

**PRÉAVIS AU CONSEIL COMMUNAL  
N° 06-2022**

**SÉANCE DU 25 MAI 2022**

## **Adoption du plan d'affectation « Chamblandes-Dessous » et de son règlement**

---

**Responsabilité(s) du dossier :**

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

## TABLE DES MATIÈRES

1. Objet du préavis .....	3
2. Préambule .....	3
2.1. Contexte.....	3
2.2. Le site .....	3
2.3. Les enjeux.....	5
3. Le plan d'affectation .....	6
3.1. Objectifs d'aménagement.....	6
3.2. Caractéristiques du projet .....	6
3.2.1. Démarche .....	6
3.2.2. Affectation et organisation.....	7
3.2.3. Densité et programme .....	8
3.2.4. Morphologie urbaine .....	8
3.2.5. Concept et traitement paysager .....	9
3.2.6. Mobilité et accès .....	10
3.2.7. Avant-projet d'architecture .....	10
3.3. Conformité aux lois et planifications de rang supérieur.....	13
4. Procédure.....	13
4.1. Examen préalable .....	13
4.2. Extension du périmètre du PA.....	13
4.3. Enquête publique .....	13
4.4. Réponses aux oppositions .....	14
5. Développement durable.....	24
5.1. Dimension économique.....	24
5.2. Dimension environnementale .....	24
5.3. Dimension sociale .....	24
6. Communication .....	24
7. Programme de législature.....	24
7.1. Convivialité et qualité de vie .....	25
7.2. Environnement et climat.....	25
7.3. Développement territorial et activités économiques.....	25
7.4. Transport et mobilité .....	25
8. Conclusions.....	26

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

## 1. Objet du préavis

Par ce préavis, la Municipalité soumet à l'adoption du Conseil communal, conformément à l'article 42 de la loi sur l'aménagement du territoire (ci-après LATC), le plan d'affectation (ci-après PA) « Chamblandes-Dessous » et son règlement.

## 2. Préambule

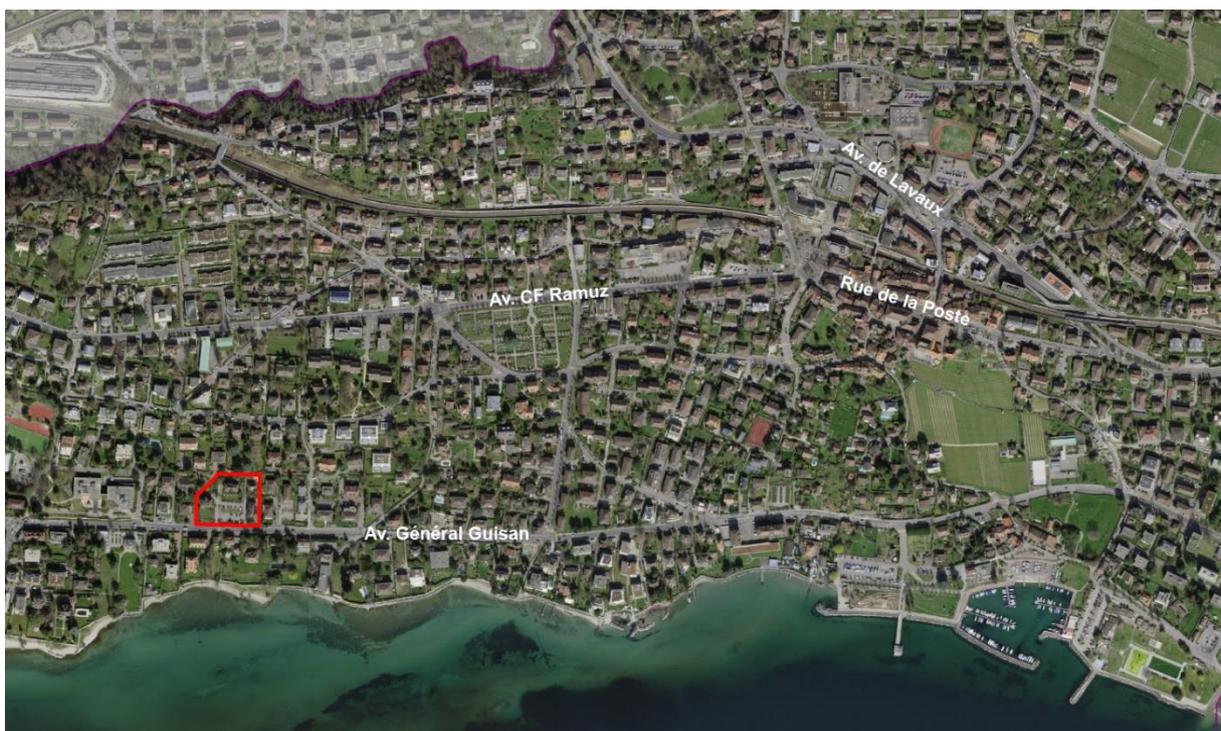
### 2.1. Contexte

L'Établissement d'Assurance contre l'incendie et les éléments naturels du canton de Vaud (ci-après ECA) a son siège administratif à l'av. Général Guisan à Pully. En 2014, l'ECA a lancé le projet de construire un nouveau siège sur le site de la Grangette à Lausanne, afin de regrouper les trois centrales d'urgence 118, 117, 144, ainsi que le poste de commandement de l'état-major cantonal de conduite et de la Protection civile, aujourd'hui dispersés sur différents lieux dans le canton.

Inauguré récemment, le nouveau bâtiment est désormais prêt à accueillir les activités de l'ECA encore situées à Pully. Le déménagement des collaborateurs est prévu dans le courant de l'année. L'ECA compte rester propriétaire du site de Pully et l'intégrer à sa politique d'investissement immobilier. En 2016, la Municipalité et l'ECA ont pris la décision d'élaborer un nouveau PA dans le but d'encadrer la reconversion et le développement du site.

### 2.2. Le site

Le périmètre du PA, d'une surface totale de 7'734 m<sup>2</sup>, est situé au Sud-Ouest du territoire communal, dans le secteur de Chamblandes, en bordure Nord de l'av. Général Guisan.



Situation du PA, SIGIP

Il comprend les biens-fonds N<sup>os</sup> 1385 et 1398, 1334 et 1336, propriétés de l'ECA, sis respectivement à l'av. Général Guisan 54a, 54, 56 et 58. Ces parcelles sont actuellement affectées en zone de moyenne densité par le plan général d'affectation (ci-après PGA). Une limite des constructions adoptée par le Conseil d'Etat en 1956 impose le retrait des constructions par rapport à l'av. Général Guisan.



Extrait du PGA et du parcellaire

Dans le périmètre, se trouvent aujourd'hui 3 bâtiments administratifs (locaux de l'ECA), une villa individuelle, dont l'ECA a fait l'acquisition plus récemment, des parkings en plein air, semi-enterrés et souterrains, ainsi que quelques espaces verts résiduels aménagés en pelouses et jardins.



Visualisation 3D du site et adresses, Google Maps

Résultat de constructions successives, le terrain, ainsi que les bâtiments ont été fortement transformés au cours du temps. Ce site très hétéroclite est aujourd'hui caractérisé par une emprise importante du bâti, l'omniprésence de la voiture et la faible qualité de ses espaces extérieurs (à l'exception de la présence d'un cèdre classé situé en bordure de l'av. Général Guisan).

Deux des bâtiments existants dans le périmètre du PA (N<sup>os</sup> 54a et 56) figurent au recensement architectural du canton de Vaud, en note \*4\* (objet bien intégré). Lors de leur réaffectation, puis au gré de leur usage, ils ont fait l'objet de lourdes transformations intérieures et extérieures (perçement de lucarnes et sorties de cages d'ascenseur en toiture, agrandissements semi-enterrés pour des bureaux ou des parkings, etc.) qui ont fortement péjoré leurs qualités architecturales et d'intégration initiales.



*De gauche à droite et de haut en bas : av. Général Guisan 56, 58, 54, 54 et 54a.*

### **2.3. Les enjeux**

L'ECA projette de démolir les immeubles existants et de construire sur ces parcelles un nouveau quartier de logements et d'activités avec une densité bâtie plus importante.

Conformément aux grands principes de l'aménagement du territoire, qui vise à limiter l'étalement urbain et à promouvoir une urbanisation « vers l'intérieur », la Municipalité accueille en principe les projets de densification du tissu bâti existant sur son territoire de manière positive. En l'occurrence, le site, localisé dans le périmètre compact de l'agglomération Lausanne-Morges, le long d'un axe bien desservi par les transports publics est particulièrement bien indiqué pour un tel projet.

La densification, si elle est encouragée, doit toutefois s'accompagner d'une véritable réflexion sur la qualité urbaine. Cette recherche de qualité peut se traduire de différentes manières en fonction du contexte et des enjeux inhérents à chaque cas : l'intégration au site, le soin apporté

à la qualité du bâti et des aménagements extérieurs, la recherche d'une mixité fonctionnelle et sociale, la gestion intégrée des mobilités, etc. Il est en effet reconnu que l'environnement général des quartiers, les services qui sont offerts aux habitants, la qualité de l'architecture et la convivialité des espaces publics jouent un rôle déterminant dans l'appréciation que chacun peut avoir de la densité vécue au quotidien.

La Municipalité a ainsi été particulièrement attentive à ces différents aspects tout au long de l'élaboration du PA. En plus de la réalisation d'un concours d'architecture, le projet a notamment été l'opportunité de mettre en œuvre les objectifs communaux en matière de logements et d'équipements publics, en intégrant au programme un quota de logements d'utilité publique (ci-après LUP) ainsi qu'une crèche.

### **3. Le plan d'affectation**

#### **3.1. Objectifs d'aménagement**

L'objectif principal poursuivi par le PA est la réaffectation et la mise en valeur du périmètre du siège actuel de l'ECA après son déménagement. Ce site, d'une certaine échelle urbaine, nécessite une requalification globale. En effet, les bâtiments et aménagements existants, fortement transformés pour les besoins spécifiques de l'ECA, se prêtent peu aux exigences de nouveaux programmes.

Le PA vise en particulier à :

- permettre la densification et la requalification d'un secteur localisé, à proximité d'un axe de mobilité structurant de l'agglomération lausannoise, bien desservi par les transports publics ;
- garantir l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu bâti existant en préservant les qualités du plateau de Chamblandes ;
- favoriser la construction d'un quartier mixte accueillant des logements, des activités tertiaires et des équipements (para)publics ;
- intégrer une part de LUP conformément aux objectifs communaux en matière de logement.

#### **3.2. Caractéristiques du projet**

##### **3.2.1. Démarche**

Préalablement à l'élaboration du PA et de son règlement, une étude de faisabilité a permis d'évaluer la capacité constructive du site, de déterminer les contraintes et les enjeux à prendre en compte et fixer les principales orientations du projet.

Cette étude préliminaire a été soumise à la Commission consultative d'urbanisme pour qu'elle se détermine sur les principes proposés et sur la meilleure approche, afin d'assurer un développement harmonieux du site. Sur les conseils de la commission, la démarche retenue a consisté à élaborer un PA fixant un cadre général, tout en exigeant parallèlement la réalisation d'un concours d'architecture pour garantir la réalisation d'un projet de construction bien intégré et de haute qualité.

Le PA a été élaboré jusqu'au stade de l'examen préalable, puis validé une première fois par les services cantonaux, afin de servir de base au concours d'architecture organisé par l'ECA et auquel la Municipalité a participé en tant que membre du jury. Il détermine les contraintes

urbanistiques indispensables, comme par exemple la densité, les distances aux limites ou la hauteur maximale des constructions, tout en laissant assez de souplesse pour favoriser l'émergence de propositions urbanistiques et architecturales variées et innovantes dans le cadre du concours et ainsi permettre de trouver la forme urbaine qui s'intègre le mieux au tissu urbain existant.

### 3.2.2. Affectation et organisation

Le PA affecte l'ensemble des parcelles en « zone centrale » selon l'article 15 de la loi sur l'aménagement du territoire (ci-après LAT). Cette zone permet divers types d'affectations comme l'habitation, les activités (bureaux, commerces, etc.) et les installations (para-) publiques compatibles avec l'habitation.



Le PA est organisé en 2 aires :

- Une aire bâtie (en orange), couvre une grande partie du site. Elle comprend un périmètre dans lequel les nouvelles constructions en surface et en sous-sol peuvent s'implanter librement. Il a été fixé en respectant la limite des constructions existante au Sud et en garantissant un retrait minimum de 6 m par rapport aux limites parcellaires privées adjacentes.

- Au Sud, une nouvelle limite parcellaire à l'intérieur du périmètre du PA crée une bande de terrain affectée en aire de dégagement (en jaune). Il est convenu que cette partie de terrain de 154 m<sup>2</sup> soit cédée à la Ville en prévision d'un futur réaménagement de l'av. Général Guisan.

### **3.2.3. Densité et programme**

La densité fixée dans le PA est basée sur un indice d'utilisation du sol (ci-après IUS) de 1,4. Appliqué à la surface totale du périmètre (7'734 m<sup>2</sup>), l'IUS autorise une capacité constructive maximale de 10'830 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher déterminantes (ci-après SPd). Il permettra l'accueil d'environ 216 habitants et emplois.

Le PA a pour objectif la réalisation d'un quartier mixte intégrant des commerces et services de proximité. Il prévoit une répartition des SPd en fonction de leur destination. Au minimum 20% des surfaces sont dédiées aux activités, soit environ 2'165 m<sup>2</sup> ; le reste est destiné au logement, soit au maximum 8'665 m<sup>2</sup>.

Dans le cadre de sa démarche « Objectif logement », la Municipalité fixe pour chaque nouveau PA des exigences en matière de LUP. Ces exigences varient notamment en fonction de critères géographiques mais également de l'existence ou non dans le périmètre de logements locatifs. Pour le PA « Chamblandes-Dessous », au minimum 10% des surfaces dédiées au logement doivent être affectées à du LUP. En effet, le périmètre de ce PA reste relativement excentré. Or, selon « Objectif logement » les LUP doivent être particulièrement encouragés au centre, à proximité des commodités (transports en commun, centre d'activités, écoles etc.). A ce titre, plusieurs PA en cours d'élaboration au centre prévoient un minimum de LUP arrêté à 30%, voire 50% dans certains cas. Toutefois, il apparaît cohérent de demander un pourcentage de LUP dans chaque PA, afin de permettre le développement de ce type de logement sur tout le territoire de la commune. Dans le cas présent, 10% de LUP correspondrait à une dizaine de logements.

Enfin, comme évoqué en préambule, la Municipalité a convenu avec l'ECA de la réalisation d'une crèche au sein du futur quartier. Cet équipement public d'environ 500 m<sup>2</sup> sera construit par l'ECA et loué à la Fondation de l'enfance et de la jeunesse de Pully à un tarif préférentiel qui devra encore être déterminé dès que le coût de construction total sera connu. Il devrait néanmoins être d'approximativement CHF 280.00/m<sup>2</sup>/an, charges accessoires comprises, aménagements compris, ce qui est nettement inférieur au prix du marché. La durée initiale de location de cette future structure d'accueil devrait être de 20 ans au minimum. Elle devrait permettre l'accueil d'une quarantaine d'enfants et ainsi contribuer à réduire l'importante liste d'attente des familles qui cherchent une place d'accueil pour leur enfant. La situation de cette nouvelle structure, à proximité de Lausanne et sur un axe de circulation principal (voitures, bus et vélos), est également intéressante.

### **3.2.4. Morphologie urbaine**

La portion de territoire comprise entre l'av. Général Guisan et le ch. de Chamblandes, dans laquelle se situe le PA, était caractérisée, à l'époque, par une pente régulière descendant vers le lac, ponctuée de petites villas ou de maisons de maître entourées de jardins. Depuis la fin des années 70, le territoire s'est fortement urbanisé et le plateau se caractérise aujourd'hui par une forte hétérogénéité du bâti ainsi que du terrain, certains projets ayant nécessité des mouvements de terrain importants.

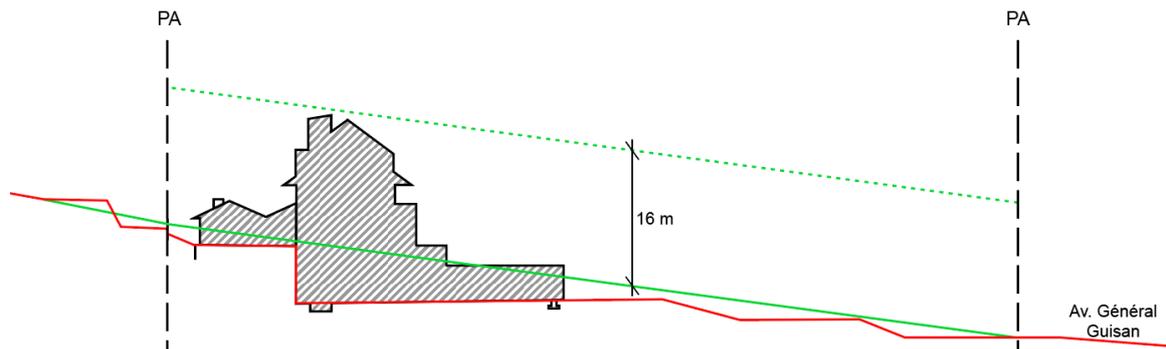


Illustration du principe de nouveau terrain naturel de référence et de hauteur maximale du PA

Le projet de PA s'est attaché à retrouver cette notion de terrain naturel originel et à l'utiliser comme référence pour déterminer la hauteur adéquate des constructions. Le terrain naturel de référence (ci-après TNR) a ainsi été défini en prenant les points haut et bas du site et en les reliant par une ligne droite (trait vert continu ci-dessus). La hauteur maximale des constructions pour tout le périmètre a été définie à 16 mètres au-dessus du TNR.

Dans les périmètres des constructions fixés en plan et en coupe, le PA, conçu pour offrir une grande marge de manœuvre aux architectes dans le cadre du concours, laisse une grande liberté d'implantation et de matérialisation. Ainsi, la longueur des façades, le nombre de niveaux et la forme des toitures dans le PA sont libres.

### **3.2.5. Concept et traitement paysager**

Le projet constitue une opportunité d'améliorer et de renforcer les qualités biologiques et paysagères du site. Les aménagements extérieurs doivent ainsi participer à l'objectif de qualité recherché.

Pour ce faire, le PA exige que les aménagements extérieurs fassent l'objet d'un projet d'ensemble cohérent et adapté à la destination des bâtiments, qui sera détaillé lors de la demande de permis de construire. L'entretien des espaces verts se fera de préférence de manière différenciée.

Le site compte actuellement une dizaine d'arbres protégés au sens du règlement communal sur les arbres. Chaque arbre protégé abattu devra être compensé dans le périmètre. Le PA assure les conditions de maintien du grand cèdre, qui figure au plan de classement des arbres de la Ville, notamment par une distance importante entre le périmètre d'implantation des constructions et l'arbre.

Le PA demande également que les constructions soient regroupées le plus possible, afin de favoriser le maximum de surfaces végétalisées libres de construction. Au moins 20% des surfaces du périmètre doivent obligatoirement être maintenues en pleine terre.

Enfin, le PA encourage la réalisation de surfaces extérieures végétalisées et/ou drainantes, favorisant ainsi l'infiltration de l'eau dans le sol. Certaines constructions, telles que les dalles hors sol et les toitures plates non accessibles doivent par ailleurs être végétalisées et favoriser la biodiversité.

Ces dispositions offrent la possibilité de donner plus d'espace au cèdre et de planter de nouveaux arbres majeurs bénéficiant de bonnes conditions de croissance.

### **3.2.6. Mobilité et accès**

Le PA oblige le regroupement du stationnement des véhicules motorisés dans des garages enterrés. Au maximum, 120 cases voitures pourront être aménagées dans le périmètre du PA. Ce plafond a été calculé sur la base des normes VSS en vigueur. Cela représente 28 places de plus que la situation actuelle.

Les besoins en stationnement des vélos ont également été calculés selon les normes VSS. Ils se montent à environ 236 places. Celles-ci devront être intégrées à l'architecture des bâtiments, abritées, sécurisées et aménagées dans des locaux intérieurs ou à proximité directe des entrées des immeubles.

En termes de trafic, la génération actuelle des 92 places de parc de l'ECA est estimée à 300 mouvements de véhicules par jour. Celle induite par le PA a été calculée à 660 mouvements de véhicules par jour. Par rapport au trafic actuel de l'av. Général Guisan, le trafic supplémentaire généré par le PA représente une augmentation de 1,5% de véhicule par jour en direction de Lausanne et de 1% en direction de Paudex. Le projet aura donc un effet marginal sur le trafic journalier moyen de l'avenue, même aux heures de pointe.

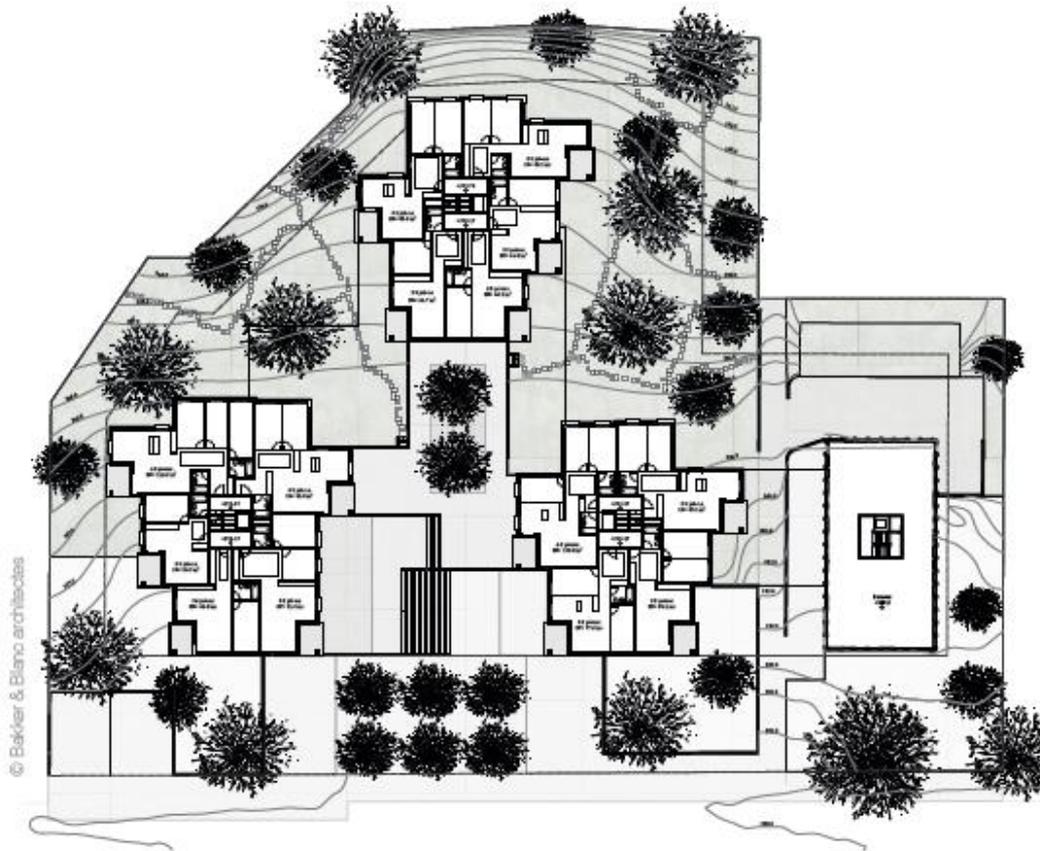
Le PA prévoit un accès unique au site pour les véhicules motorisés depuis l'av. Général Guisan. Ce dispositif permet de réduire les nuisances en termes de circulation sur l'axe routier – notamment pour l'insertion dans le trafic – et de sécurité pour les usagers d'autres modes de transport. Au moins deux cheminements par modes doux, Nord-Sud et Est-Ouest, devront être créés, afin de garantir l'accès au site, aux bâtiments et aux espaces verts.

### **3.2.7. Avant-projet d'architecture**

Conformément aux exigences de la Municipalité, l'ECA a organisé en 2018 un concours d'architecture certifiée par la Société suisse des ingénieurs et architectes (SIA 142). Cette démarche menée parallèlement à l'élaboration du PA vise à assurer la recherche d'une solution urbanistique et architecturale optimale prenant en compte les enjeux spécifiques du périmètre.

Le cahier des charges du concours insistait en particulier sur l'importance de l'intégration dans le site, de la qualité des espaces extérieurs et du paysage. 24 bureaux ont été sélectionnés pour y participer.

Le projet « Galotta », lauréat du concours, prévoit la réalisation de 3 bâtiments en forme de grappe s'inscrivant en quinconce dans le site. La position des 2 bâtiments en front de rue reliés par un socle d'activité créent un caractère plus urbain sur l'av. Général Guisan. Pensés en demi-niveaux, les bâtiments s'inscrivent de manière sensible dans la topographie en pente. Une place centrale permet de distribuer les bâtiments, créant une zone de détente et de dégagement intéressante à l'échelle du quartier. La position du parking souterrain au centre du site dégage des surfaces de pleine terre généreuses. Les aménagements extérieurs abondamment plantés assurent une bonne perméabilité paysagère d'Est en Ouest et du Nord au Sud.

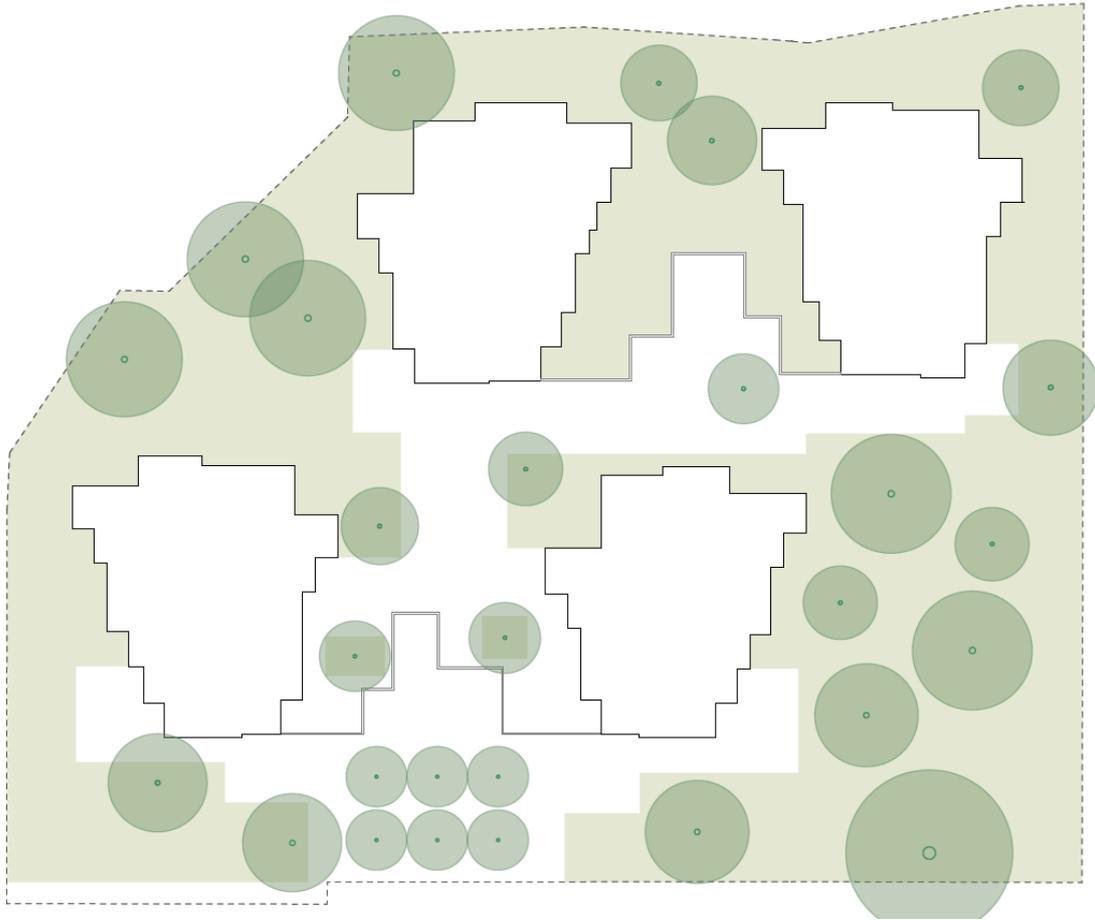


*Illustration du projet « Galotta », lauréat du concours d'architecture*

Au moment du concours, la parcelle N° 1385 n'appartenait pas encore à l'ECA et ses propriétaires ne souhaitaient pas être intégrés à la démarche de projet. Cette parcelle a pu être ajoutée ultérieurement au périmètre du PA, rendant ainsi le périmètre de projet plus cohérent.

Avec l'ajout de la parcelle N°1385 en cours de procédure, l'ECA a poursuivi la même logique architecturale, en ajoutant un nouveau bâtiment au Nord-Est et en démolissant le bâtiment de la centrale d'alarme. Cette configuration a l'avantage de libérer un grand espace vert en pleine terre au Sud-Est du périmètre, à proximité de l'arbre classé.

Des plans d'intention et une visualisation 3D ont été réalisés par l'ECA, en vue de la séance d'information publique du PA pour illustrer l'avancement de l'avant-projet des bâtiments en cours d'élaboration. Conformément aux procédures légales en vigueur, celui-ci fera l'objet d'une procédure d'autorisation de construire une fois le PA en vigueur.



*Plan masse indicatif de l'avant-projet d'architecture (à titre indicatif)*



*Illustration du projet d'architecture depuis l'av. Général Guisan (à titre indicatif)*

### **3.3. Conformité aux lois et planifications de rang supérieur**

Le PA est conforme aux lois et planifications de rang supérieur, notamment le plan directeur cantonal (ci-après PDCn), le projet d'agglomération Lausanne-Morges (ci-après PALM), le Schéma directeur de l'Est lausannois (ci-après SDEL), ainsi que le plan directeur communal (ci-après PDCom).

Le PA concrétise le principe de densification vers l'intérieur, inscrit dans la loi sur l'aménagement du territoire, qui veut que l'urbanisation se fasse dans les zones déjà bâties, afin d'éviter l'extension des surfaces urbanisées en périphérie et le mitage du territoire.

Il répond notamment à l'objectif du PALM et du SDEL de renforcer l'attractivité et la vitalité de la centralité principale de Pully. La création d'un quartier mixte contribuera en effet à renforcer la vitalité du Sud-Ouest de Pully. La création d'au minimum 20% de surfaces d'activités suit les recommandations du PDCom pour les parcelles au Nord de l'av. Général Guisan.

Profitant de la proximité immédiate de l'arrêt de bus « Bourdonnière » (ligne tl N° 21, anciennement N° 8), le PA est conforme à la volonté d'encourager l'usage des transports publics et la mobilité active. L'offre en stationnement vélos sera augmentée pour répondre aux besoins du site.

Enfin, le PA prévoit le regroupement de l'ensemble du stationnement des véhicules motorisés en sous-sol ainsi que l'aménagement de nouvelles liaisons piétonnes à travers le périmètre, mesures qui augmenteront sensiblement la qualité des espaces extérieurs et la perméabilité piétonne du site.

## **4. Procédure**

### **4.1. Examen préalable**

Le projet de PA comprenant les parcelles N<sup>os</sup> 1334, 1336 et 1398 a été soumis à un examen préalable en 2017, puis à un examen complémentaire en 2020 auprès de la Direction générale du territoire et du logement (ci-après DGTL).

Lors de ces examens, plusieurs demandes de modifications et de compléments ont été formulées par les services cantonaux. L'ensemble de ces demandes ont été intégrées au dossier.

### **4.2. Extension du périmètre du PA**

Peu après l'examen préalable complémentaire, le périmètre du PA a été étendu pour englober la parcelle N° 1385, récemment acquise par l'ECA. Cette modification du PA a nécessité un nouvel examen cantonal en 2021, selon une procédure simplifiée.

### **4.3. Enquête publique**

Le PA a été soumis à l'enquête publique entre le 3 novembre et le 2 décembre 2021. Une séance publique d'information a été organisée préalablement. Pendant la durée de l'enquête, le dossier a suscité 13 oppositions et 1 observation.

Comme le prévoit l'art. 40 LATC, des séances de conciliation ont été organisées avec les opposants intéressés et retranscrites dans des procès-verbaux. La Direction de l'urbanisme

et de l'environnement (ci-après DUE) a rencontré une majorité d'opposants lors des 3 séances de conciliations organisées. Seuls 4 opposants n'ont pas répondu à l'invitation.

A l'issue des séances de conciliation, la Municipalité a décidé de ne pas apporter d'adaptations au PA. Aucune opposition n'a été retirée suite à la conciliation.

#### **4.4. Réponses aux oppositions**

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

Le chapitre qui suit présente une synthèse des motifs des oppositions maintenues, 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 au chapitre 4.4.1 ci-dessous une réponse « globale ». Cette réponse est complétée aux chapitres 4.4.2 et suivants, s'agissant de points particuliers soulevés de manière individuelle et nécessitant une réponse spécifique.

##### **4.4.1. Réponse de la Municipalité aux griefs récurrents des opposants**

###### **4.4.1.1. Non-conformité aux planifications de rang supérieur**

La conformité aux planifications supérieures est démontrée dans le rapport 47 OAT, qui accompagne le plan et le règlement du PA lors de l'enquête publique. Elle a été vérifiée par les services cantonaux lors des examens préalables et le sera une dernière fois au moment de l'approbation du PA.

Certains opposants relèvent en particulier que le PA ne respecte pas la croissance allouée par le PALM. Il n'existe en réalité aucune règle de répartition du potentiel de croissance total entre les communes. Un quota maximal a été fixé pour l'ensemble de l'agglomération Lausanne-Morges à l'horizon 2036. Chaque commune est donc libre d'adapter sa planification, en fonction de ses besoins.

De plus, il faut relativiser l'importance du projet au regard d'autres projets d'urbanisation en cours dans l'agglomération tels que « Métamorphose » à Lausanne ou « Malley-Centre », situés entre les communes de Prilly et Renens, qui prévoient l'accueil de plusieurs milliers d'habitants et d'emplois. Dans tous les cas, les chiffres de croissance sont vérifiés par les services cantonaux lors de l'approbation.

Enfin, malgré ce que dénoncent certains opposants, le PA est conforme au plan directeur communal (ci-après PDCom), notamment à l'objectif N°4.23 qui suggère une prépondérance d'activités du secteur tertiaire dans la partie de territoire qui comprend le périmètre du PA. Ce dernier fixe en effet un minimum de 20% des surfaces dévolues aux activités, ce qui n'empêche pas la prédominance du secteur tertiaire.

###### **4.4.1.2. Non-respect de la procédure et du principe de la stabilité des plans**

Le PA a respecté la procédure légale prévue par la LATC. En la matière, c'est la DGTL qui est compétente pour déterminer la procédure et les éléments qui doivent être transmis aux services qui préavisent sur les PA communaux. La DUE a suivi les demandes de la DGTL à la lettre et a transmis tous les documents demandés.

Les examens cantonaux ont pour but de vérifier la légalité des planifications communales, notamment au regard des planifications supérieures (loi sur l'aménagement du territoire, plan directeur cantonal, projet d'agglomération, etc.). Tel a évidemment été le cas pour le PA « Chamblandes-Dessous ».

Certains opposants estiment que le PA viole la stabilité des plans, car le Règlement communal sur l'aménagement du territoire et les constructions (ci-après RCATC) a été révisé récemment. En l'occurrence, le RCATC a effectivement fait l'objet de plusieurs modifications depuis sa dernière révision complète en 2001. Toutefois, ces modifications relèvent du toilettage, davantage que de la révision proprement dite. Depuis lors, le contexte urbain et les planifications supérieures ont évolué, ce qui justifie l'adoption d'un nouveau PA. Il faut finalement relever que l'outil du plan d'affectation est utilisé dans de nombreux secteurs par la Ville. Cette pratique n'est par conséquent ni particulière, ni incongrue.

#### **4.4.1.3. Mauvaise délimitation du périmètre du PA**

La dernière modification de la LATC avait notamment pour but de laisser un maximum d'autonomie aux communes pour maîtriser leur développement. Cette liberté est par ailleurs confirmée par la jurisprudence. Le périmètre choisi par la Municipalité doit bien entendu présenter une certaine cohérence en soi. Celle-ci ne dépend pas nécessairement d'ouvrages physiques, mais peut ressortir d'une communauté de problématiques à résoudre.

En l'occurrence, le périmètre du plan a été défini à partir des biens-fonds de l'ECA. Le PA se fonde sur la volonté d'un propriétaire à développer un projet. Certains opposants contestent ce choix. Il faut relever que bien que les propriétaires privés n'aient plus la possibilité d'exiger un plan d'affectation depuis la modification de la LATC en 2018, ils ont toujours la possibilité de le solliciter. La Ville est ensuite libre d'entrer en matière, si cela lui paraît justifié, à savoir s'il existe un intérêt suffisamment général et public. Ainsi, les propriétaires voisins qui se plaignent d'une inégalité de traitement sont libres de proposer, puis de financer, l'établissement d'un PA sur leur parcelle s'il participe à un intérêt public.

#### **4.4.1.4. Densification excessive**

La densification prévue répond aux objectifs des planifications supérieures :

- le PA est conforme aux lignes d'action ainsi qu'aux mesures fixées par le PDCn, qui spécifie que l'urbanisation doit se faire principalement dans les centres et qu'il faut y réaliser, en priorité, des logements en habitat collectif ;
- les parcelles concernées se situent dans le périmètre compact du PALM, dans lequel les densités humaines minimales à atteindre sont fixées à 125 habitants/emplois par hectare (PALM, volet A, ch. 2.3.4). La Ville de Pully est d'ailleurs considérée comme une des centralités principales de l'agglomération, où il s'agit de développer l'urbanisation vers l'intérieur et de densifier ;
- le SDEL prévoit de renforcer la centralité de Pully et de confirmer son rôle comme centre principal d'agglomération. Il encourage une densification des zones à bâtir bien desservies par les transports collectifs (ch. 3.1.2).

Au-delà des conditions-cadre imposées par les planifications supérieures, le processus à la base du PA n'a pas été de se tenir à un indice de densité préalablement défini. Au contraire, la réflexion s'est basée sur le site et sur sa capacité à accueillir une densité de qualité.

Pour cela, des études préliminaires ont été réalisées par un bureau d'architectes-urbanistes mandaté par l'ECA et dont les conclusions ont été portées devant la Commission consultative

d'urbanisme. Celle-ci s'est prononcée de manière favorable aux grandes lignes définies dans le projet, ainsi que sur la densité. Dans un deuxième temps, cet objectif de densification a été introduit dans le cahier des charges du concours, qui avait pour but de trouver la forme urbaine s'intégrant le mieux dans le site.

#### **4.4.1.5. *Imprécision du PA et absence de garanties concernant le projet de construction***

La Municipalité dispose d'une certaine marge dans la détermination du contenu exact d'un PA, notamment son degré de détail. Les exigences légales de forme sont respectées et ont été vérifiées par le Canton. En l'espèce, la Municipalité considère que le PA garantit l'atteinte des objectifs d'intérêt public, poursuivis sans porter une atteinte excessive à la liberté des propriétaires des parcelles adjacentes.

L'imprécision volontaire avait pour but de garantir une marge de manœuvre architecturale maximale. La Municipalité a toutefois posé l'exigence de réaliser un concours d'architecture, auquel elle a participé en tant que membre du jury, afin de s'assurer de la qualité du projet.

L'ECA est une institution qui a montré son exemplarité dans la recherche de qualité dans d'autres projets dans le canton. Elle s'est engagée formellement à respecter le concept architectural du projet lauréat du concours d'architecture. L'ECA a investi des moyens importants depuis la fin du concours dans le développement d'un avant-projet avec des mandataires compétents, qui se sont régulièrement coordonnés avec les services de la Ville.

Pour toutes ces raisons, la Municipalité a estimé qu'elle pouvait faire confiance à l'ECA et que le PA n'avait pas besoin d'être adapté pour intégrer des dispositions plus restrictives.

#### **4.4.1.6. *Rupture avec le contexte bâti et non-respect du patrimoine***

Jusque dans les années 70, le secteur compris entre l'av. Général Guisan et le ch. de Chamblandes est loti de manière homogène par de petites villas ou des maisons de maître avec des parcelles de jardin. Il s'est ensuite fortement urbanisé, avec la construction de bâtiments de logements collectifs et administratifs, comme le précise d'ailleurs l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale (ci-après ISOS).

Aujourd'hui, le plateau se caractérise par une forte hétérogénéité du bâti et du terrain, certains projets ayant nécessité des mouvements de terrain importants. Conformément à l'objectif de sauvegarde de l'ISOS, la Ville a veillé à ce que les nouvelles constructions autorisées par le PA respectent les caractéristiques essentielles du site, soit l'intégration du bâti dans la pente, ainsi que le maintien du végétal et des vues vers le lac.

Le recensement architectural du canton de Vaud identifie le bâtiment sur la parcelle N° 1334, ainsi que la villa située sur la parcelle N° 1385 et leur attribue la note \*4\*, « objet bien intégré ». Dans les faits, l'inscription en note \*3\* ou \*4\* au recensement architectural ne confère pas de protection juridique aux bâtiments. Leur protection est de compétence communale et nécessite une base légale, ce qui n'est pas encore le cas à Pully, bien que des réflexions sur la mise à jour du recensement et la protection des bâtiments recensés soient en cours.

Lorsque le projet de PA a débuté en 2016, la Ville a réalisé une pesée des intérêts entre la protection du patrimoine et les autres intérêts publics (création de logements, d'emplois, d'équipements publics, qualité architecturale du futur projet). Pour les raisons développées ci-dessous, la Municipalité a jugé que la qualité patrimoniale de ces bâtiments n'était plus suffisante pour justifier leur maintien.

Le premier bâtiment, construit en 1914, a connu de nombreuses fonctions. D'abord pensionnat de jeunes filles « Florissant », il devient ensuite une clinique gynécologique et obstétricale connue sous le nom de « Clinique de Chamblandes » après la deuxième Guerre Mondiale, puis une clinique chirurgicale et, finalement, en 1980, le bâtiment administratif principal de l'ECA à Pully. Ces nombreux changements d'affectation se sont accompagnés de lourdes transformations intérieures et extérieures du bâtiment. Des annexes ont été construites au Nord et au Sud en prolongement du bâtiment et des lucarnes ainsi qu'une émergence de la cage d'ascenseur ont été percées en toiture. Par conséquent, malgré des façades et une position dans le terrain qui témoignent encore de son état d'origine, le bâtiment a perdu les qualités qui lui ont valu son recensement.

Le deuxième bâtiment, désigné comme la villa « Le Grand Pré » et construit en 1934, a des caractéristiques inverses au bâtiment voisin. S'il possède encore des éléments architecturaux intéressants, ses abords en revanche ont subi d'importantes transformations. La situation de la villa, en hauteur dans le terrain et en surplomb d'un grand jardin, qui caractérisait les constructions de l'époque, n'est plus perceptible. La construction d'équipements tels que le garage ou la piscine et surtout le bâtiment de la centrale d'alarme de l'ECA sur la parcelle N°1398 ont contribué à encercler le bâtiment, qui se retrouve « effacé » dans le site administratif de l'ECA.

#### **4.4.1.7. Manque de protection des arbres et de la nature**

Le PA comprend de nombreuses mesures qui vont dans le sens de la préservation de la nature. Concernant l'arborisation, l'art. 22 du règlement du PA précise que les arbres protégés ou classés par le règlement communal sur la protection des arbres (ci-après RCPA) doivent être conservés dans la mesure du possible. Dans le cas contraire, le RCPA prévoit des compensations. Il permet également à la Municipalité d'imposer des espèces indigènes.

La protection du cèdre est mentionnée explicitement dans le PA. Le périmètre d'implantation des constructions est suffisamment éloigné de l'arbre pour éviter qu'un bâtiment ne s'implante plus près que le bâtiment existant le plus proche.

Le PA garantit 20% de surfaces en pleine terre. Ce pourcentage se rapporte à la surface totale du périmètre et non aux SPd, comme le recommandait la Direction générale de l'environnement (ci-après DGE). Toutefois, ce pourcentage représente déjà une surface importante dans un contexte urbain. De plus, les aménagements extérieurs, potentiellement perméables, s'ajoutent à ces surfaces.

Pro Natura a relevé les points positifs ci-dessus dans son observation. L'organisation environnementale suggère également des dispositions constructives, qui pourront être intégrées lors de la réalisation des bâtiments. Le PA n'est pas aussi précis car c'est un outil de planification et qu'il n'a pas vocation à indiquer précisément la localisation et la hauteur maximale des plantations, comme le demandent certains opposants.

#### **4.4.1.8. Impact du PA sur la mobilité et la qualité de l'air**

Une étude de trafic a été réalisée par un bureau spécialisé. Ses conclusions figurent dans le rapport 47 OAT et ses hypothèses concernant le trafic ont été vérifiées par la DGMR. Malgré les critiques des opposants, la Municipalité ne voit pas de raison de mettre en doute les résultats de cette étude.

Le projet de PA mentionne un futur réaménagement de l'av. Général Guisan. Il faut préciser ici qu'il s'agit d'un projet à moyen terme (environ 10 ans) dont les études n'ont pas encore

débuté et qui n'est nullement nécessaire à la réalisation du PA. Rien ne justifie donc de retarder autant la mise en vigueur de ce dernier, qui anticipe et favorise le projet de réaménagement par le biais d'une demande de cession de terrain, qui doit permettre d'atteindre une largeur suffisante de la chaussée pour prévoir des nouveaux aménagements dans le futur. C'est une pratique courante de la Ville lors des projets de construction ou de PA, là où c'est possible et intéressant du point de vue routier. Le principe de coordination est donc respecté.

Concernant les charges de trafic, le PA n'augmente pas le stationnement de manière significative, ce qui implique que le surplus de trafic engendré par les 28 places supplémentaires prévues (au maximum) est négligeable. L'augmentation du trafic estimée à 360 véhicules par jour, rapportée au nombre de véhicules circulant sur l'avenue par jour (16'000) ne représente que 2,25%.

La capacité de l'accès a été vérifiée et ne pose pas de problème. Actuellement, le site de l'ECA compte 2 accès sur l'av. Général Guisan. Au cours de la procédure, la DGMR a émis l'exigence de les regrouper en un seul point d'entrée et de sortie pour l'ensemble du site, afin de présenter une amélioration de la fluidité de l'insertion des véhicules sur l'avenue. La position exacte de cet accès unique sera déterminée lors du projet de construction. Elle sera soumise à des vérifications de détail, notamment concernant la visibilité.

Certains opposants relèvent encore que le tourner à gauche en sortie sur l'avenue ne sera pas possible et que par conséquent le projet n'est pas conforme. Il faut relever d'abord que cette manœuvre se fait aujourd'hui pour l'ensemble des parcelles dont l'accès se trouve sur l'av. Général Guisan, sans que cela ne pose de problème majeur. Ensuite, le projet de PA améliore la situation existante, puisqu'il prévoit de regrouper les accès au lieu de les multiplier.

Le PA respecte le plan des mesures de l'ordonnance sur la protection de l'air (ci-après OPair) du PALM en appliquant la fourchette basse des normes VSS pour le stationnement des activités. De plus, la proximité du site aux transports publics et le nombre de places de stationnement vélos prévu dans le PA devraient inciter au report modal. En ce sens et en considérant la faible augmentation des véhicules motorisés, la qualité de l'air ne devrait pas être impactée de manière significative par le PA.

#### **4.4.1.9. Nuisances sonores**

Le PA prévoit que la problématique du bruit fera l'objet d'une étude spécifique selon l'ordonnance sur la protection contre le bruit (ci-après OPB) lors du permis de construire, laquelle devra démontrer le respect des normes en vigueur. Les études ne sont pas faites au stade de la planification car l'implantation des constructions a une incidence importante sur les mesures. Le PA prévoit toutefois le regroupement des véhicules en souterrain et interdit le logement au rez-de-chaussée sur le front de rue.

En l'absence d'un projet concret fixant l'entrée du parking souterrain, la réponse à l'art. 7 OPB ne peut être traitée en détail au stade du PA. On relèvera que peu importe où se trouvera le nouvel accès au parking souterrain, il n'y a pas de bâtiment à proximité immédiate (< 20m) qui serait susceptible d'être impacté par le nouvel équipement.

Concernant l'impact du projet sur les axes de trafic existants (art. 9 OPB), vu la très faible génération de trafic supplémentaire et le respect actuel des valeurs limites d'immission (ci-après VLI) en front de rue, le long de l'av. Général Guisan, l'effet du projet est jugé peu sensible.

Finalement, les VLI pour les nouveaux bâtiments (art. 31 OPB) devraient être respectées, puisque le périmètre d'implantation des constructions est fixé sur la limite des constructions en vigueur, où les mesures actuelles semblent respecter les VLI. Si ça ne devait pas être le cas, des réponses constructives permettront le respect des normes.

#### **4.4.1.10. Absence de gabarits sur le terrain et droit à la vue**

La Municipalité est libre d'ordonner ou non la pose de gabarits (art. 69 al. 3 LATC). En l'espèce, le dossier et les plans en coupe fournissent aux propriétaires voisins des informations suffisantes pour faire valoir leurs droits. Par ailleurs, vu la marge de manœuvre qu'offre le périmètre constructible pour l'implantation des futures constructions, la pose de gabarits serait plutôt de nature à donner des indications trompeuses.

Enfin, d'après la jurisprudence, le droit à la vue n'est pas protégé en droit public. Tout propriétaire qui acquiert un bien-fonds dans une zone à bâtir doit s'attendre à ce que les parcelles voisines puissent être construites selon les mêmes possibilités réglementaires que celles dont il bénéficie, même si ces possibilités sont ultérieurement modifiées pour prévoir une densification.

#### **4.4.2. *Opposition de Me Laurent Pfeiffer au nom de Rives 58c SA, Mme et M. Catherine et Lionel de Christen, Mme et M. Françoise et Etienne Saint-Reymond, Mme Ariane Scheurmann, Mme Berta Wörner et Mme Brigitte de Mandato, copropriétaires par étage de la parcelle N°1337, av. Général Guisan 58c***

Les griefs exposés dans l'opposition sont résumés comme suit :

- le PA ne respecte pas le PDCn par rapport au redimensionnement de la zone à bâtir ;
- le PA ne respecte pas la stabilité des plans car le RCATC a été révisé en 2012 ;
- le PA porte atteinte à l'unité et la cohérence urbanistique du plateau de Chamblandes ;
- le PA est trop imprécis dans ses dispositions et offre un blanc-seing à l'ECA ;
- la hauteur des bâtiments, le TNR, les superstructures et l'accessibilité des toitures ne sont pas définis de manière précise ;
- le PA mentionne le concours d'architecture et le projet lauréat, mais n'oblige pas à réaliser ce projet ;
- le PA ne respecte pas l'OPB et ne contient pas de mesures préventives ;
- le PA ne respecte pas l'OPair car il ne prévoit pas de réduction du stationnement ;
- le PA ne comporte pas de mesures contraignantes pour préserver le grand cèdre, les essences d'arbres à planter, ainsi que la localisation et la hauteur des plantations ;
- le PA ne respecte pas le patrimoine. Le site est répertorié dans l'ISOS et comprend 2 bâtiments en note \*4\* au recensement architectural du canton de Vaud ;
- le PA ne comprend aucune réflexion sur les accès-sorties du site et l'insertion sur l'av. Général Guisan.

La Municipalité propose de lever cette opposition pour les motifs présentés au point 4.4.1.

**4.4.3. Opposition de Me Laurent Pfeiffer au nom de MM. Olivier et David Adler, propriétaires de la parcelle N°1342, ch. de Chamblandes 39**

Les griefs exposés dans l'opposition sont résumés comme suit :

- le PA ne respecte pas le PDCn par rapport au redimensionnement de la zone à bâtir ;
- le PA ne respecte pas la stabilité des plans car le RCATC a été révisé en 2012 ;
- le PA porte atteinte à l'unité et à la cohérence urbanistique du plateau de Chamblandes ;
- le PA est trop imprécis dans ses dispositions et offre un blanc-seing à l'ECA ;
- la hauteur des bâtiments, le TNR, les superstructures et l'accessibilité des toitures ne sont pas définis de manière précise ;
- le PA mentionne le concours d'architecture et le projet lauréat, mais n'oblige pas à réaliser ce projet ;
- le PA ne respecte pas l'OPB et ne contient pas de mesures préventives ;
- le PA ne respecte pas l'OPair car il ne prévoit pas de réduction du stationnement ;
- le PA ne comporte pas de mesures contraignantes pour préserver le grand cèdre, les essences d'arbres à planter, ainsi que la localisation et la hauteur des plantations ;
- le PA ne respecte pas le patrimoine. Le site est répertorié dans l'ISOS et comprend 2 bâtiments en note \*4\* au recensement architectural du canton de Vaud ;
- le PA ne comprend aucune réflexion sur les accès-sorties du site et l'insertion sur l'av. Général Guisan ;
- les illustrations du projet « Galotta » ne respectent pas la servitude de passage à pied au bénéfice de la parcelle N° 1342.

La Municipalité propose de lever cette opposition pour les mêmes motifs que l'opposition précédente. Au surplus, concernant le respect de la servitude de passage à pied au bénéfice de la parcelle N°1342, elle précise que la mise en œuvre du PA n'a pas vocation à faire respecter le droit privé. Un accord doit être trouvé entre les propriétaires pour respecter ou modifier la servitude existante. Par ailleurs, cette servitude n'empêche nullement la réalisation du PA.

**4.4.4. Opposition de Me Théo Meylan au nom de M. Claude Héritier, propriétaire de tous les lots de PPE sur les parcelles N<sup>os</sup> 1255 et 1287, ch. de Tourronde 6 et ch. de Chamblandes 37**

Les griefs exposés dans l'opposition sont résumés comme suit :

- le PA ne respecte pas les planifications supérieures (LATC et PDCom) ;
- l'extension du périmètre ne respecte pas la procédure ;
- le PA ne respecte pas la procédure ;
- le PA est trop imprécis (notamment concernant la hauteur des constructions, l'indice d'occupation du sol, l'implantation des bâtiments et le calcul du TNR) ;
- le PA prévoit une densité excessive ;
- les calculs de génération de trafic ne sont pas corrects ;
- le PA ne protège pas suffisamment les arbres.

La Municipalité propose de lever cette opposition pour les motifs présentés au point 4.4.1.

**4.4.5. Opposition de Me Philippe Mercier au nom de Mme Anna Mancini Gabella et M. Pasquale Gabella, propriétaires par étage sur la parcelle N°1337, av. Général Guisan 58c et d**

Les griefs exposés dans l'opposition sont résumés comme suit :

- le PA permet à un seul propriétaire (ECA) de rentabiliser fortement ses terrains et dévalorise les biens des opposants ;
- le site, qui figure à l'ISOS, présente une unité et un aspect esthétique remarquables ;
- le PA comporte des bâtiments recensés au niveau cantonal et des jardins remarquables ;
- le PA autorise une densification extrême ;
- le PA est imprécis et lacunaire dans les règles qu'il énonce.

La Municipalité propose de lever cette opposition pour les motifs présentés au point 4.4.1.

**4.4.6. Opposition de Me Philippe Reymond au nom de Mme Latika et M. Kiran Bhirangi, Mmes Joana Cuénoud et Françoise Gueissaz, Mme Catherine Boulay, Mme Zalina Khablieva, Mme Brigitte et M. Marcel Isler, Mme Eliane et M. Jacques Senaud, Mme Corinne et M. Jean-Louis Bauer, copropriétaires par étage de la parcelle N°1370, av. Général Guisan 58b.**

Les griefs exposés dans l'opposition sont résumés comme suit :

- le PA ne respecte pas les planifications supérieures (LATC, PDCn, PALM, SDEL, PDCom) ;
- le PA ne respecte pas la stabilité des plans car le RCATC a été mis à jour en 2017 ;
- le PA est trop imprécis (notamment concernant la hauteur, les superstructures, le TNR, les aires de jeu et les liaisons piétonnes) ;
- le PA favorise injustement l'ECA, à qui des exigences d'intérêt public plus importantes s'imposent ;
- le PA implique une augmentation considérable du trafic sur un axe déjà saturé ;
- le PA donne carte blanche à l'ECA pour bâtir dans le périmètre constructible ;
- le PA permet la démolition de 2 bâtiments en note \*4\* au recensement architectural ;
- la parcelle N° 1385 ne faisait pas partie du concours d'architecture, ce qui fausse l'exercice et son résultat ;
- le bruit n'a pas été étudié et le PA ne respecte pas l'OPB ;
- le PA ne respecte pas l'OPair ;
- le PA devrait maintenir les arbres existants ;
- le PA ne fournit pas d'informations sur la taxe sur la plus-value ;
- une zone de dégagement, de délasserment et de loisirs serait bien accueillie.

La Municipalité propose de lever cette opposition pour les motifs présentés au point 4.4.1.

Concernant la taxe sur la plus-value, celle-ci étant de compétence cantonale, il n'y est pas fait référence dans le règlement du PA. C'est la LATC qui prévoit et détaille le mécanisme de taxation de la plus-value à ses articles 64 ss.

**4.4.7. Opposition de Mes Christian Eichenberger et Hugh Reeves au nom de Mme Lioudmila Khablieva et M. Aslan Khabliev, propriétaires de la parcelle N°1316, av. Général Guisan 60**

Les griefs exposés dans l'opposition sont résumés comme suit :

- le PA ne respecte pas les planifications supérieures ;
- il est excessif dans ses coefficients et dans la permissivité des normes de construction ;
- il n'est pas conforme, notamment en matière de protection contre le bruit ;
- il met en danger l'intérêt patrimonial du site (recensé à l'ISOS) et permet la destruction de 2 bâtiments recensés en note \*4\* au recensement architectural du canton de Vaud et ne garantit pas la protection des arbres existants ;
- l'accès (situation, accès de secours, visibilité) et l'équipement du PA (génération de trafic trop élevée) sont insuffisants.

La Municipalité propose de lever cette opposition pour les motifs présentés au point 4.4.1.

**4.4.8. Opposition de M. Charles Gonset, propriétaire de la parcelle N°1333, ch. de Chamblandes 41**

Les griefs exposés dans l'opposition sont résumés comme suit :

- le PA ne présente pas les chiffres des nouveaux habitants et emplois (selon exigence PALM) et ne les met pas en contexte ;
- le PA ne présente pas de manière claire l'évolution (présent-futur) des données quantitatives (COS, IUS, surfaces vertes) sur le site ;
- le type de logements d'utilité publique n'est pas précisé dans le PA. S'il existe une convention qui le détermine, elle doit être rendue publique ;
- la DGE-BIODIV recommande dans son préavis d'assurer un minimum de 20% des surfaces en pleine terre par rapport aux SPd, alors que le plan se base sur 20% de la surface du périmètre ;
- le PA n'indique pas la fourchette basse des normes VSS ;
- le principe d'accès et dévestiture indiqué sur le plan ne repose sur aucun accord avec le propriétaire au Nord du site ;
- quel est le fondement de la définition de la coupe AA, qui passe 1 m au-dessus du faite du bâtiment le plus haut du site ;
- quelle valeur a la procédure de concours par rapport au PA et à quoi engage-t-elle le maître de l'ouvrage. Un plan et des coupes du projet doivent être présentés.

La Municipalité propose de lever cette opposition pour les motifs présentés au point 4.4.1. Au surplus, elle précise les points suivants :

Le nombre d'habitants-emplois est indiqué en page 15 du rapport OAT. Il fait mention des 150 emplois actuels sur le site et à la répartition théorique future qui est estimée à 173 nouveaux habitants et 43 emplois.

A propos de la capacité constructive, le RCATC prévoit une occupation maximale du sol de 20% de la parcelle. On parle alors de coefficient d'occupation du sol (COS). Il représente le rapport entre la surface construite et la surface de la parcelle. Le PA est basé sur un autre type de règle urbanistique qui est l'indice d'utilisation du sol (IUS). Il correspond au rapport entre toutes les surfaces de plancher des bâtiments et la surface du terrain. Le calcul pour le PA se trouve à la page 16 du rapport 47 OAT. A titre de comparaison, l'IUS de la zone de moyenne densité, actuellement en vigueur sur le site, est d'environ 0,8.

Concernant les LUP, il n'existe pas de convention qui les encadre. Le règlement du PA fixe un taux minimum de 10% à réaliser. Il laisse en revanche libre le choix du type de LUP ce qui est conforme à la loi (LPPPL).

Au sujet du stationnement, le calcul détaillé se trouve en page 20 du rapport OAT. La réduction des besoins pour les activités en fonction de la fourchette basse des normes VSS est indiquée dans le tableau de calcul.

Enfin, l'accès-dévestiture et les cheminements piétons prévus dans le PA n'ont force de loi que dans le périmètre du PA et non au-delà. Si certains principes inscrits en plan ont des flèches qui suggèrent un prolongement, ils n'indiquent qu'une possibilité, qui devrait se concrétiser par des accords privés entre propriétaires.

#### **4.4.9. *Oppositions de MM. Bertrand Hue et Pascal Yalcin, propriétaires par étage de la parcelle N° 1247, av. Général Guisan 52***

Les griefs exposés dans l'opposition sont résumés comme suit :

- le PA ne respecte pas l'art. 15, al. 1 LAT, car en raison de la situation actuelle (modification des modes de vies due au Covid), il est impossible de prévoir les besoins en surface à bâtir pour les 15 prochaines années ;
- la densification prévue est excessive par rapport au site ;
- le PA ne tient pas suffisamment compte des espaces verts ;
- le PA implique une augmentation considérable du trafic sur un axe déjà saturé ;
- les commerces autorisés dans le PA engendreraient des nuisances sonores excessives (certaines parcelles sont au bénéfice de servitudes interdisant les industries bruyantes).

La Municipalité propose de lever cette opposition pour les motifs présentés au point 4.4.1.

#### **4.4.10. *Opposition de Mmes Maria Bohin et Isabelle de Foucauld, propriétaires par étage de la parcelle N°1351, av. Général Guisan 123***

Les opposantes se rallient à l'opposition formulée par Me Pfeiffer. La Municipalité propose par conséquent de lever cette opposition pour les mêmes motifs qu'au point 4.4.1.

#### **4.4.11. *Oppositions de Mme Leila Vuilleumier et M. Marco Gabella, locataires à l'av. Général Guisan 58c***

Les griefs exposés dans l'opposition sont résumés comme suit :

- le volume des constructions est trop important par rapport au site ;
- le projet ne respecte pas l'homogénéité du site et dévaloriserait son esthétique ;

- le plan est imprécis (longueur, hauteur, volume des constructions) ;
- si les règles urbanistiques doivent être changées, elles devraient l'être sur tout le plateau de Chamblandes.

La Municipalité propose de lever cette opposition pour les motifs présentés au point 4.4.1.

## **5. Développement durable**

### **5.1. Dimension économique**

Le PA prévoit un minimum de 20% des surfaces de plancher dédiées aux activités telles que des bureaux, des commerces et services de proximité, ainsi qu'une crèche. Une partie de ces surfaces prendra place au rez-de-chaussée des bâtiments construits en front d'avenue. La Municipalité espère ainsi que le projet apportera un peu d'animation à cette avenue qui a un aspect très routier et que cela favorisera l'émergence d'une petite centralité bénéfique à l'ensemble du secteur.

### **5.2. Dimension environnementale**

Le développement de l'urbanisation au sein de l'agglomération limite les surfaces construites en périphérie et préserve les espaces verts, la biodiversité, l'agriculture et les zones de délasserment.

Le PA permet une densification d'un secteur de la Ville proche du centre-ville, bien desservi par les transports publics. Il vise une utilisation rationnelle du sol, limite les constructions en sous-sol en garantissant un minimum de surfaces de pleine terre et assure un espace suffisant au maintien du cèdre classé.

En termes d'efficacité énergétique, le PA fixe l'objectif « Minergie » comme standard de construction.

### **5.3. Dimension sociale**

Le développement urbain concentré à l'intérieur de l'agglomération est déterminant pour garantir de manière durable la qualité de vie des habitants. En effet, l'accroissement de l'offre en logements et en LUP, en surfaces d'activités, ainsi qu'en équipements publics favorisera les rencontres entre les habitants du quartier dans un cadre urbain agréable.

La construction de nouveaux bâtiments sera l'occasion d'améliorer la qualité des espaces urbains (cheminements, réaménagement des espaces extérieurs, front de rue, etc.).

## **6. Communication**

Les résultats du concours d'architecture ont fait l'objet d'une exposition publique et ont été relayés sur les sites internet de la Ville et de l'ECA.

Le PA a fait l'objet d'une séance de présentation publique avant sa mise à l'enquête. Il ne nécessite pas d'actions de communication supplémentaires.

## **7. Programme de législature**

Le projet s'inscrit dans le cadre du programme de législature 2021-2026 de la Municipalité.

### **7.1. Convivialité et qualité de vie**

Le PA permet la création de lieux conviviaux, notamment en front de rue, par l'affectation des rez-de-chaussée pour des activités et par la création d'aménagements extérieurs de qualité, propices aux rencontres. En plus de répondre à un besoin avéré, la création d'une crèche au sein du futur quartier permettra de favoriser la mixité intergénérationnelle.

### **7.2. Environnement et climat**

Le PA contient de nombreuses mesures favorisant la qualité des aménagements extérieurs. Il garantit notamment un minimum de surfaces de pleine terre. En termes d'efficacité énergétique, le PA fixe l'objectif « Minergie » comme standard de construction.

### **7.3. Développement territorial et activités économiques**

Le PA vise une utilisation rationnelle du sol et permet la densification du tissu urbain. La zone centrale prévue par le PA garantit la mixité des affectations et le maintien d'activités publiques, tertiaires ou commerciales sur le site.

Les nouvelles constructions apporteront un peu d'animation à l'avenue et transformeront le périmètre en une petite centralité pour l'ensemble du quartier.

### **7.4. Transport et mobilité**

Le PA permet la densification d'un secteur de la Ville proche du centre-ville bien desservi par les transports publics et réduit l'emprise de la voiture dans le site. Future petite centralité de quartier, le périmètre accueillera également un nombre important de places de stationnement vélos, favorisant ainsi les modes de déplacement actifs.

## 8. Conclusions

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,

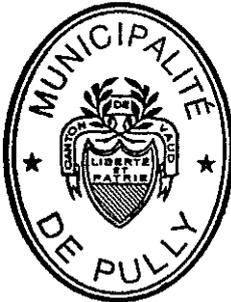
vu le préavis municipal N° 06-2022 du 6 avril 2022 ,  
vu le rapport de la Commission permanente d'urbanisme,

### décide

1. d'adopter le projet de plan d'affectation « Chamblandes-Dessous » et son règlement ;
2. de faire siennes les déterminations de la Municipalité relatives aux oppositions au plan d'affectation « Chamblandes-Dessous » et son règlement.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 6 avril 2022.

Au nom de la Municipalité

Le syndic		Le secrétaire
		
G. Reichen		Ph. Steiner

### Annexe(s) :

- Annexes A : plan réduit (A1) et règlement (A2)
- Annexes B : oppositions (B1 à B13)
- Annexes C : procès-verbaux des séances de conciliation et corrections (situation au 4 avril 2022)
- Annexes D : préavis cantonaux