compatible aux nouveaux standards énergétiques (Minergie P-ECO ou équivalent).

## **8.6. Prestations du personnel communal**

Les principales prestations internes du personnel communal, nécessaires à la réalisation de ce projet, peuvent être estimées à environ 5 % du montant du préavis, représentent un montant de l'ordre de CHF 150'000.00 et seront assurées par le personnel de la DTSI et de la DUE. Elles sont indiquées ici pour mémoire et ne sont dès lors pas comprises dans la demande de crédit dont ce préavis fait l'objet.

## **9. Conséquences financières**

Les travaux mentionnés dans le présent préavis auront des incidences sur les futurs budgets de la Commune. Ainsi, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-dessous, des explications relatives à ces dernières.

### **9.1. Incidences sur le personnel**

Les travaux mentionnés dans le présent préavis seront réalisés par le personnel actuel de l'Administration communale. Par conséquent, il n'est pas prévu d'engagement supplémentaire pour ces travaux.

### **9.2. Charges d'exploitation**

Les charges d'exploitation ne seront pas modifiées par cette réalisation.

### 9.3. Charges d'amortissement

Les amortissements des travaux mentionnés dans le présent préavis se présentent de la manière suivante :

Désignation	Montant en CHF TTC	Durée d'amortissement
Réseau des routes	2'720'000.00	40 ans
Aménagements urbains	330'000.00	40 ans
<b>Total TTC</b>	<b>3'050'000.00</b>	

Compte	Service	Amortissement annuel en CHF
430.3311	Réseau des routes	68'000.00
420.3311	Service de l'urbanisme et environnement	8'300.00

### 9.4. Charges d'intérêts

Calculés sur la base d'un taux moyen de 3 %, les intérêts théoriques moyens développés par le présent préavis sur la moitié des investissements s'élèvent à CHF 45'800.00 par année.

### 9.5. Revenus supplémentaires

Cette réalisation ne générera aucun revenu supplémentaire.

### 9.6. Incidences sur le budget de fonctionnement

Compte tenu des éléments présentés ci-dessus, les impacts financiers attendus sont les suivants :

Intitulés	2025	2026	2027	2028	2029	Total
Personnel suppl. en ETP)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Charges personnel	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Charges exploitation	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Amortissements	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Charges intérêts	0.00	0.00	45'800.00	45'800.00	45'800.00	137'400.00
<b>Total charges suppl.</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>45'800.00</b>	<b>45'800.00</b>	<b>45'800.00</b>	<b>137'400.00</b>
Revenus suppl.	-0.00	-0.00	-0.00	-0.00	-0.00	-0.00
<b>Total net</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>45'800.00</b>	<b>45'800.00</b>	<b>45'800.00</b>	<b>137'400.00</b>

## 10. Aspects fonciers

La mise en œuvre des projets implique l'inscription de servitudes de passage public en faveur des mobilités douces ainsi que différents échanges fonciers entre la Ville et la CPEV (Figure 21).

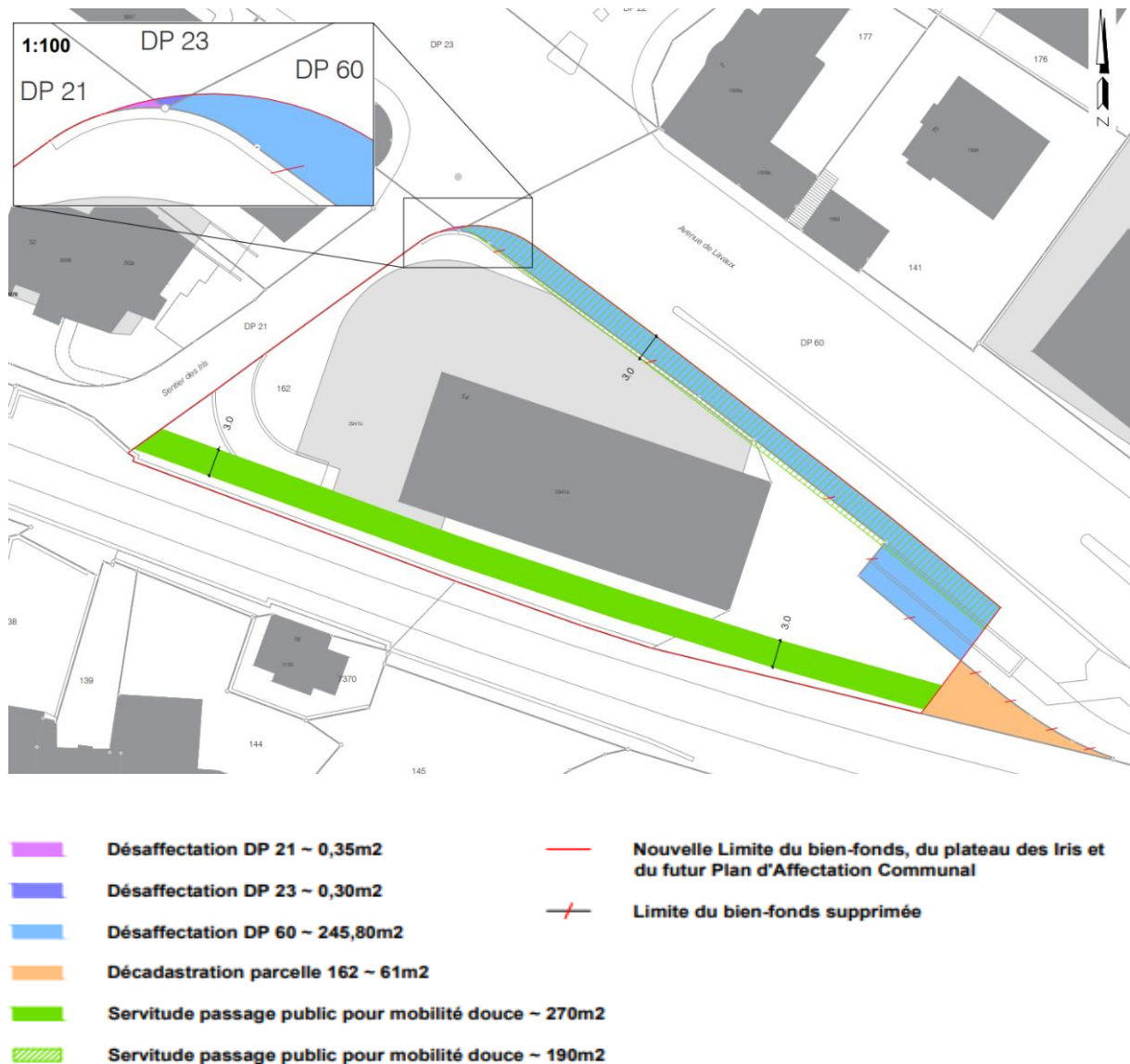


Figure 21 : plan des mutations et servitudes - @Ville de Pully

## 11. Calendrier

Sous réserve de l'adoption par le Conseil communal, le planning prévisionnel suivant est attendu :

- 2025 : Approbation du PA et du projet de requalification du pont de la Panchaude par le Canton ;
- 2025 - 2026 : Réalisation des études complémentaires relatives à la sous-station électrique afin d'obtenir les autorisations des TL, des CFF et de l'ESTI et élaboration du projet d'architecture (bâtiments) ;
- 2027 : Délivrance du permis de construire des bâtiments et début des travaux (route et bâtiments).



## **12. Procédures**

### **12.1. Examens préalables**

Le PA et le projet de requalification du pont de la Panchaude et de ses abords ont été soumis à un examen préalable, respectivement auprès de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) en 2022 et de la Direction générale des routes et de la mobilité (DGMR) en 2020.

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

### **12.2. Autres autorisations**

Le déplacement de la sous-station électrique devra faire l'objet d'une autorisation auprès des CFF, des TL et des SIL qui ont d'ores et déjà préavisé favorablement au projet. Des études plus détaillées de la sous-station électrique seront réalisées, une fois le préavis validé, pour obtenir une autorisation formelle de ces entités.

### **12.3. Enquêtes publiques**

L'ensemble du dossier a été soumis à l'enquête publique entre le 15 mai et le 15 juin 2024.

L'enquête publique a porté sur les objets suivants :

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

Pendant la durée de l'enquête publique, le PA a suscité 15 oppositions parmi lesquelles 2 ont été rédigées par des opposants ne résidant pas dans la Commune de Pully et 1 a été déposée hors des délais d'enquête publique. Le dossier du projet routier n'a quant à lui pas fait l'objet d'opposition.

### **12.4. Séances de conciliation**

Comme le prévoit l'art. 40 LATC, des séances de conciliation ont été organisées avec les opposants intéressés et retranscrites dans des procès-verbaux (en annexe). La DUE a rencontré les opposants qui en ont émis le souhait lors de 4 séances de conciliations.

A l'issue des séances de conciliation, l'ensemble des opposants ont choisi de maintenir leur opposition. La Municipalité a décidé de ne pas apporter de modification majeure au PA, en dehors de quelques adaptations de forme répondant à certains points soulevés par les opposants mais ne nécessitant pas une enquête publique complémentaire.

### **12.5. Réponses aux oppositions formulées à l'encontre du PA**

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

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

Les oppositions abordent de manière récurrente les mêmes thèmes. La Municipalité propose donc une réponse générale au chapitre 12.5.1 ci-dessous. Elle est complétée aux chapitres 12.5.2 et suivants pour les points particuliers soulevés de manière individuelle.

### **12.5.1. Réponses de la Municipalité aux griefs récurrents des oppositions**

#### **12.5.1.1. Volumétrie et densité**

Un certain nombre d'opposants s'opposent au projet de PA car ils estiment que la possibilité de construire en hauteur risque de dénaturer et de défigurer le caractère de Pully. Les volumétries projetées par le plan sont critiquées en regard des zones avoisinantes. Les opposants relèvent que la densité permise dans le projet ne respecte pas l'indice d'utilisation du sol de la zone de forte densité.

Le principe d'affectation par zone, propre à l'aménagement du territoire, est de définir une réglementation spécifique d'une zone à une autre en fonction de leurs caractéristiques. Le bâtiment actuel se démarque par une morphologie propre, conférée par un plan de quartier datant de 1968, et nécessite un traitement réglementaire particulier qui ne peut être assuré que par la révision du plan existant. Ainsi, l'élaboration d'un projet de nouveau plan d'affectation permet de revoir partiellement ou totalement les règles qui étaient en vigueur sur un périmètre donné.

Ensuite, le principe d'égalité de traitement entre propriétaires ne doit être interprété de manière absolue en urbanisme, du fait des nombreuses spécificités du territoire qui impliquent forcément un traitement différencié. Dans le cas présent, au vu de la localisation stratégique du site, notamment proche de services de transport, d'équipements publics et de commerces, il est pertinent de proposer une certaine densification et mixité. Le secteur est d'ailleurs mis en évidence dans le Masterplan pour le centre de Pully comme étant un secteur de densification.

Pour ce faire, des volumétries ont été définies en tenant compte du contexte, notamment les dimensions du parcellaire qui incitent à construire de préférence en hauteur afin de dégager des espaces verts, des liaisons pour la mobilité douce et de conserver des percées visuelles sur le paysage.

Le fait de diminuer la hauteur des bâtiments induirait des volumes et gabarits au sol plus grands qui réduirait, de facto, les aménagements extérieurs ainsi que les vues.

Pour des questions de proportions architecturales, les gabarits ont été imaginés en cohérence avec le tissu bâti avoisinant.

Enfin, la révision de la planification en vigueur a été validée par le service cantonal compétent. Le site se trouve dans le périmètre compact du PALM, à proximité des transports publics, et respecte les principes de planifications supérieures en aménagement du territoire. La densification du territoire communal s'inscrit dans la continuité de la politique fédérale en matière d'aménagement du territoire qui a pour objectif de réduire le mitage du territoire.

#### **12.5.1.2. Information et communication**

Un certain nombre d'opposants estime que la communication autour du projet n'a pas permis de se faire une opinion fidèle et juste du projet de PA. Ces derniers évoquent un manque de transparence. Finalement, les opposants veulent davantage de photomontages pour se faire une idée plus claire du projet et demandent la mise en place de gabarits.

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

La Municipalité juge que la pose de gabarits n'est pas opportune au stade du plan d'affectation. En effet, les aires de construction du PA correspondent à des gabarits maximaux théoriques. Les surfaces à bâtir octroyées ne permettent pas en réalité de les utiliser dans leur entier, rendant ainsi la pose de gabarits impossible, voire trompeuse.

#### **12.5.2. Opposition de Mme et M. Engel**

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

- le PA autorise la construction d'un immeuble de 11 niveaux alors que la réglementation de la zone de forte densité du PACom limite la hauteur des constructions à 5 niveaux ;
- l'indice d'occupation du sol est de 2.85 pour le projet alors qu'il est limité à 0.92 pour la zone de forte densité.

La Municipalité propose de lever cette opposition pour les motifs présentés au point 12.5.1.

#### **12.5.3. Opposition de M. Bohren**

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

- la hauteur des constructions projetées ainsi que leur longueur rendent la volumétrie inacceptable et sera mal adaptée sur une telle parcelle ;
- le PA propose de doubler les surfaces commerciales et administratives et de tripler les surfaces de logement.

La Municipalité propose de lever cette opposition pour les motifs présentés au point 12.5.1.

#### **12.5.4. Opposition de Mme et M. Jost**

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

- les dimensions des constructions projetées dénatureraient complètement l'environnement.

La Municipalité propose de lever cette opposition pour les motifs présentés au point 12.5.1.

#### **12.5.5. Opposition de l'Association PUHI**

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

- l'impact visuel des constructions est conséquent ;
- la communication à la population autour du projet était insuffisante ;
- la délimitation des périmètres d'implantation et le type d'implantation ne sont pas clairs ;
- les passages pour la mobilité douce ainsi que le parking (surdimensionné) contreviennent à la règle des 50 % de pleine-terre ;
- Le règlement du PA doit mentionner l'utilisation de matériaux biosourcés et/ou recyclés et une production minimisée de l'énergie grise de construction.

La Municipalité propose de lever cette opposition pour les motifs présentés au point 12.5.1.

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

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

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

#### **12.5.6. Opposition de Mme et M. Jaunin**

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

- Les dimensions de l'ouvrage projeté dénatureraient complètement l'environnement.

La Municipalité propose de lever cette opposition pour les motifs présentés au point 12.5.1.

#### **12.5.7. Oppositions de M. Dépraz**

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

- la hauteur de l'immeuble projeté est inacceptable ;
- le projet de PA offrirait un IUS de 2.85, soit une majoration de 90 % par rapport à la situation existante et de 120 % par rapport à la réglementation de la zone de forte densité avoisinante. C'est une inégalité de traitement par rapport aux autres propriétaires ;
- la communication autour du projet à la population était insuffisante. Une communication aurait dû être faite lors des ateliers participatifs (soirées avec la population dans le cadre du PDCom). La pose de gabarits est demandée ;
- le règlement ne précise aucune exigence et nombre d'arbres à replanter ;
- le projet ne prévoit que 17.5 % de pleine-terre, ce qui constitue une inégalité de traitement par rapport aux propriétaires touchés par la zone réservée.

La Municipalité propose de lever cette opposition pour les motifs présentés au point 12.5.1.

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

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

Concernant les ateliers participatifs avec la population, il s'agissait d'aborder les orientations stratégiques à l'échelle de la ville (PDCom) et non de se focaliser sur un plan d'affectation en particulier.

#### **12.5.8. Opposition d'Alpha-Transfo Immobilier SA**

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

La Municipalité propose donc de lever cette opposition.

#### **12.5.9. Opposition de Mme et M. Giustiniani**

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

- la hauteur des constructions projetées ainsi que leur longueur rendent la volumétrie inacceptable et sera mal adapté sur une telle parcelle ;
- le PA propose de doubler les surfaces commerciales et administratives et de tripler les surfaces de logement.

La Municipalité propose de lever cette opposition pour les motifs présentés au point 12.5.1.

#### **12.5.10. Opposition de Mme et M. Juillerat**

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

- la hauteur des constructions projetées ainsi que leur longueur rendent la volumétrie inacceptable et sera mal adapté sur une telle parcelle ;
- le PA propose de doubler les surfaces commerciales et administratives et de tripler les surfaces de logement.

La Municipalité propose de lever cette opposition pour les motifs présentés au point 12.5.1.

#### **12.5.11. Opposition de Mme et M. Lauris (domiciliés à Morges)**

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

- la hauteur des constructions projetées ainsi que leur longueur rendent la volumétrie inacceptable et sera mal adapté sur une telle parcelle ;
- le PA propose de doubler les surfaces commerciales et administratives et de tripler les surfaces de logement.

La Municipalité propose de lever cette opposition pour les motifs présentés au point 12.5.1.

#### **12.5.12. Opposition de Mme et M. Jequier**

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

- la hauteur du bâtiment projeté défigure le centre historique de Pully.

La Municipalité propose de lever cette opposition pour les motifs présentés au point 12.5.1.

#### **12.5.13. Opposition de Mme et M. Coronado (domiciliés à Lutry)**

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

- La hauteur du bâtiment projeté défigure le caractère du centre historique ainsi que le site de Pully tout entier ;
- Demande de poser de gabarits.

La Municipalité propose de lever cette opposition pour les motifs présentés au point 12.5.1.

#### **12.5.14. Opposition de Mme Dépraz & consorts**

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

- la constructibilité accordée est « délirante » et va « défigurer » l'aspect harmonieux du centre de Pully ;
- l'IUS de 2.85 est 3 fois supérieur à celui de la zone de forte densité de Pully ;
- la communication autour du projet à la population était insuffisante.

La Municipalité propose de lever cette opposition pour les motifs présentés au point 12.5.1.

#### **12.5.15. Opposition de M. Gehriger & consorts**

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

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

La Municipalité propose de lever cette opposition pour les motifs présentés au point 12.5.1. Au surplus, les corrections demandées par les opposants ont été apportées au dossier.

#### **12.5.16. Opposition de Marton et consorts (opposition reçue hors délais légaux)**

Le groupe d'opposants n'a pas développé d'argumentaire dans son opposition.

La Municipalité considère cette opposition comme étant irrecevable.

### **13. Développement durable**

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

#### **13.1. Dimension économique**

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

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

### **13.2. Dimension environnementale**

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

Le PA prévoit une densification du site en hauteur dans l'objectif de libérer des espaces extérieurs et de la pleine-terre, améliorant ainsi la qualité de vie des habitants et la biodiversité. Grâce à sa proximité avec la ligne N° 9 des TL et la gare CFF, le PA répond à la volonté de limiter la dépendance à la voiture, de promouvoir l'usage des transports publics et la mobilité active. Il améliore le réseau de mobilité douce dans le secteur en créant de nouvelles liaisons et augmente l'offre de stationnement pour vélos pour répondre aux besoins du site. Le projet de réhabilitation du secteur « Claire-Fontaine » met ainsi l'accent sur la transition vers des modes de transports plus respectueux de l'environnement.

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

Finalement, le projet prévoit la réfection du pont de la Panchaude sans devoir passer par une démolition de l'ouvrage limitant ainsi l'énergie grise qui serait produite pour un ouvrage tel qu'un pont.

### **13.3. Dimension sociale**

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

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

## **14. Communication**

Les projets ont fait l'objet d'une séance de présentation publique en amont de l'enquête publique. Les éventuelles prochaines actions de communication à entreprendre seront définies en collaboration avec la Communication.

## **15. Programme de législature**

Ces travaux s'inscrivent dans le cadre du programme de législature 2021-2026 de la Municipalité. Il répond aux objectifs suivants :

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

## 16. Conclusion

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

### Le Conseil communal de Pully,


vu le préavis municipal N° 05-2025 du 12 février 2025,  
vu le rapport de la Commission permanente d'urbanisme,  
vu le rapport de la Commission désignée à cet effet,  
vu le préavis de la Commission des finances,

### décide


1. d'adopter le projet de plan d'affectation « Claire-Fontaine II » et son règlement ;
2. de faire siennes les déterminations de la Municipalité relatives aux oppositions formulées à l'encontre dudit plan ;
3. d'allouer à la Municipalité un crédit de **CHF 3'050'000.00 TTC** destiné à financer la réfection et le réaménagement du pont de la Panchaude et ses abords, montant à prélever tout ou en partie sur les disponibilités de la bourse communale ;
4. d'autoriser la Municipalité à recourir, si nécessaire, à l'emprunt pour le solde à souscrire, aux meilleures conditions du marché ;
5. d'autoriser la Municipalité à amortir cette dépense par annuités égales sur 40 ans au maximum, déduction faite de la participation du promoteur aux travaux et d'une éventuelle subvention du Canton, et comptabilisées dans les comptes de la Commune pour les travaux liés au réseau routier ;
6. d'autoriser la Municipalité à procéder à l'amortissement de ces dépenses selon les modalités suivantes :
  - a) par annuités égales sur 40 ans et comptabilisées dans les comptes de la Commune pour les travaux liés au réseau routier ;
  - b) par annuités égales sur 40 ans et comptabilisées dans les comptes de la Commune pour les travaux liés aux aménagements urbains ;

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 12 février 2025.

Au nom de la Municipalité

Le syndic  
  
G. Reichen



Le secrétaire  
  
Ph. Steiner

### Annexes:

- Annexes A : plan réduit (A1) et règlement (A2)
- Annexes B : oppositions (B1 à B16)
- Annexes C : comptes-rendus des séances de conciliation (C1 à C4)
- Annexes D : préavis cantonaux (D1)