VILLE DE pully

Direction de l'urbanisme et de l'environnement

A1

Plan d'affectation "Chamblandes-Dessous"

Approuvé par la Municipalité le :

Le Syndic

Le Secrétaire

Déposé à l'enquête publique du : **au :**

Le Syndic

Le Secrétaire

Adopté par le conseil communal de Pully le :

Le Président

La Secrétaire

Approuvé par le Département compétent le :

La Cheffe du Département

Entré en vigueur le :

Plan de base établi conformément aux données cadastrales du 31 juillet 2013 fournies par : **Authentifié le :**

BBHN SA Ingénieurs EPFL-SIA Géomètres brevetés
Rte de la Croix-Blanche 42
Case Postale 47 - 1066 Epalinges
Tél: 021 623 13 13

Projet de modification de l'état parcellaire du 29.04.2019 certifié par : **Certifié le :**

BBHN SA Ingénieurs EPFL-SIA Géomètres brevetés
Rte de la Croix-Blanche 42
Case Postale 47 - 1066 Epalinges
Tél: 021 623 13 13

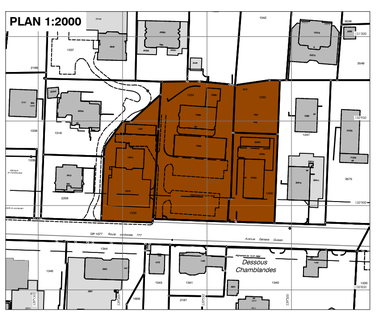
Version du 23.08.2021

ETAT PARCELLAIRE

Bien-fonds N°	Propriétaire	Surface biens-fonds
1336	Etablissement d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du canton de Vaud	1'896 M2
1334	Etablissement d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du canton de Vaud	3'636 M2
1385	Etablissement d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du canton de Vaud	800 M2
1398	Etablissement d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du canton de Vaud	1'402 M2
	Surface totale du périmètre du Plan	**7'734 M2**

Cession au domaine privé communal en projet ~ 154 M 2

PLAN 1:2000



LEGENDE

Zone centrale 15 LAT

Géodonnées Etat de Vaud
Coordonnées moyennes : 539'250 / 150'920
Altitude env. +385.00 msm

Dossier présenté par :

atelier nou sa
baechtold & liebermann arch. epfl sia urbanistes fsu
rue de la gare 9 CH - 1009 Pully

et

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

LEGENDE

NB: les articles mentionnés font référence au règlement du plan d'affectation

- Périmètre du plan d'affectation
- Limite parcellaire existante
- Limite des constructions (alignement du 13.01.1956)
- Aire bâtie - (Art.6)
- Aire de dégagement - (Art.6,14)
- Périmètre d'implantation des constructions (Art. 8)
- Périmètre d'implantation fixant le gabarit maximal des constructions en vue - dessin indicatif - (Art. 8)
- +XXX.XX — Niveaux d'altitude fixant en coupe AA la limite du périmètre d'implantation - (Art. 8)
- TNR +XXX.XX — Terrain naturel de référence (TNR) selon coupe AA - (Art. 8)
- +XXX.XX — Altitudes du terrain naturel de référence (TNR) au droit de la coupe AA - dessin indicatif - (Art. 8)
- Terrain aménagé (TA)
- Constructions existantes, hors sol et en sous-sol - (Art.7)
- Accès et dévestiture - principe impératif, dessin et position indicatifs - (Art. 17)
- Cheminements internes par modes doux - principe impératif, nombre et position indicatifs - (Art. 16)
- Arbre classé: cèdre N°C1/14 selon Plan de classement des arbres de la Commune de Pully, septembre 2003

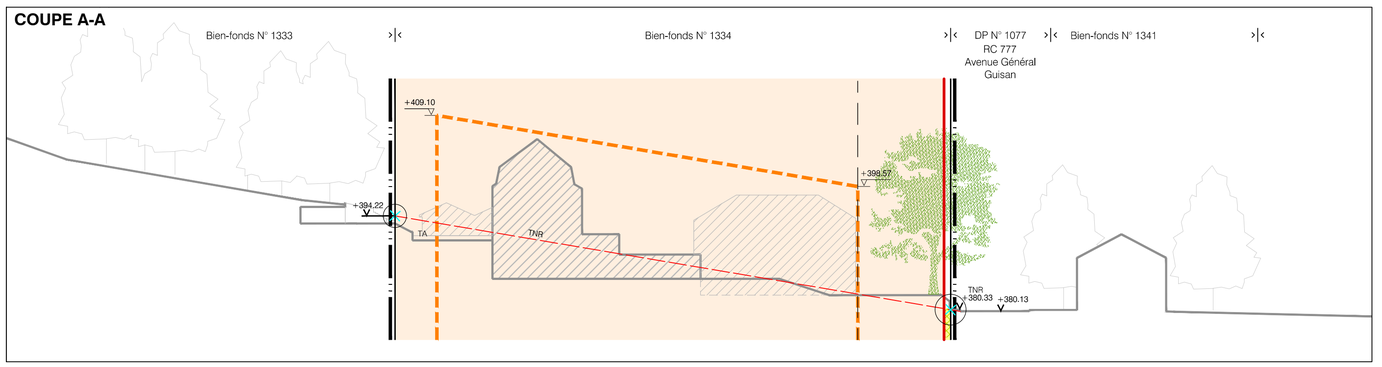
MODIFICATIONS PARCELLAIRES

- Limite parcellaire existante supprimée
- Nouvelle limite parcellaire projetée

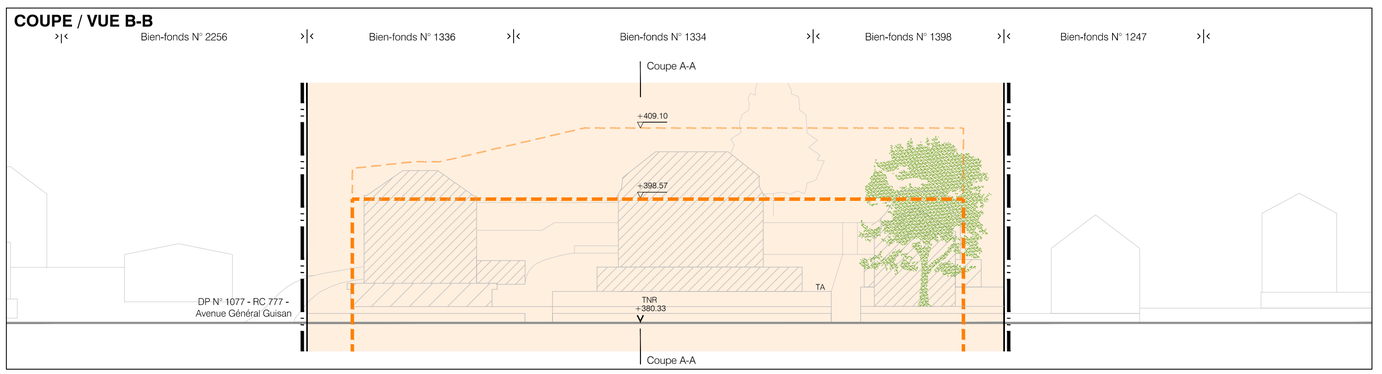
0 10 30

PLAN 1:500

COUPE A-A



COUPE / VUE B-B



A2

VILLE DE pully

REGLEMENT DU PLAN D'AFFECTATION

" Chamblandes-Dessous "

APPROUVE PAR LA MUNICIPALITE	le :	
Le Syndic :		
Le Secrétaire :		
DEPOSE A L'ENQUETE PUBLIQUE	du	au :
Le Syndic :		
Le Secrétaire :		
ADOPTE PAR LE CONSEIL COMMUNAL	le :	
Le Président :		
La Secrétaire :		
APPROUVE PAR LE DEPARTEMENT COMPETENT	le :	
La Cheffe du Département :		
ENTRE EN VIGUEUR	le :	

Version 09 du 23.08.2021

Dossier présenté par :

atelier nou sa
claudia liebermann thierry baechtold architectes epfl
sia urbanistes fsu
Rue de la gare 9 - 1009 Pully

et

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

PLAN D'AFFECTATION « CHAMBLANDES-DESSOUS »
R E G L E M E N T

SOMMAIRE

Pos.	Contenu	Page
CHAPITRE I	**GENERALITES**	**1**
Article 1	But	1
Article 2	Contenu	1
Article 3	Périmètre et affectation du PA	1
Article 4	Destination de la zone	1
Article 5	Mesure de l'utilisation du sol	1
Article 6	Organisation du PA	1
CHAPITRE II	**REGLES POUR LE BÂTI**	**1**
Article 7	Constructions existantes	1
Article 8	Implantation des constructions	1
Article 9	Superstructures	2
Article 10	Ordre des constructions	2
Article 11	Distances aux limites et entre bâtiments	2
Article 12	Déblais, remblais, terrain aménagé	2
Article 13	Architecture des constructions	2
CHAPITRE III	**REGLES POUR LES AMENAGEMENTS EXTERIEURS**	**3**
Article 14	Aire de dégagement	3
Article 15	Aménagements extérieurs, définition	3
Article 16	Principes	3
CHAPITRE IV	**ACCES-SORTIES, CIRCULATIONS ET STATIONNEMENT**	**3**
Article 17	Accès	3
Article 18	Stationnement des véhicules motorisés	4
Article 19	Stationnement des véhicules deux-roues légers non motorisés	4
CHAPITRE V	**PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**	**4**
Article 20	Degré de sensibilité au bruit	4
Article 21	Mesures de protection contre le bruit	4
Article 22	Plantations	4
Article 23	Energie	4
Article 24	Évacuation des eaux	5
CHAPITRE VI	**DISPOSITIONS FINALES**	**5**
Article 25	Dérogations	5
Article 26	Disponibilité des terrains et taxe sur la plus-value	5
Article 27	Dispositions complémentaires	5
Article 28	Abrogation et entrée en vigueur	5

PLAN D'AFFECTATION « CHAMBLANDES-DESSOUS »
R E G L E M E N T

CHAPITRE I : GENERALITES

But

Art. 1 – [1]Le présent règlement fixe les règles destinées à régir le périmètre du plan d'affectation « Chamblandes-Dessous » (ci-après PA, le Plan).

Contenu

Art. 2 – [1]Le PA est composé des éléments suivants :

> Le plan à l'échelle 1 :500.
> Le présent règlement.

Périmètre et affectation du PA

Art. 3 – [1]Le périmètre du PA est défini par le plan.

[2]L'ensemble du périmètre est affecté en zone centrale 15 LAT.

Destination de la zone

Art. 4 – [1]Cette zone est destinée à la construction de bâtiments voués :

a) au logement ;
b) aux activités moyennement gênantes, telles que bureaux, commerces ;
c) aux équipements (para)publics, tels que crèche, maison de quartier, etc.

[2]Sont affectées aux activités et équipements définis sous b ci-dessus, au moins 20% des surfaces de plancher déterminantes (SPd).

[3]Les surfaces commerciales sont limitées à 500 m2 de SPd pour l'ensemble du périmètre du Plan.

[4]Au moins 10% des SPd destinées au logement doivent être réservées à la réalisation de logements d'utilité publique au sens de l'art. 27 LPPPL.

Mesure de l'utilisation du sol

Art. 5 – [1]La mesure de l'utilisation du sol est déterminée par l'attribution, pour tout le périmètre du PA, d'un indice d'utilisation du sol maximal (IUS) équivalent à 1,4 de la surface des biens-fonds. Les mètres carrés de surface de plancher déterminante (SPd) doivent être mesurés conformément à la norme SIA 421, norme suisse SN 504 421.

Organisation du PA

Art. 6 – [1]Le périmètre du PA est composé de deux aires, l'aire bâtie et l'aire de dégagement.

CHAPITRE II : REGLES POUR LE BÂTI

Constructions existantes

Art. 7 – [1]A l'intérieur du périmètre d'implantation des constructions, les constructions existantes peuvent être démolies et reconstruites, surélevées, agrandies, maintenues et rénovées, sous réserve de conformité aux dispositions du PA.

Implantation des constructions

Art. 8 – [1]Les nouvelles constructions hors sol et en sous-sol sont disposées dans l'aire bâtie, à l'intérieur du périmètre d'implantation figuré par le plan et les coupes.

[2]La coupe AA définit pour l'ensemble du périmètre d'implantation, parallèlement au terrain naturel de référence (TNR), le gabarit maximal à respecter par les futurs bâtiments, toitures et attiques y compris. Pour les toitures plates, le niveau brut de la dalle du dernier niveau fait foi ; pour celles à pans, le dessus des chevrons fait foi.

Superstructures

Art. 9 – [1]Toutes les installations de techniques du bâtiment sont interdites en toiture, à l'exception des superstructures qui, pour des raisons techniques, ne peuvent être intégrées en sous-sol ou à l'intérieur du volume des bâtiments (cheminées, sorties de ventilation verticales, capteurs solaires).

[2]Les superstructures autorisées peuvent ponctuellement dépasser les hauteurs maximales fixées par le PA. Elles font l'objet d'un traitement architectural soigné pour limiter leur impact visuel et garantir leur bonne intégration aux bâtiments et leurs abords. Dans ce but, elles doivent être réduites au minimum techniquement indispensable et regroupées dans des volumes compacts.

[2]Un plan et des coupes détaillés de la toiture accompagneront la demande de permis de construire.

Ordre des Constructions

Art. 10 – [1]L'ordre non contigu, l'ordre contigu et la mitoyenneté sont autorisés.

Distances aux limites et entre bâtiments

Art. 11 – [1]La distance des bâtiments à la limite des biens-fonds est fixée par le périmètre d'implantation des constructions figuré par le plan et les coupes.

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

Déblais, remblais, terrain aménagé

Art. 12 – [1]La configuration du terrain projeté doit former une suite harmonieuse interne au périmètre du PA et avec les biens-fonds directement voisins. Les dispositions suivantes sont fixées :

a) Le réaménagement du terrain doit être exécuté de façon à réduire l'impact des mouvements de terre internes au périmètre et sur le voisinage proche.

b) Les surfaces imperméables doivent être réduites au minimum indispensable.

c) Sous réserve des al. a et b, la réalisation de plateformes ou terrasses en extension extérieure des bâtiments est autorisée.

Architecture des constructions

Art. 13 – [1]L'architecture doit respecter les principes suivants :

a) La longueur des constructions et le nombre de niveaux sont libres dans les gabarits définis par le Plan.

b) Les constructions hors sol et enterrées doivent, dans toute la mesure du possible, être regroupées de façon à favoriser la présence d'un maximum de surfaces végétalisées en pleine terre.

c) Les niveaux semi-enterrés et/ou sous-sols peuvent comporter des surfaces destinées à une occupation non sédentaire en relation avec la destination du bâtiment, tels qu'entrées d'immeuble, dispositifs de circulation, locaux communs, etc. et peuvent être partiellement habitables sur au maximum deux tiers (2/3) de la surface bâtie du rez-de-chaussée du bâtiment s'ils ouvrent des jours d'au moins 0,90 m de hauteur d'allège sur façade aval.

d) Au rez-de-chaussée en front d'avenue le logement n'est pas admis.

e) Les toitures doivent avoir un caractère uniforme. La forme des toitures est libre ; les toitures plates peuvent être aménagées, être accessibles et être traitées en

terrasses ; elles doivent être végétalisées de manière diversifiée en favorisant la biodiversité si elles ne sont pas accessibles.

CHAPITRE III : REGLES POUR LES AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Aire de dégagement

Art. 14 – [1]L'aire de dégagement est inconstructible, à l'exception de dispositifs en lien avec sa situation et sa fonction, tels qu'accès, murs de soutènement, éléments légers et aménagements extérieurs.

Aménagements extérieurs, définition

Art. 15 – [1]Les surfaces non construites forment l'ensemble des aménagements extérieurs. Ils comprennent les espaces verts, les accès-sorties, dévestitures, cheminements par modes doux, surfaces de stationnement extérieures, éléments de transition entre bâtiments et/ou avec le domaine public, extensions extérieures des bâtiments, etc.

Principes

Art. 16 – [1]Pour les aménagements extérieurs les principes suivants s'appliquent :

a) Ils font l'objet d'un concept d'ensemble pour tout le périmètre du PA et s'adaptent à la destination des bâtiments.

b) Les espaces verts sont aménagés en parc, jardins, transitions végétales public-privé, plantages, prairies extensives favorables à la biodiversité, etc. Au minimum 20% des surfaces du périmètre du PA doivent être obligatoirement des espaces verts en pleine terre, soit sans construction souterraine et sans revêtement imperméable du sol. L'entretien des espaces verts se fera de préférence de manière différenciée.

c) Les surfaces qui ne sont pas en pleine terre doivent être dans toute la mesure du possible des surfaces végétalisées ou drainantes.

d) Au moins deux cheminements par modes doux sont à prévoir pour assurer l'accès aux bâtiments, garages et espaces extérieurs du périmètre du PA, figurés par le plan à titre indicatif.

e) Les émergences de garage/s souterrain/s et dispositifs de raccord entre niveaux tels que rampes, escaliers, murs, talus, etc. et les constructions légères telles que pergolas, abris-vélos, places de jeux, mobilier urbain, etc., sont admis.

f) Un plan des aménagements extérieurs avec liste d'espèces végétales et un schéma des réseaux d'équipement du périmètre du PA sera soumis à l'approbation de la Municipalité au plus tard lors du dépôt de la première demande de permis de construire.

CHAPITRE IV : ACCES, CIRCULATIONS ET STATIONNEMENT

Accès

Art. 17 – [1]A l'exception des véhicules de service, un seul accès et dévestiture pour les véhicules motorisés est autorisé depuis l'av. G. Guisan. Son emplacement figure sur le plan à titre indicatif.

[2]L'accès de véhicules motorisés respecte la norme applicable de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS), actuellement la norme suisse SN 640 273a, relative à la visibilité aux carrefours et aux débouchés d'accès riverains.

Stationnement des véhicules motorisés

Art. 18 – [1]Le nombre de cases de stationnement pour voitures doit être calculé conformément à la norme applicable de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS), actuellement la norme SN 640 281. Pour les activités, est à prendre en compte le bas de la fourchette.

[2]A l'intérieur du périmètre du Plan, le nombre maximal de cases de stationnement pour voitures est fixé à 120.

[3]A l'exception des cases de courte durée pour dépose de personnes à mobilité réduite, toutes les cases de stationnement pour voitures et deux-roues motorisés doivent être aménagées dans des garages collectifs en sous-sol ou semi-enterrés.

Stationnement des véhicules deux-roues légers non motorisés

Art. 19 – [1]Le nombre de cases de stationnement pour les véhicules deux-roues légers non motorisés doit être calculé conformément à la norme applicable de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS), actuellement la norme SN 640 065.

[2]Le stationnement des deux-roues légers non motorisés doit s'intégrer à l'architecture et aux aménagements extérieurs.

CHAPITRE V : PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Degré de sensibilité au bruit

Art. 20 – [1]Conformément à l'art. 43 de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB) du 15 décembre 1986, le degré de sensibilité au bruit DS III est fixé pour tout le périmètre du PA.

Mesures de protection contre le bruit

Art. 21 - [1]Le périmètre du PA est partiellement exposé à des nuisances sonores qui dépassent ou approchent les valeurs limites d'exposition au bruit du trafic routier

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

Plantations

Art. 22 – [1]Les arbres classés et protégés doivent, dans toute la mesure du possible, être maintenus.

[2]Les nouvelles plantations doivent privilégier les espèces indigènes. Les arbres seront plantés dans toute la mesure du possible en pleine terre. Le nombre d'arbres et leur emplacement seront déterminés par le plan des aménagements extérieurs.

[3]Toutes les espèces végétales de la liste noire et la *Watch list* publiées par la DGE (néophytes envahissantes) sont proscrites.

Énergie

Art. 23 – [1]Les performances thermiques des bâtiments doivent cibler les valeurs définies par le label « Minergie ». La Municipalité recommande l'utilisation d'agents énergétiques à faible émission de polluants atmosphériques pour satisfaire les besoins en chaleur.

Évacuation des eaux

Art. 24 – [1]L'évacuation des eaux doit se faire conformément aux dispositions du règlement communal sur le traitement et l'évacuation des eaux (RETE). Les eaux usées et les eaux météoriques doivent être évacuées séparément. Les eaux usées doivent être raccordées au réseau public d'évacuation.

CHAPITRE VI: DISPOSITIONS FINALES

Dérogations

Art. 25 – [1]La Municipalité peut accorder des dérogations au présent règlement, aux conditions fixées à l'article 85 LATC.

Disponibilité des terrains

Art. 26 – [1]Le propriétaire des parcelles a l'obligation de construire sur les biens-fonds dans un délai de 10 ans dès l'entrée en vigueur du présent plan d'affectation.

[2]En cas de non-respect de ce délai, le propriétaire doit s'acquitter d'une taxe aux conditions prévues à l'article 52 al. 4 et suivants de la LATC.

Dispositions complémentaires

Art. 27 – [1]Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, les législations fédérales, cantonales et les règlements communaux s'appliquent.

Abrogation et entrée en vigueur

Art. 28– [1]Le présent règlement et le plan y relatif abrogent, pour leur périmètre, toute disposition de la règlementation communale antérieure qui leur serait contraire.

[2]Le présent règlement et le plan y relatif entrent en vigueur par constatation du département compétent.

* * * *

Étude Derville

B1

Secrétariat de la Municipalité
Visa: SIO Transmis à: DUE
Pris acte/Décision: Copie à:
01 DEC. 2021
Suivi ☐
Pour traitement ☐ Pour information ☐

Laurent Pfeiffer

Docteur en droit
Avocat au Barreau
Spécialiste FSA
en Droit de la construction
et de l'immobilier

Avenue d'Ouchy 14
Case postale 1211
1001 Lausanne

laurent.pfeiffer@etude-derville.ch
+41 21 312 69 22
etude-derville.ch

Par courrier recommandé
Ville de Pully
Greffe municipal
Avenue du Prieuré 2
Case postale 63
1009 Pully

VILLE DE PULLY
Département urbanisme et de l'environnement
02 DEC. 2021
☐ autorisation générale
☐ aménagement du territoire
☐ parcs et promenades
☐ architecture

Lausanne, le 30.11.2021 **Plan d'affectation « Chamblandes-Dessous »**

Monsieur le Syndic,
Madame et Messieurs les Conseillers Municipaux,

Continuant d'agir en qualité de conseil de :

- M. et Mme Etienne et Françoise Saint-Raymond ;
- M. et Mme Lionel et Catherine de Christen ;
- Rives 58c SA ;
- Mme Ariane Scheurmann ;
- Mme Berta Wörner ;
- Mme Brigitte de Mandato.

Je vous remets ci-joint leur opposition motivée au PA « Chamblandes-Dessous ». Cette opposition motivée complète leur opposition formée le 17 novembre 2021. Des procurations attestant de mes pouvoirs sont jointes à la présente.

Je vous prie de croire, Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Conseillers Municipaux, à l'assurance de ma considération distinguée.

Laurent Pfeiffer, av.

Annexe(s) : ment.

Me Jacqueline de Quattro
Avocate-conseil

Me Laurent Pfeiffer
Docteur en droit
Avocat au Barreau
Spécialiste FSA
en Droit de la construction
et de l'immobilier

Me Priscille Ramoni
Avocate au Barreau

Me Marlène Bérard
Avocate au Barreau
LLM in Business Law

Me Jessica Renevey
Avocate au Barreau

Me Milena Lippens
Avocate au Barreau

Me Delphine Zurn
Avocate au Barreau

OPPOSITION

adressée à la

Municipalité de Pully

par

Etienne et Françoise Saint-Raymond, Av. Général Guisan 58C - 1009 Pully

Lionel et Catherine de Christen et **Rives 58C SA**, Av. Général Guisan 58C - 1009 Pully

Ariane Scheurmann, Av. Général Guisan 58C - 1009 Pully

Berta Wörner, Av. Général Guisan 58C - 1009 Pully

Brigitte de Mandato, Chemin de Lutry 5 - 1807 Blonay

dont le conseil est l'avocat Laurent Pfeiffer, avenue d'Ouchy 14, case postale 1211, 1001 Lausanne,

ci-après : les opposants,

contre

le plan d'affectation « Chamblandes-Dessous », mis à l'enquête publique du 3 novembre au 2 décembre 2021.

* * *

RECEVABILITE

Par la présente écriture, les opposants, tous copropriétaires d'étages de la parcelle de base n° 1337 limitrophe au périmètre du plan d'affectation « Chamblandes-Dessous », complètent leur opposition formée le 17 novembre 2021.

Adressés par écrit à la municipalité durant le délai d'enquête, conformément à l'art. 38 al. 3 LATC, et signés d'un avocat au bénéfice de procurations, l'opposition et son complément sont donc formellement recevables.

MOYENS

A. Griefs en lien avec l'aménagement du territoire

1. Violation du principe de coordination en lien avec le Plan directeur cantonal

Il ressort de la mesure A11 du Plan directeur cantonal (PDCn), que les communes vaudoises doivent procéder au redimensionnement de leurs zones à bâtir **avant le 20 juin 2022**.

La Commune de Pully n'y échappe pas. Elle est ainsi appelée à revoir *l'ensemble* de la planification communale dans les mois à venir. Elle devra alors mener une réflexion de fond quant à la répartition judicieuse des droits à bâtir qui lui sont conférés par le canton. Dans le cadre du périmètre compact d'agglomération et de centre cantonal « Lausanne-Morges » le nombre maximum d'habitants est limité à 75'810 entre 2015 et 2030. La Commune de Pully ne dispose que d'une fraction de ce quota. Ce travail doit être opéré au niveau de la planification communale générale.

Or, l'élaboration du plan d'affectation localisé « Chamblandes-Dessous », à quelques mois seulement de cette échéance importante, est aussi incompréhensible qu'inopportune. En effet, par ce moyen détourné la commune entend conférer en primeur des droits à bâtir conséquents à un seul propriétaire. Par son ampleur, le procédé viole la garantie d'égalité de traitement des opposants.

Pour ce premier motif, l'élaboration du PA litigieux est contraire au principe de la coordination et d'égalité de traitement.

2. Principe de stabilité des plans

Les propriétaires de parcelles sises sur le territoire communal de Pully, et en particulier dans le périmètre concerné, sont tous soumis au Règlement communal sur l'aménagement du territoire et les construction (RCATC).

Or, le RCATC a été mis en vigueur le 18 juin 2012. **Il est donc particulièrement récent**. Dans ce cadre, des droits à bâtir ont été conférés de manière précise, en particulier les opposants et l'ECA, tous affectés en zone de moyenne densité, sont régis par l'art. 37 RCATC qui prescrit exactement le nombre de niveaux autorisés et une hauteur donnée. Les distances entre bâtiments sont aussi régies par un corpus de règles précises (art. 16 ss RCATC).

Il est de jurisprudence constante que les propriétaires doivent pouvoir compter sur la stabilité des plans afin de construire et valoriser leurs parcelles en connaissance de cause. Ils doivent aussi pouvoir compter sur le fait que la commune ne va pas soudainement changer les règles du jeu en conférant des droits à bâtir très importants à un seul propriétaire sur un large périmètre.

En l'occurrence, les opposants sont atteints dans les assurances que leur conférait le RCATC. Depuis 2012 ils pouvaient partir du principe que la moyenne densité serait appliquée pour une certaine durée dans un périmètre donné. Ils pouvaient ainsi planifier et construire en comptant sur une certaine hauteur et densité des immeubles voisins, en particulier ceux érigés sur les parcelles 1336, 1334, 1385 et 1398. Or, le « PA Chamblandes-dessous » amène un changement radical et inattendu. Un tel changement des règles en matière de droits à bâtir va conduire à une densification sans précédent dans le quartier **portant de ce fait atteinte à la valeur** de la propriété des opposants.

Un tel procédé est inadmissible quelques années seulement après l'adoption d'un nouveau plan d'affectation communal. Les propriétaires voisins se trouvent doublement désavantagés ; ils subiront les effets négatifs d'une très forte densification voisine sans pouvoir eux-mêmes bénéficier d'une plus grande densité sur leur propre parcelle.

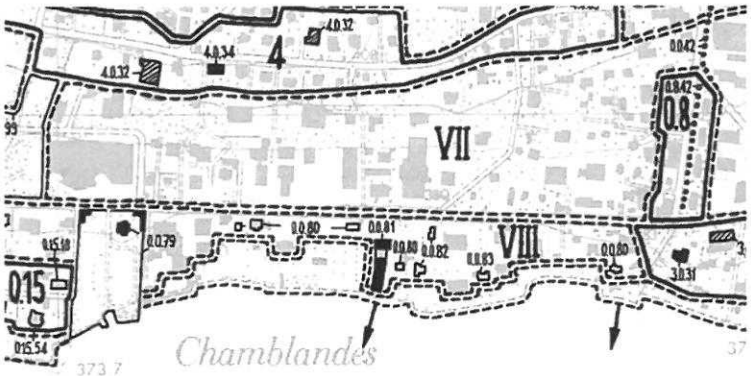
Dans ces circonstances, l'intérêt public à la stabilité du plan et les intérêts privés des voisins doivent l'emporter sur le seul intérêt public à une densification du sol et à l'intérêt privé de l'ECA à rentabiliser au maximum ses terrains.

3. Atteinte au principe de l'unité et de la cohérence de l'aménagement

Le PA « Chamblandes-Dessous » prévoit une *rupture d'échelle drastique* par sa densité avec le secteur environnant. La densité autorisée serait nettement supérieure (de l'ordre de 40%). A cela s'ajoute le fait que la Commune de Pully entend conférer carte blanche à l'ECA. L'Établissement pourra ainsi démolir et reconstruire comme bon lui semble, sans aucun égard pour l'intégration dans le quartier, ni la sauvegarde du patrimoine existant. L'ordre des constructions et le nombre de bâtiments seront laissés à sa libre appréciation.

Avec une telle surface et une telle densité, une réflexion plus globale, passant, soit par une révision du plan d'affectation communal, ou à tout le moins par une requalification générale du côté amont de l'Avenue Général Guisan aurait été nécessaire pour tenir compte de tous les éléments déterminants du point de vue de la protection de l'environnement et de l'aménagement du territoire.

En effet, dans ce secteur le côté amont de l'Avenue Général Guisan est répertorié en un seul tenant dans le relevé du site ISOS sous le ch. VII :



Par conséquent, en ne planifiant qu'une seule fraction de ce secteur, la Commune de Pully perd toute vue d'ensemble. Elle porte atteinte au principe d'unité et de cohérence de l'aménagement. **On pense en particulier à l'absence de toute coordination dans l'ordonnancement des bâtiments existants et ceux projetés. La planification de détail aurait été aussi l'occasion de *garantir des dégagements mutuels* et une meilleure réflexion quant à l'intégration de cheminements piétonniers Nord-Sud**. Le PA « Chamblandes-Dessous est d'autant plus incongru qu'il n'est absolument pas coordonné avec la requalification majeure prévue sur l'Av. Général Guisan.

En réalité, on assiste à une planification communale par à-coups, parcelle par parcelle, au gré des demandes du propriétaire. Admettre une telle exception porte atteinte au principe central de l'unité et de la cohérence de la planification.

4. Absence de précision du plan localisé

a. La hiérarchie des plans (du plus précis au plus général) n'est pas respectée

Le PA « Chamblandes-Dessous » règle l'affectation des seules parcelles 1334, 1336, 1385 et 1398, dont l'ECA est propriétaire. Il s'agit donc d'un plan d'affectation localisé. Si un tel procédé de planification est certes admis, **un plan localisé doit fixer des conditions plus détaillées d'urbanisme, d'implantation et de construction que le plan général**.

C'est le degré de précision plus élevé qui distingue le plan localisé d'un plan plus général. C'est l'essence même d'un tel plan. Il s'agit donc non seulement de délimiter un périmètre d'implantation, mais aussi d'aller plus loin dans l'élaboration de règles applicables en matière de construction. Il y a notamment lieu de définir plus précisément le volume, l'implantation et le nombre de bâtiments projetés (longueur, largeur, hauteur, nombre d'étages, etc.), mais aussi le traitement architectural voulu (orientation, pente et type de couverture des toitures, lucarnes, cheminées, matériaux, couleur des façades, etc.). L'objectif de la planification de détail vise ainsi à apporter un degré de qualité supérieur dans un périmètre donné.

En l'occurrence, le PA « Chamblandes-Dessous » contrevient à la logique même de la hiérarchie des plans. Le PA litigieux n'est même pas en mesure de garantir un degré de qualité supérieur d'aménagement dans son périmètre, puisque l'ECA peut faire ce que bon lui semble ! Il suffit de lire les articles 7ss pour se convaincre **à quel point le PA est vague et permissif**. Il est possible de démolir, reconstruire, surélever, agrandir, maintenir ou rénover dans tout le périmètre d'implantation des constructions, en ordre contigu ou non, hors sol, en sous-sol ou en toiture, selon n'importe quelle architecture. En bref, il est possible de faire tout et son contraire au seul gré de l'ECA. De telles prérogatives, réservées au seul planificateur, n'auraient jamais été accordée à un autre propriétaire que l'ECA.

Une telle démarche est particulièrement incompréhensible à la suite de la révision de la LATC, en vigueur depuis le 1er septembre 2018. En effet, le législateur a retiré aux propriétaires le droit de contraindre la municipalité de procéder à l'élaboration d'un plan de quartier, précisément dans le but de redonner une totale maîtrise à la commune en matière de planification, y compris à l'échelle du quartier. Or, le PA litigieux va à l'encontre de la LATC révisée, puisque par le moyen détourné d'un PA localisé, la Commune de Pully transfère en réalité toute prérogative en matière d'aménagement du territoire à l'ECA qui deviendra son propre planificateur sur ses parcelles.

En ignorant le principe de la hiérarchie des plans et le degré de précision qui doit caractériser un plan localisé, la Commune de Pully a perdu toute vue d'ensemble et a ignoré l'intérêt public à une planification cohérente. En particulier, dans la pesée des intérêts, elle n'a pas pris en compte les intérêts légitimes du voisinage.

b. Hauteur des bâtiments

Le « PA Chamblandes-Dessous » manque particulièrement de précision en ce qui concerne la hauteur des bâtiments.

En effet, l'art. 8 al. 2 RPA prescrit :
« la coupe AA définit pour l'ensemble du périmètre d'implantation, parallèlement au terrain naturel de référence (TNR), le gabarit maximal à respecter par les futurs bâtiments, toitures et attiques y compris. Pour les toitures plates, le niveau brut de la dalle du dernier niveau fait foi ; pour celles à pans, le dessus des chevrons fait foi ».

Il n'est pas clair si les superstructures doivent respecter la hauteur maximale prescrite à l'art. 8 al. 2 RPA, ce d'autant plus que l'art. 9 RPA autorise tout et son contraire en prescrivant que celles-ci peuvent « *ponctuellement* » dépasser les hauteurs maximales.

De même, les terrasses peuvent être accessibles (art. 13 let. e RPA). Or, étant accessibles les terrasses pourront être agrémentées de parasols ou d'installations plus durables telles que des tonnelles ou pergolas, augmentant *de facto* la hauteur maximale prescrite. Le RPA ne prévoit aucune cautèle à cet égard.

c. Projet lauréat « Galotta »

L'ECA a insisté sur le concours de projet qu'il a organisé et sur le projet lauréat « Galotta ». Or, sous le couvert de rendus 3D attrayants, le projet fait totalement abstraction de son voisinage et de la protection du patrimoine par la démolition de bâtiments historiques. Seule compte la vue *depuis* les bâtiments projetés et les accès piétonniers desservant ces bâtiments.

En pourtant, l'ECA n'est même pas tenue de réaliser ce projet discutable. Il pourrait fort bien décider de développer cette grande surface d'une toute autre manière, dès lors que Le PA « Chamblandes-Dessous » **ne contient aucun garde-fou**. Preuve en est qu'à la suite de la présentation du projet lauréat, une nouvelle parcelle (la n° 1385) est venue s'ajouter au périmètre localisé, remettant de ce fait en cause le projet tel qu'il a été présenté.

B. Griefs en lien avec le droit de l'environnement

La densification à l'intérieur du milieu bâti peut être souhaitable. Elle ne doit toutefois pas se faire à tout prix. En densifiant, la responsabilité du pouvoir planificateur est engagée. Il doit porter une attention toute particulière à la conservation maximale de la qualité de vie existante. La dimension de protection de l'environnement prend une importance particulière ; les nuisances sonores doivent être évitées dans toute la mesure du possible, y compris par des mesures préventives permettant de réduire les émissions plus sévèrement, indépendamment des nuisances existantes (principe de prévention). La pollution supplémentaire de l'air doit être évitée, voire réduite.

Sur le site internet de l'ECA, sous la rubrique « un parc socialement responsable et respectueux de l'environnement » on peut lire ce qui suit :

« *L'Établissement est également actif dans la construction et met un point d'honneur à réaliser des immeubles respectueux de l'environnement et générateurs d'économie en termes d'entretien, d'exploitation et d'énergie.* »

Or, en ce qui concerne le PA « Chamblandes-Dessous », la réalité est tout autre. Puisque le respect de l'environnement, au sens large, et la qualité de vie des voisins sont négligés.

5. Bruit

Le degré de sensibilité au bruit DS III est attribué pour tout le périmètre du PA « Chamblandes-Dessous ». Selon l'annexe 3 de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB), la valeur limite d'immission à ne pas dépasser de jour est de 65 dB(A). De nuit, l'exposition au bruit du trafic routier ne doit pas dépasser 55 dB(A).

En l'occurrence, il ressort du guichet cartographique cantonal, et en particulier du cadastre du bruit routier (mesures de 2010), que les parcelles concernées par le PA étaient déjà touchées en 2010 par des émissions sonores allant de 55 dB(A) à 70 dB(A). En sachant qu'en matière de bruit une augmentation du bruit de 3 dB correspond à un doublement de l'énergie sonore, certaines parties du PA « Chamblandes-Dessous » sont d'ores et déjà exposées à un bruit deux fois plus important que le plafond fixé par l'OPB. Il est même vraisemblable que les valeurs d'alarme (dès 70dB en DS III, cf. annexe 3 OPB) soient déjà atteintes par endroits.

La situation en termes de protection contre les nuisances sonores est dès lors préoccupante. Le futur quartier s'expose à une situation contraire à la loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE). La nécessité de prévoir des mesures préventives s'avère d'autant plus impérative au stade de la planification. Or, en la matière le RPA présente des lacunes désolantes. Hormis l'exigence de procéder à une « *étude acoustique détaillée* » (cf. art. 21 RPA), **le PA « Chamblandes-Dessous » ne prévoit aucune mesure de protection contre le bruit**

et encore moins l'esquisse de la moindre mesure préventive (disposition des bâtiments, orientation, voies d'accès, réduction plus drastiques du nombre de places de stationnement etc.).

Au vu de ce qui précède, le PA « Chamblandes-Dessous » contrevient à la LPE et en particulier aux règles impératives en termes de protection contre le bruit.

6. Protection de l'air et offre en matière de stationnement

La Commune de Pully est située dans une zone soumise à un plan de mesures d'assainissement de l'air (OPair 2018). La mesure AT5 du plan OPair 2018 impose non seulement de dimensionner le stationnement selon les normes VSS en vigueur (le strict minimum), mais enjoint le planificateur à réduire le stationnement de manière bien plus drastique en tenant compte de la desserte en transports publics présente et à venir.

La commune est également englobée dans le Schéma directeur de l'Est lausannois (SDEL), selon le découpage opérationnel et institutionnel du Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM). Il ressort de cet instrument que la réduction de l'offre en matière de stationnement constitue une priorité. Il s'agit d'un levier d'action central du transfert modal.

En l'occurrence, l'Avenue Général Guisan (RC 777b) est identifiée par le SDEL comme faisant partie du réseau de distribution dont la requalification est nécessaire. Cette artère est identifiée comme stratégique. L'objectif étant de donner la priorité aux transports publics et à l'intégration des modes de transports alternatifs. Il s'agit de l'un des points d'entrées à Lausanne.

Loin de montrer un quelconque exemple en la matière, le RPA attribue au contraire très généreusement au « PA Chamblandes-Dessous » 120 cases de stationnement (art. 18 RPA).

L'allocation d'un tel nombre de places de stationnement dans un périmètre aussi stratégique contrevient au plan OPair 2018 et au SDEL. Une réduction drastique du nombre de cases de stationnement aurait également constitué une mesure opportune de lutte contre les nuisances sonores.

Pour ce motif encore, le PA « Chamblandes-Dessous » ne doit pas être adopté.

C. Griefs en lien avec la protection de la nature et du patrimoine

7. Protection de la nature

S'agissant de la protection des arbres, il importe que le grand cèdre protégé, visiblement menacé par l'élargissement de la route et du trottoir, puisse être préservé et que toutes les mesures utiles à cette fin soient définies.

En outre, le PA litigieux ne comporte aucune exigence en termes d'essences à planter, de localisation et de hauteur maximale de la végétation. Une nouvelle fois, les intérêts du voisinage sont tout simplement ignorés.

8. Protection du patrimoine

L'art. 7 RPA prescrit qu'à l'intérieur du périmètre d'implantation des constructions, toutes les constructions existantes « *peuvent être démolies et reconstruites, surélevées, agrandies, maintenues et rénovées* ». L'évolution des constructions est totalement libre (art. 8 RPA). L'ordre des constructions également (art. 10 RPA).

En bref, le RPA autorise le propriétaire à faire tout et n'importe quoi à l'intérieur d'un vaste périmètre. Pourtant, la Commune de Pully est classée comme village urbanisé d'importance régionale. Plus précisément, tout le secteur amont de l'Avenue Général Guisan dans ce périmètre est identifié sous le ch. VII (périmètre environnant), considéré comme « environnement sensible » (lettre b), avec des qualités « évidentes ». La « sauvegardes des caractéristiques » du quartier constitue le principal objectif dans ce secteur.

La DGIP (ancien SIPAL) a identifié cette grave lacune (cf. préavis cantonal du 1er novembre 2017, p. 18) : « *le projet de plan de quartier ne se base sur aucune réflexion concernant les aspects urbanistiques à prendre en compte afin d'assurer l'insertion dans le site du futur ensemble bâti. En cela le projet de plan de quartier ne tient pas compte de l'ISOS* ». Dans le préavis postérieur du 27 octobre 2020, les remarques de la DGTL-AC ne varient guère, selon elle le PA permet « *de conserver ou de démolir l'ensemble des constructions existantes, ainsi que de construire de nouveaux bâtiments* » (nous soulignons).

Sont notamment voués à la démolition deux bâtiments de belle architecture en note 4, soit la villa « Le grand Pré » construite en 1934 et l'ancien « Pensionnat Florissant » pour jeunes filles, dont les façades sont encore celles d'origine.

Dans ces circonstances, la commune doit se doit d'interpeller la DGIP afin qu'elle examine l'opportunité de **revoir le recensement architectural**. L'ECA avait d'ailleurs indiqué qu'elle

maintiendrait l'un de ces deux bâtiments, et pourtant, dans le projet primé par le concours d'architecture, tous les bâtiments actuels ont disparu.

Le PA litigieux ne répond à aucun des objectifs de sauvegarde inscrits dans le relevé de site. Il est contraire à la protection du patrimoine bâti.

D. Autres griefs

9. Détermination du terrain naturel

Les opposants contestent l'exactitude du terrain naturel de référence tel qu'il a été déterminé dans le PA « Chamblandes-Dessous ». Ils se réservent le droit de revenir sur ce point dans des déterminations complémentaires.

10. Sécurité routière

Aucune réflexion n'a été menée au niveau du PA litigieux en ce qui concerne l'accès et dévestiture pour les véhicules motorisés.

En termes de sécurité routière, il n'est guère tenu compte de la future requalification de l'Avenue Général Guisan (davantage de piétons et de vélos). De même, aucune réflexion n'a été menée, et encore moins concrétisée dans le PA litigieux, en ce qui concerne la problématique de l'entrée de véhicules depuis Lausanne et de leur sortie en direction de Paudex. Or, dans les deux hypothèses, il s'agit de situations potentiellement accidentogènes. La fluidité du trafic se trouve également atteinte, ce d'autant plus que les 410 nouveaux mouvements véhicules par jour estimés seront concentrés au même endroit.

La planification litigieuse est à nouveau insuffisante et trop permissive en la matière.

MESURES D'INSTRUCTION

Compte tenu de ce qui précède, les opposants réitèrent leur requête tendant à la pose de gabarits aux angles du périmètre d'implantation des constructions tel que défini par le PA et au profilement des immeubles de la proposition lauréate « Galotta » que l'ECA déclare vouloir développer.

Le soussigné demeure en outre à la disposition de la municipalité en vue de l'organisation de la séance de conciliation (art. 40 LATC).

Lausanne, le 30 novembre 2021/lp

Pour les opposants :

Laurent Pfeiffer, av.

Étude Derville

B2

Secrétariat de la Municipalité
Visa: SO Transmis à: DUE
Pris acte/Décision: Copie à:
01 DEC. 2021
Suivi ☐
Pour traitement ☐ Pour information ☐

Laurent Pfeiffer
Docteur en droit
Avocat au Barreau
Spécialiste FSA
en Droit de la construction
et de l'immobilier

Avenue d'Ouchy 14
Case postale 1211
1001 Lausanne

laurent.pfeiffer@etude-derville.ch
+41 21 312 69 22
etude-derville.ch

Par courrier recommandé
Ville de Pully
Greffe municipal
Avenue du Prieuré 2
Case postale 63
1009 Pully

PULLY
Urbanisme et de l'environnement
02 DEC. 2021
☐ autorisation construire
☐ aménagement du territoire
☐ parcs et promenades
☐ architecture

Lausanne, le 30.11.2021 **Plan d'affectation « Chamblandes-Dessous »**

Monsieur le Syndic,
Madame et Messieurs les Conseillers Municipaux,

Continuant d'agir en qualité de conseil de MM. Olivier Adler et David Adler, je vous remets ci-joint l'opposition motivée au PA « Chamblandes-Dessous » formée par mes mandants. Cette opposition motivée complète leur opposition formée le 26 novembre 2021. Vous trouverez également, sous ce pli, une procuration attestant de mes pouvoirs.

Je vous prie de croire, Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Conseillers Municipaux, à l'assurance de ma considération distinguée.

Laurent Pfeiffer, av.

Annexe(s) : ment.

Me Jacqueline de Quattro
Avocate-conseil

Me Laurent Pfeiffer
Docteur en droit
Avocat au Barreau
Spécialiste FSA
en Droit de la construction
et de l'immobilier

Me Priscille Ramoni
Avocate au Barreau

Me Marlène Bérard
Avocate au Barreau
LLM in Business Law

Me Jessica Renevey
Avocate au Barreau

Me Milena Lippens
Avocate au Barreau

Me Delphine Zurn
Avocate au Barreau

OPPOSITION

adressée à la

Municipalité de Pully

par

Olivier ADLER, David ADLER, propriétaires de la parcelle n° 1342 de Pully

dont le conseil est l'avocat Laurent Pfeiffer, avenue d'Ouchy 14, case postale 1211, 1001 Lausanne,

ci-après : les opposants,

contre

le plan d'affectation « Chamblandes-Dessous », mis à l'enquête publique du 3 novembre au 2 décembre 2021.

* * *

RECEVABILITE

Par la présente écriture, les opposants, propriétaires de la parcelle n° 1342 jouxtant le périmètre du plan d'affectation « Chamblandes-Dessous », complètent leur opposition formée le 26 novembre 2021.

Adressés par écrit à la municipalité durant le délai d'enquête, conformément à l'art. 38 al. 3 LATC, et signés d'un avocat au bénéfice d'une procuration déjà en votre possession, l'opposition et son complément sont donc formellement recevables.

MOYENS

A. Griefs en lien avec l'aménagement du territoire

1. Violation du principe de coordination en lien avec le Plan directeur cantonal

Il ressort de la mesure A11 du Plan directeur cantonal (PDCn), que les communes vaudoises doivent procéder au redimensionnement de leurs zones à bâtir **avant le 20 juin 2022**.

La Commune de Pully n'y échappe pas. Elle est ainsi appelée à revoir *l'ensemble* de la planification communale dans les mois à venir. Elle devra alors mener une réflexion de fond quant à la répartition judicieuse des droits à bâtir qui lui sont conférés par le canton. Dans le cadre du périmètre compact d'agglomération et de centre cantonal « Lausanne-Morges » le nombre maximum d'habitants est limité à 75'810 entre 2015 et 2030. La Commune de Pully ne dispose que d'une fraction de ce quota. Ce travail doit être opéré au niveau de la planification communale générale.

Or, l'élaboration du plan d'affectation localisé « Chamblandes-Dessous », à quelques mois seulement de cette échéance importante, est aussi incompréhensible qu'inopportune. En effet, par ce moyen détourné la commune entend conférer en primeur des droits à bâtir conséquents à un seul propriétaire. Par son ampleur, le procédé viole la garantie d'égalité de traitement des opposants.

Pour ce premier motif, l'élaboration du PA litigieux est contraire au principe de la coordination et d'égalité de traitement.

2. Principe de stabilité des plans

Les propriétaires de parcelles sises sur le territoire communal de Pully, et en particulier dans le périmètre concerné, sont tous soumis au Règlement communal sur l'aménagement du territoire et les construction (RCATC).

Or, le RCATC a été mis en vigueur le 18 juin 2012. **Il est donc particulièrement récent**. Dans ce cadre, des droits à bâtir ont été conférés de manière précise, en particulier les opposants et l'ECA, tous affectés en zone de moyenne densité, sont régis par l'art. 37 RCATC qui prescrit exactement le nombre de niveaux autorisés et une hauteur donnée. Les distances entre bâtiments sont aussi régies par un corpus de règles précises (art. 16 ss RCATC).

Il est de jurisprudence constante que les propriétaires doivent pouvoir compter sur la stabilité des plans afin de construire et valoriser leurs parcelles en connaissance de cause. Ils doivent aussi pouvoir compter sur le fait que la commune ne va pas soudainement changer les règles du jeu en conférant des droits à bâtir très importants à un seul propriétaire sur un large périmètre.

En l'occurrence, les opposants sont atteints dans les assurances que leur conférait le RCATC. Depuis 2012 ils pouvaient partir du principe que la moyenne densité serait appliquée pour une certaine durée dans un périmètre donné. Ils pouvaient ainsi planifier et construire en comptant sur une certaine hauteur et densité des immeubles voisins, en particulier ceux érigés sur les parcelles 1336, 1334, 1385 et 1398. Or, le « PA Chamblandes-dessous » amène un changement radical et inattendu. Un tel changement des règles en matière de droits à bâtir va conduire à une densification sans précédent dans le quartier **portant de ce fait atteinte à la valeur** de la propriété des opposants.

Un tel procédé est inadmissible quelques années seulement après l'adoption d'un nouveau plan d'affectation communal. Les propriétaires voisins se trouvent doublement désavantagés ; ils subiront les effets négatifs d'une très forte densification voisine sans pouvoir eux-mêmes bénéficier d'une plus grande densité sur leur propre parcelle.

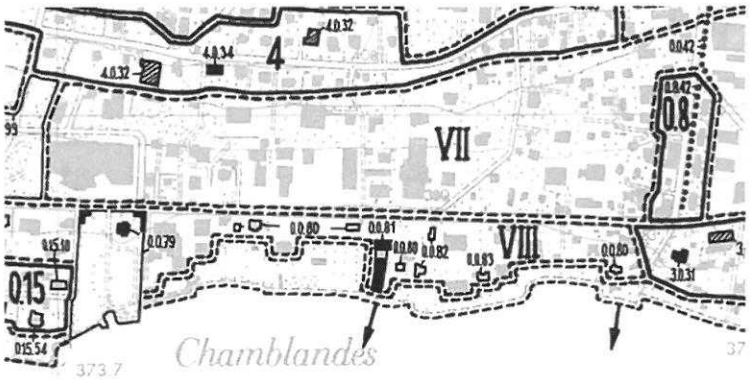
Dans ces circonstances, l'intérêt public à la stabilité du plan et les intérêts privés des voisins doivent l'emporter sur le seul intérêt public à une densification du sol et à l'intérêt privé de l'ECA à rentabiliser au maximum ses terrains.

3. Atteinte au principe de l'unité et de la cohérence de l'aménagement

Le PA « Chamblandes-Dessous » prévoit une *rupture d'échelle drastique* par sa densité avec le secteur environnant. La densité autorisée serait nettement supérieure (de l'ordre de 40%). A cela s'ajoute le fait que la Commune de Pully entend conférer carte blanche à l'ECA. L'Établissement pourra ainsi démolir et reconstruire comme bon lui semble, sans aucun égard pour l'intégration dans le quartier, ni la sauvegarde du patrimoine existant. L'ordre des constructions et le nombre de bâtiments seront laissés à sa libre appréciation.

Avec une telle surface et une telle densité, une réflexion plus globale, passant, soit par une révision du plan d'affectation communal, ou à tout le moins par une requalification générale du côté amont de l'Avenue Général Guisan aurait été nécessaire pour tenir compte de tous les éléments déterminants du point de vue de la protection de l'environnement et de l'aménagement du territoire.

En effet, dans ce secteur le côté amont de l'Avenue Général Guisan est répertorié en un seul tenant dans le relevé du site ISOS sous le ch. VII :



Par conséquent, en ne planifiant qu'une seule fraction de ce secteur, la Commune de Pully perd toute vue d'ensemble. Elle porte atteinte au principe d'unité et de cohérence de l'aménagement. **On pense en particulier à l'absence de toute coordination dans l'ordonnancement des bâtiments existants et ceux projetés. La planification de détail aurait été aussi l'occasion de *garantir des dégagements mutuels* et une meilleure réflexion quant à l'intégration de cheminements piétonniers Nord-Sud**. Le PA « Chamblandes-Dessous est d'autant plus incongru qu'il n'est absolument pas coordonné avec la requalification majeure prévue sur l'Av. Général Guisan.

En réalité, on assiste à une planification communale par à-coups, parcelle par parcelle, au gré des demandes du propriétaire. Admettre une telle exception porte atteinte au principe central de l'unité et de la cohérence de la planification.

4. Absence de précision du plan localisé

a. La hiérarchie des plans (du plus précis au plus général) n'est pas respectée

Le PA « Chamblandes-Dessous » règle l'affectation des seules parcelles 1334, 1336, 1385 et 1398, dont l'ECA est propriétaire. Il s'agit donc d'un plan d'affectation localisé. Si un tel procédé de planification est certes admis, **un plan localisé doit fixer des conditions plus détaillées d'urbanisme, d'implantation et de construction que le plan général**.

C'est le degré de précision plus élevé qui distingue le plan localisé d'un plan plus général. C'est l'essence même d'un tel plan. Il s'agit donc non seulement de délimiter un périmètre d'implantation, mais aussi d'aller plus loin dans l'élaboration de règles applicables en matière de construction. Il y a notamment lieu de définir plus précisément le volume, l'implantation et le nombre de bâtiments projetés (longueur, largeur, hauteur, nombre d'étages, etc.), mais aussi le traitement architectural voulu (orientation, pente et type de couverture des toitures, lucarnes, cheminées, matériaux, couleur des façades, etc.). L'objectif de la planification de détail vise ainsi à apporter un degré de qualité supérieur dans un périmètre donné.

En l'occurrence, le PA « Chamblandes-Dessous » contrevient à la logique même de la hiérarchie des plans. Le PA litigieux n'est même pas en mesure de garantir un degré de qualité supérieur d'aménagement dans son périmètre, puisque l'ECA peut faire ce que bon lui semble ! Il suffit de lire les articles 7ss pour se convaincre **à quel point le PA est vague et permissif**. Il est possible de démolir, reconstruire, surélever, agrandir, maintenir ou rénover dans tout le périmètre d'implantation des constructions, en ordre contigu ou non, hors sol, en sous-sol ou en toiture, selon n'importe quelle architecture. En bref, il est possible de faire tout et son contraire au seul gré de l'ECA. De telles prérogatives, réservées au seul planificateur, n'auraient jamais été accordée à un autre propriétaire que l'ECA.

Une telle démarche est particulièrement incompréhensible à la suite de la révision de la LATC, en vigueur depuis le 1er septembre 2018. En effet, le législateur a retiré aux propriétaires le droit de contraindre la municipalité de procéder à l'élaboration d'un plan de quartier, précisément dans le but de redonner une totale maîtrise à la commune en matière de planification, y compris à l'échelle du quartier. Or, le PA litigieux va à l'encontre de la LATC révisée, puisque par le moyen détourné d'un PA localisé, la Commune de Pully transfère en réalité toute prérogative en matière d'aménagement du territoire à l'ECA qui deviendra son propre planificateur sur ses parcelles.

En ignorant le principe de la hiérarchie des plans et le degré de précision qui doit caractériser un plan localisé, la Commune de Pully a perdu toute vue d'ensemble et a ignoré l'intérêt public à une planification cohérente. En particulier, dans la pesée des intérêts, elle n'a pas pris en compte les intérêts légitimes du voisinage.

b. Hauteur des bâtiments

Le « PA Chamblandes-Dessous » manque particulièrement de précision en ce qui concerne la hauteur des bâtiments.

En effet, l'art. 8 al. 2 RPA prescrit :
« la coupe AA définit pour l'ensemble du périmètre d'implantation, parallèlement au terrain naturel de référence (TNR), le gabarit maximal à respecter par les futurs bâtiments, toitures et attiques y compris. Pour les toitures plates, le niveau brut de la dalle du dernier niveau fait foi ; pour celles à pans, le dessus des chevrons fait foi ».

Il n'est pas clair si les superstructures doivent respecter la hauteur maximale prescrite à l'art. 8 al. 2 RPA, ce d'autant plus que l'art. 9 RPA autorise tout et son contraire en prescrivant que celles-ci peuvent « *ponctuellement* » dépasser les hauteurs maximales.

De même, les terrasses peuvent être accessibles (art. 13 let. e RPA). Or, étant accessibles les terrasses pourront être agrémentées de parasols ou d'installations plus durables telles que des tonnelles ou pergolas, augmentant *de facto* la hauteur maximale prescrite. Le RPA ne prévoit aucune cautèle à cet égard.

c. Projet lauréat « Galotta »

L'ECA a insisté sur le concours de projet qu'il a organisé et sur le projet lauréat « Galotta ». Or, sous le couvert de rendus 3D attrayants, le projet fait totalement abstraction de son voisinage et de la protection du patrimoine par la démolition de bâtiments historiques. Seule compte la vue *depuis* les bâtiments projetés et les accès piétonniers desservant ces bâtiments.

En pourtant, l'ECA n'est même pas tenue de réaliser ce projet discutable. Il pourrait fort bien décider de développer cette grande surface d'une toute autre manière, dès lors que Le PA « Chamblandes-Dessous » **ne contient aucun garde-fou**. Preuve en est qu'à la suite de la présentation du projet lauréat, une nouvelle parcelle (la n° 1385) est venue s'ajouter au périmètre localisé, remettant de ce fait en cause le projet tel qu'il a été présenté.

B. Griefs en lien avec le droit de l'environnement

La densification à l'intérieur du milieu bâti peut être souhaitable. Elle ne doit toutefois pas se faire à tout prix. En densifiant, la responsabilité du pouvoir planificateur est engagée. Il doit porter une attention toute particulière à la conservation maximale de la qualité de vie existante. La dimension de protection de l'environnement prend une importance particulière ; les nuisances sonores doivent être évitées dans toute la mesure du possible, y compris par des mesures préventives permettant de réduire les émissions plus sévèrement, indépendamment des nuisances existantes (principe de prévention). La pollution supplémentaire de l'air doit être évitée, voire réduite.

5. Bruit

Le degré de sensibilité au bruit DS III est attribué pour tout le périmètre du PA « Chamblandes-Dessous ». Selon l'annexe 3 de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB), la valeur limite d'immission à ne pas dépasser de jour est de 65 dB(A). De nuit, l'exposition au bruit du trafic routier ne doit pas dépasser 55 dB(A).

En l'occurrence, il ressort du guichet cartographique cantonal, et en particulier du cadastre du bruit routier (mesures de 2010), que les parcelles concernées par le PA étaient déjà touchées en 2010 par des émissions sonores allant de 55 dB(A) à 70 dB(A). En sachant qu'en matière de bruit une augmentation du bruit de 3 dB correspond à un doublement de l'énergie sonore, certaines parties du PA « Chamblandes-Dessous » sont d'ores et déjà exposées à un bruit deux fois plus important que le plafond fixé par l'OPB. Il est même vraisemblable que les valeurs d'alarme (dès 70dB en DS III, cf. annexe 3 OPB) soient déjà atteintes par endroits.

La situation en termes de protection contre les nuisances sonores est dès lors préoccupante. Le futur quartier s'expose à une situation contraire à la loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE). La nécessité de prévoir des mesures préventives s'avère d'autant plus impérative au stade de la planification. Or, en la matière le RPA présente des lacunes désolantes. Hormis l'exigence de procéder à une « *étude acoustique détaillée* » (cf. art. 21 RPA), **le PA « Chamblandes-Dessous » ne prévoit aucune mesure de protection contre le bruit** et encore moins l'esquisse de la moindre mesure préventive (disposition des bâtiments, orientation, voies d'accès, réduction plus drastiques du nombre de places de stationnement etc.).

Au vu de ce qui précède, le PA « Chamblandes-Dessous » contrevient à la LPE et en particulier aux règles impératives en termes de protection contre le bruit.

6. Protection de l'air et offre en matière de stationnement

La Commune de Pully est située dans une zone soumise à un plan de mesures d'assainissement de l'air (OPair 2018). La mesure AT5 du plan OPair 2018 impose non seulement de dimensionner le stationnement selon les normes VSS en vigueur (le strict minimum), mais enjoint le planificateur à réduire le stationnement de manière bien plus drastique en tenant compte de la desserte en transports publics présente et à venir.

La commune est également englobée dans le Schéma directeur de l'Est lausannois (SDEL), selon le découpage opérationnel et institutionnel du Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM). Il ressort de cet instrument que la réduction de l'offre en matière de stationnement constitue une priorité. Il s'agit d'un levier d'action central du transfert modal.

En l'occurrence, l'Avenue Général Guisan (RC 777b) est identifiée par le SDEL comme faisant partie du réseau de distribution dont la requalification est nécessaire. Cette artère est identifiée comme stratégique. L'objectif étant de donner la priorité aux transports publics et à l'intégration des modes de transports alternatifs. Il s'agit de l'un des points d'entrées à Lausanne.

Loin de montrer un quelconque exemple en la matière, le RPA attribue au contraire très généreusement au « PA Chamblandes-Dessous » 120 cases de stationnement (art. 18 RPA).

L'allocation d'un tel nombre de places de stationnement dans un périmètre aussi stratégique contrevient au plan OPair 2018 et au SDEL. Une réduction drastique du nombre de cases de stationnement aurait également constitué une mesure opportune de lutte contre les nuisances sonores.

Pour ce motif encore, le PA « Chamblandes-Dessous » ne doit pas être adopté.

C. Griefs en lien avec la protection de la nature et du patrimoine

7. Protection de la nature

S'agissant de la protection des arbres, il importe que le grand cèdre protégé, visiblement menacé par l'élargissement de la route et du trottoir, puisse être préservé et que toutes les mesures utiles à cette fin soient définies.

En outre, le PA litigieux ne comporte aucune exigence en termes d'essences à planter, de localisation et de hauteur maximale de la végétation. Une nouvelle fois, les intérêts du voisinage sont tout simplement ignorés.

8. Protection du patrimoine

L'art. 7 RPA prescrit qu'à l'intérieur du périmètre d'implantation des constructions, toutes les constructions existantes « *peuvent être démolies et reconstruites, surélevées, agrandies, maintenues et rénovées* ». L'évolution des constructions est totalement libre (art. 8 RPA). L'ordre des constructions également (art. 10 RPA).

En bref, le RPA autorise le propriétaire à faire tout et n'importe quoi à l'intérieur d'un vaste périmètre. Pourtant, la Commune de Pully est classée comme village urbanisé d'importance régionale. Plus précisément, tout le secteur amont de l'Avenue Général Guisan dans ce périmètre est identifié sous le ch. VII (périmètre environnant), considéré comme « environnement sensible » (lettre b), avec des qualités « évidentes ». La « sauvegardes des caractéristiques » du quartier constitue le principal objectif dans ce secteur.

La DGIP (ancien SIPAL) a identifié cette grave lacune (cf. préavis cantonal du 1er novembre 2017, p. 18) : « *le projet de plan de quartier ne se base sur aucune réflexion concernant les aspects urbanistiques à prendre en compte afin d'assurer l'insertion dans le site du futur ensemble bâti. En cela le projet de plan de quartier ne tient pas compte de l'ISOS* ». Dans le préavis postérieur du 27 octobre 2020, les remarques de la DGTL-AC ne varient guère, selon elle le PA permet « *de conserver ou de démolir l'ensemble des constructions existantes, ainsi que de construire de nouveaux bâtiments* » (nous soulignons).

Sont notamment voués à la démolition deux bâtiments de belle architecture en note 4, soit la villa « Le grand Pré » construite en 1934 et l'ancien « Pensionnat Florissant » pour jeunes filles, dont les façades sont encore celles d'origine.

Dans ces circonstances, la commune doit se doit d'interpeller la DGIP afin qu'elle examine l'opportunité de **revoir le recensement architectural**. L'ECA avait d'ailleurs indiqué qu'elle

maintiendrait l'un de ces deux bâtiments, et pourtant, dans le projet primé par le concours d'architecture, tous les bâtiments actuels ont disparu.

Le PA litigieux ne répond à aucun des objectifs de sauvegarde inscrits dans le relevé de site. Il est contraire à la protection du patrimoine bâti.

D. Autres griefs

9. Détermination du terrain naturel

Les opposants contestent l'exactitude du terrain naturel de référence tel qu'il a été déterminé dans le PA « Chamblandes-Dessous ». Ils se réservent le droit de revenir sur ce point dans des déterminations complémentaires.

10. Sécurité routière

Aucune réflexion n'a été menée au niveau du PA litigieux en ce qui concerne l'accès et dévestiture pour les véhicules motorisés.

En termes de sécurité routière, il n'est guère tenu compte de la future requalification de l'Avenue Général Guisan (davantage de piétons et de vélos). De même, aucune réflexion n'a été menée, et encore moins concrétisée dans le PA litigieux, en ce qui concerne la problématique de l'entrée de véhicules depuis Lausanne et de leur sortie en direction de Paudex. Or, dans les deux hypothèses, il s'agit de situations potentiellement accidentogènes. La fluidité du trafic se trouve également atteinte, ce d'autant plus que les 410 nouveaux mouvements véhicules par jour estimés seront concentrés au même endroit.

La planification litigieuse est à nouveau insuffisante et trop permissive en la matière.

11. Servitudes existantes

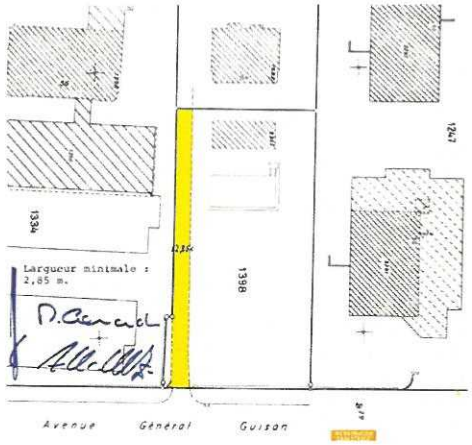
Selon le PA « Chamblandes-Dessous », à l'exception des véhicules de service, un seul accès et dévestiture pour les véhicules motorisés est autorisé depuis l'Avenue Général Guisan (art. 17 al. 1er RPA).

Les opposants reprochent au RPA de ne pas faire figurer son emplacement à titre impératif.

En effet, les opposants propriétaires de la parcelle n° 1342 sont bénéficiaires de plusieurs servitudes grevant les parcelles de l'ECA dont :

- Une servitude de passage à pied grevant les parcelles n°1385 et 1398 et permettant la construction d'un chemin de 1.5 mètres de large le long de la limite ouest des fonds

servants. Cela permet à la parcelle n°1342 de rejoindre la route et d'accéder à l'arrêt de bus. L'assiette de la servitude est claire et ne souffre d'aucune interprétation :



- Une servitude de restriction au droit à bâtir grève les parcelle n°1385 et 1398 en faveur d'une partie de la parcelle n°1342 et limite la hauteur des bâtiments à 13.5 mètres au faîte au-dessus du point d'intersection des diagonales du plan de situation de l'immeuble à élever. Les toitures plates sont prohibées.

Il est cocasse de constater que de simples servitudes apportent en l'occurrence un degré de précision supérieur en termes d'aménagement et de construction que le PA lui-même.

Il y a plus grave, la proposition lauréate « Galotta » que l'ECA déclare vouloir développer fait totalement fi de ces contraintes, en prévoyant notamment un bâtiment sur l'assiette de la servitude de passage à pied.

Pour ce motif encore, le PA litigieux doit être revu en termes de précision et de disposition des futurs bâtiments. La forme des toitures doit être uniformisée sur l'ensemble du périmètre. La hauteur maximale des bâtiment doit être plus précisément pensée au regard des servitudes existantes.

MESURES D'INSTRUCTION

Compte tenu de ce qui précède, les opposants réitèrent leur requête tendant à la pose de gabarits aux angles du périmètre d'implantation des constructions tel que défini par le PA et au profilement des immeubles de la proposition lauréate « Galotta » que l'ECA déclare vouloir développer.

Le soussigné demeure en outre à la disposition de la municipalité en vue de l'organisation de la séance de conciliation (art. 40 LATC).

Lausanne, le 30 novembre 2021/lp

Pour les opposants :

Laurent Pfeiffer, av.

PROCURATION

Le(s) soussigné(s) (ci-après : le mandant) :

Olivier Adler et David Adler

Déclare donner mandat à

Maître Laurent Pfeiffer

Docteur en droit, avocat au Barreau

aux fins de le représenter et d'agir en son nom dans le cadre des projets de constructions prévus sur les parcelles 1334, 1336, 1398 et 1385 du Cadastre de la Commune de Pully.

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

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

Le mandataire décline toute responsabilité pour toute communication transmise par mail (courrier électronique) ou télécopieur.

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

Le mandant s'engage à verser au mandataire toutes provisions nécessaires à l'exécution du mandat. Il s'oblige à rembourser tous frais avancés par le mandataire et à acquitter ses honoraires et débours.

Le présent mandat peut être résilié par chacune des parties.

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

Pour tous différends ou litiges qui résulteraient du présent mandat, le mandant déclare accepter expressément la compétence exclusive des tribunaux du domicile du mandataire et l'application du droit suisse et du droit vaudois.

Ainsi fait à _____, le _____

Signature : _____ 2021-03-30 10:08 Digitally signed by David Adler

Signature : _____ 2021-03-30 10:10 Digitally signed by Olivier Adler

B3

NEXUS
AVOCATS

VILLE DE PULLY
Direction de l'urbanisme et de l'environnement
R 29 NOV. 2021
Copie:
☐ autorisation construire
☐ aménagement du territoire
☐ parcs et promenades
☐ architecture

Secrétariat de la Municipalité
Visa
Transmis à: DUC
Pris acte/Décision:
Copie à:
26 NOV. 2021
Suivi ☐
Pour traitement ☐ Pour information ☐

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

Vevey, le 25 novembre 2021

V/réf : *LE_enquête publique_2021-12-20* – enquête publique du plan d'affectation « *Chamblandes-Dessous* » et son règlement, accompagnés du rapport de conformité découlant de l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT)

Opposition

Monsieur le Syndic,
Madame et Messieurs les Municipaux,

Je vous informe être consulté par M. Claude HERITIER (ci-après : l'« **Opposant** » ou mon « **Mandant** »), propriétaire de l'intégralité des lots des propriétés par étage constituées sur les parcelles n°1255 et n°1287 de Pully. Election de domicile est faite en l'Etude, toute correspondance devant m'être adressée pour l'être valablement.

Agissant au nom de mon mandant, je forme par la présente **opposition** (au sens de l'art. 38 al. 3 LATC[1]) au projet de plan d'affectation « *Chamblandes-Dessous* » mis à l'enquête publique du 3 novembre au 2 décembre 2021 (cf. référence en titre ; également désigné en tant que le « **projet litigieux** » ou le « **plan d'affectation litigieux** »).

La présente opposition repose sur les éléments et griefs présentés dans l'aperçu suivant et qui seront ensuite développés plus en détail :

---

[1] *Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions* du 4 décembre 1985 (BLV 700.11 ; « **LATC** »).

Théo Meylan
Avocat au barreau
Membre de la Fédération suisse des avocats (FSA) et de l'Ordre des avocats vaudois (OAV)

Rue des Communaux 14, 1800 Vevey
T +41 21 552 48 84 | tm@nexus-avocats.ch | www.nexus-avocats.ch

Table des matières

1. De la qualité pour faire opposition 3
2. Des griefs d'ordre procédural 4
   2.1. De l'obsolescence de l'examen préalable du 1er novembre 2017 4
      2.1.1. Des bases légales applicables 4
      2.1.2. De l'obsolescence en raison des modifications législatives et du plan directeur 4
      2.1.3. De l'obsolescence quant à l'extension du périmètre du plan 6
      2.1.4. De l'obsolescence quant aux modifications du projet 6
   2.2. De l'absence de coordination des procédures avec le réaménagement de la RC 777-B 7
   2.3. De l'absence d'indications suffisantes quant à la hauteur des constructions admissible 8
   2.4. De l'absence d'indications suffisantes quant à l'indice d'occupation du sol 9
3. Des griefs d'ordre matériel 9
   3.1. De la violation du plan directeur communal 9
   3.2. De la densification excessive 10
      3.2.1. De la situation générale de la Commune et des parcelles environnantes 10
      3.2.2. Des modifications proposées par le projet litigieux 11
      3.2.3. De l'absence de motifs suffisants pour une telle modification 12
   3.3. De l'absence de règles suffisamment précises quant à l'implantation des bâtiments 13
   3.4. Du calcul du niveau du terrain naturel 14
   3.5. De la génération du trafic 15
      3.5.1. Quant au calcul des déplacements motorisés supplémentaires 15
      3.5.2. Quant à la congestion de la RC 777-B 16
   3.6. De la préservation de la nature 17
4. Des mesures d'instruction requises 17
5. Conclusions 18

1. De la qualité pour faire opposition

La qualité pour faire opposition est reconnue dans la même mesure que la qualité pour recourir, régie par l'art. 75 LPA-VD. A cet égard, la jurisprudence retient que « *le législateur cantonal a expressément refusé de faire dépendre la qualité pour agir d'une atteinte spéciale ou particulière, telle qu'elle est exigée pour le recours en matière de droit public (art. 89 al. 1 let. b LTF). Le Tribunal de céans a cependant relevé que cela ne signifiait pas que l'action populaire est admise, dès lors que l'art. 75 let. a LPA-VD exige un intérêt digne de protection à l'annulation ou à la modification de la décision attaquée (cf. également art. 89 al. 1 let. c LTF; AC.2010.0046 du 17 janvier 2011 consid. 1 et les références citées). Ainsi, pour disposer de la qualité pour agir, il faut être touché dans une mesure et avec une intensité plus grande que la généralité des administrés. L'intérêt invoqué - qui n'est pas nécessairement un intérêt juridiquement protégé, mais qui peut être un intérêt de fait - doit se trouver avec l'objet de la contestation, dans un rapport étroit, spécial et digne d'être pris en considération; il faut donc que l'admission du recours procure au recourant un avantage, de nature économique, idéale ou matérielle. Le recours d'un particulier formé dans l'intérêt de la loi ou d'un tiers est, en revanche, irrecevable. Ces exigences ont été posées de manière à empêcher l'"action populaire", lorsqu'un particulier conteste une autorisation donnée à un tiers (ATF 133 II 400 consid. 2.4.2 p. 406; 133 V 239 consid. 6.2 p. 242; 131 V 298 consid. 3 p. 300, et les arrêts cités)* » (arrêt de la Cour de droit administratif et public AC.2020.0017 du 9 mars 2020, consid. 1a).

En l'espèce, la qualité pour faire opposition de mon mandant repose sur sa qualité de propriétaire des lots de la propriété par étage constituée sur les parcelles n°1255 et n°1287 de Pully, soit des terrains situés à proximité immédiate du périmètre du plan d'affectation litigieux. En particulier, le périmètre du projet litigieux est situé à proximité immédiate des parcelles n°1255 et n°1287, impactant ainsi fortement la situation générale de ces dernières ainsi que le dégagement dont elles bénéficient. De plus, les différentes nuisances qui seront générées par les activités commerciales et par les équipements (para)publics prévus par le projet litigieux impacteront directement les parcelles n°1255 et n°1287 de Pully, notamment par le bruit et par les conséquences sur le trafic local (notamment sous l'angle de sa congestion et de la sécurité) qu'elles généreront.

Mon mandant étant affecté par le projet litigieux « *dans une mesure et avec une intensité plus grande que la généralité des administrés* », il a donc qualité pour faire opposition au plan d'affectation « *Chamblandes-Dessous* ».

2. Des griefs d'ordre procédural

2.1. De l'obsolescence de l'examen préalable du 1er novembre 2017

2.1.1. Des bases légales applicables

L'art. 69 al. 1 ch. 6 RLATC[2] prescrit que le dossier de mise à l'enquête doive comprendre « *le questionnaire général, complètement rempli, ainsi que les questionnaires particuliers, auxquels renvoie au besoin le questionnaire général* ».

Conformément à l'art. 37 al. 1 LATC, la Municipalité doit soumettre un plan d'affectation pour examen préalable au service (désormais : à la Direction générale du territoire et du logement, « **DGTL** ») avant de le mettre à l'enquête publique. L'art. 37 al. 2 LATC prévoit ensuite que « *Dans un délai de trois mois, le service donne un avis sur la légalité du projet et sur sa conformité au plan directeur cantonal. Il indique le cas échéant à quelles dispositions légales ou du plan directeur cantonal le projet n'est pas conforme* ». Ce faisant, l'art. 37 LATC exige que l'examen préalable soit fait à l'égard de la conformité (1) aux dispositions légales, en particulier celles de la LATC et (2) au plan directeur cantonal.

2.1.2. De l'obsolescence en raison des modifications législatives et du plan directeur

Il n'est pas contesté qu'un examen préalable ait été conduit par le Service du développement territorial, lequel a rendu son rapport le 1er novembre 2017. Depuis cette date, des modifications législatives substantielles sont toutefois survenues :

1) L'examen préalable effectué par le Service du développement territorial a été entrepris entre le 6 juin et le 1er novembre 2017.

   Or, le 1er septembre 2018 est entrée en vigueur la *Loi modifiant celle du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions* du 17 avril 2018. Cette révision en profondeur de la LATC a modifié – entre autres – l'intégralité des dispositions relatives à l'établissement et approbation des plans d'affectation communaux (art. 34 à 45 LATC). On distingue ainsi l'ancienne LATC (« **aLATC** ») de la nouvelle LATC (« **nLATC** » ou simplement « **LATC** »).

   En particulier, le pouvoir d'examen des autorités cantonales a été modifié substantiellement lors du passage de la aLATC à la nLATC : tandis que les art. 56 al. 2 et 61 al. 1 aLATC (applicables aux plans de quartier par le renvoi de l'art. 67 al. 3 aLATC) limitaient le pouvoir d'examen des autorités cantonales à la stricte légalité, le nouvel art. 43 al. 1 nLATC dispose que « *le département approuve*

---

[2] *Règlement d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions* du 19 septembre 1986 (BLV 700.11.1 ; « **RLATC** »).

le plan adopté par le conseil sous l'angle de la légalité et de sa conformité au plan directeur cantonal ». L'art. 37 al. 2 nLATC prévoit quant à lui que l'examen préalable porte « *sur la légalité du projet et sur sa conformité au plan directeur cantonal* », et non plus seulement sur la légalité. Ainsi, le pouvoir d'examen des autorités cantonales a été étendu à la conformité au plan directeur cantonal, contrairement à l'ancien droit.

2) L'examen préalable auquel a procédé le Service du développement territorial en son temps a été conduit sous l'égide du Plan directeur cantonal (« **PDCn** ») du 1er août 2008.

   Or, le PDCn a depuis été revu en profondeur par l'adoption de la 4ème adaptation, dont la 4ème adaptation bis a été a été approuvée le 20 décembre 2019 et dont la 4ème adaptation ter est toujours en cours d'examen auprès de la Confédération.

Compte tenu des modifications substantielles survenues entre l'aLATC et la nLATC (notamment s'agissant du pouvoir d'examen) d'une part ainsi qu'entre la précédente version du PDCn et sa 4ème adaptation d'autre part, on voit mal que l'examen préalable conduit en 2017 (sous l'ancien droit et sous la précédente version du PDCn) puisse être reconnu comme suffisant au sens des art. 37 al. 2 et 43 al. 1 nLATC. Bien au contraire, il faut constater que l'examen préalable réalisé en 2017 est aujourd'hui obsolète, puisque n'ayant pas porté sur la conformité au PDCn (l'ancien droit n'octroyant pas cette faculté aux autorités cantonales) et n'ayant en toute hypothèse pas porté sur la version actuellement en vigueur du PDCn.

Certes, la DGTL a rendu un rapport d'examen préalable du 27 octobre 2020, lequel inclut les préavis de la DGE-BIODIV et de la DGMR. On constate toutefois que les autres services consultés en 2017, soit notamment :

- la DGE-DIREN (alors compétente en matière d'approvisionnement en énergie) ;
- la DGE-ARC (alors compétente en matière de lutte contre le bruit) ;
- la DGE-ASS (alors compétente en matière de protection des eaux) ;
- le SIPAL (alors compétent en matière de protection des sites historiques et protégés) ;
- le SCAV (alors compétent en matière de distribution de l'eau) ;
- le SCL (alors compétent en matière de logement) ;
- le SSCM (compétent en matière de protection civile) ;

n'ont pas été consultés lors de l'examen préalable complémentaire du 27 octobre 2021, de sorte que le rapport de la même date apparaît être incomplet et devra en toute hypothèse être repris avec les préavis de ces différents services.

Par ailleurs, l'intégralité des préavis devra être renouvelé avec la précision que le nouvel examen préalable doit se faire non seulement sous l'angle de la légalité (conformément à ce que l'ancien droit prévoyait), mais également sous l'angle de la conformité du projet avec le plan cantonal directeur actuellement en vigueur (conformément au nouveau droit).

2.1.3. De l'obsolescence quant à l'extension du périmètre du plan

Il apparaît que le périmètre du plan litigieux portait initialement seulement sur les parcelles n°1336, 1334 et 1398 de Pully. On le distingue par exemple encore sur la figure 28 (page 25), dans l'annexe 5.2 (proposition lauréate « *Galotta* ») et du rapport d'aménagement.

Or, l'extension du périmètre du plan d'affectation litigieux nécessite que l'examen préalable soit reconduit, et ce auprès de tous les services concernés, pour que l'intégralité du périmètre actuellement mis à l'enquête soit compris dans l'examen préalable.

Cette exigence ne se veut pas seulement formelle et doit permettre un examen matériel de l'extension du périmètre survenue depuis le premier examen préalable. Ainsi, on relèvera à titre exemplatif que le rapport d'examen complémentaire du 27 octobre 2021 relevait la présence d'un bâtiment protégé en note 4, soit le bâtiment n°ECA 1398a/1398b/1398c (cf. page 5 du rapport d'examen complémentaire du 27 octobre 2020, chiffre 4), sans ne mentionner aucunement le bâtiment n°ECA 1682, lequel est également recensé en note 4 sous fiche n°243.

2.1.4. De l'obsolescence quant aux modifications du projet

Enfin, l'examen préalable réalisé en 2017 est en toute hypothèse obsolète puisque des modifications substantielles du plan d'aménagement litigieux sont survenues depuis lors.

En particulier, le projet soumis à l'examen préalable en 2017 prévoyait le maintien de l'immeuble n°ECA 1398a/1398b/1398c, recensé en note 4 et dont la DGTL indiquait dans son rapport d'examen complémentaire du 27 octobre 2020 que « *nous comprenons qu'il est prévu de maintenir le bâtiment en note 4, et de démolir les autres constructions pour construire de nouveaux bâtiments dans le périmètre d'implantation des constructions* ».

Or, l'examen du plan et du règlement litigieux ainsi que du rapport d'aménagement démontre qu'il n'est plus prévu de maintenir l'immeuble n°ECA 1398a/1398b/1398c, vu le périmètre d'implantation des constructions du plan ainsi que la projection suivante :

fournie en annexe 5.2 du rapport d'aménagement.

2.2. De l'absence de coordination des procédures avec le réaménagement de la RC 777-B

Dans son rapport d'examen du 1er novembre 2017, la DGMR exigeait que la requalification de la RC 777-B soit coordonnée avec le plan d'affectation litigieux ; la DGTL précisait quant à elle que « *le projet de modification du DP doit être soumis à l'enquête publique simultanément à celle du plan de quartier conformément à l'art. 13 de la loi sur les routes* » (page 5 du rapport d'examen complémentaire du 1er novembre 2017). Cette requête a encore été reprise dans le rapport d'examen complémentaire du 27 octobre 2020, qui la citait en page 4 en la fondant à juste titre sur l'art. 25a LAT[3], qui exige la coordination des procédures.

S'il semble que la DGTL ait finalement renoncé à la coordination des deux procédures par courrier du 24 novembre 2021, on ne voit pas en quoi la teneur de l'art. 25a LAT aurait été modifiée dans l'intervalle. Ainsi, si la coordination des procédures était nécessaire les 1er novembre 2017 et 27 octobre 2020, cette coordination demeure nécessaire à ce jour. La jurisprudence retient d'ailleurs que :

> « *Le principe de la coordination des procédures vise en premier lieu à assurer, d'un point de vue matériel, une application cohérente des normes sur la base desquelles des décisions administratives doivent être prises (cf. ATF 120 Ib 400 consid. 5). Le moyen d'y parvenir, lorsque l'implantation ou la transformation d'une construction ou d'une installation nécessite des décisions émanant de plusieurs autorités, relève de la coordination formelle. A ce titre, l'art. 25a LAT prévoit qu'une autorité chargée de la coordination doit en particulier veiller à ce que toutes les pièces du dossier de demande d'autorisation soient mises simultanément à l'enquête publique (art. 25a al. 2 let. b LAT) et à ce qu'il y ait une concordance matérielle des décisions ainsi que, en règle générale, une notification commune ou simultanée (art. 25a al. 2 let. d*

[3] *Loi fédérale sur l'aménagement du territoire* du 22 juin 1979 (RS 700, « **LAT** »).

LAT); ces décisions ne doivent pas être contradictoires (art. 25a al. 3 LAT; cf. arrêt TF 1C_319/2013 du 17 avril 2014 consid. 2.2.1).

Ces principes sont applicables par analogie à la procédure des plans d'affectation (art. 25a al. 4 LAT). En vertu de ce principe de la coordination des procédures, l'autorité de planification doit aussi prendre en compte, dans le cadre de l'adoption d'un plan partiel d'affectation ou d'un plan de quartier, tous les éléments déterminants du point de vue de la protection de l'environnement et de l'aménagement du territoire qui sont objectivement en relation les uns avec les autres, notamment ceux qui se trouvent dans une relation si étroite qu'ils ne peuvent être appliqués de manière indépendante (ATF 123 II 88 consid. 2a; arrêt TF 1C_163/2011 du 15 juin 2012 consid. 3). L'obligation de coordination s'impose également à l'autorité cantonale d'approbation des plans d'affectation (art. 26 LAT), qui est tenue de coordonner (procéduralement et matériellement) les décisions de tous les services cantonaux participant à la procédure d'approbation, afin de pondérer et apprécier de manière globale tous les points de vue qui, matériellement, dépendent les uns des autres, que ce soit sous l'angle de l'aménagement du territoire, de la protection de l'environnement ou sous d'autres angles encore et importants pour le cas en cause (cf. Alexander Ruch, Commentaire pratique LAT: Planifier l'affectation, 2016, n. 17 ad art. 26 LAT) » (arrêt de la Cour de droit administratif et public AC.2016.0221 du 16 mars 2021, consid. 3a).

Quoiqu'en dise la DGTL, la coordination des procédures demeure donc bien nécessaire, de sorte que la requalification de la route RC 777-B doit être mise à l'enquête en même temps que le projet de plan d'affectation litigieux.

Au vu de ce qui précède, le projet litigieux devra en toute hypothèse être rejeté en l'état et soumis à une nouvelle enquête publique simultanée à celle de la requalification de la RC 777-B.

2.3. De l'absence d'indications suffisantes quant à la hauteur des constructions admissible

En l'occurrence, la hauteur des constructions admissible est uniquement stipulée par la coupe A-A du plan, conformément à l'art. 8 al. 2 du règlement litigieux, la base de référence applicable étant le niveau du terrain naturel de référence (« **TNR** »).

Or, on ignore comment est-ce que le TNR a été calculé et à quoi il correspond exactement. S'agissant d'une parcelle déjà aménagée et comprenant de nombreuses excavations, rien ne permet de déterminer si le TNR doit correspondre au niveau du sol actuel ou au niveau du sol préalable à toutes constructions, c'est-à-dire approximativement au début du XX^{ème} siècle. Si l'art. 19 al. 3 RCATC dispose qu'un « *terrain aménagé depuis au moins 20 ans est considéré comme naturel* », aucune disposition équivalente n'est prévue par le règlement litigieux. L'examen de la coupe A-A du plan donne d'ailleurs à penser que le TNR n'est pas calculé en partant du terrain aménagé tel qu'il existe aujourd'hui, mais depuis une autre référence inconnue.

Par ailleurs, le plan de coupe A-A ne contient pas les cotes du TNR permettant de calculer la hauteur au faîte à laquelle correspond le niveau d'altitude fixant la limite des constructions admissibles, et ce alors

même que le RCATC recourt à ce critère notamment en son art. 37. Il est donc impossible de comparer le régime du RCATC actuellement applicable et celui proposé par le plan d'affectation litigieux.

En l'état, il est donc impossible pour mon mandant ou pour d'autres personnes concernées de se déterminer utilement sur la hauteur des constructions admissible. Ces éléments étant essentiels pour apprécier le projet d'affectation en cause, le dossier d'enquête devra en toute hypothèse être complété de ces indications et soumis à une nouvelle enquête publique.

A titre subsidiaire (c'est-à-dire si la Municipalité devait renoncer à soumettre le dossier corrigé à une nouvelle enquête publique), des mesures d'instruction seront requises à cet égard (cf. ch. 4 *infra*).

2.4. De l'absence d'indications suffisantes quant à l'indice d'occupation du sol

Alors même que l'art. 10 RCATC prévoit un indice d'occupation du sol de 20%, le plan d'affectation litigieux recourt à un périmètre d'implantation des constructions sans indiquer nulle part à quel indice d'occupation du sol cela correspondrait.

Par un calcul approximatif, mon mandant estime que le périmètre d'implantation correspondrait à une occupation au sol d'au moins 4'800 m², représentant ainsi un indice d'occupation d'au moins 62%. Cela étant, il est nécessaire pour tout et chacun de connaître l'indice d'occupation au sol (ne serait-ce qu'à titre indicatif) auquel correspond le périmètre d'implantation des constructions projetées afin de pouvoir se déterminer.

Une telle indication étant essentielle, son absence dans le dossier mis à l'enquête publique est là aussi rédhibitoire et doit en toute hypothèse conduire à une nouvelle mise à l'enquête, une fois le dossier complété en conséquence.

A titre subsidiaire (c'est-à-dire si la Municipalité devait renoncer à soumettre le dossier corrigé à une nouvelle enquête publique), des mesures d'instruction seront requises à cet égard (cf. ch. 4 *infra*).

3. Des griefs d'ordre matériel

3.1. De la violation du plan directeur communal

Le rapport d'aménagement soutient que le plan d'affectation litigieux serait conforme au plan directeur communal du 6 mars 1996, invoquant en particulier les points 3.32, 4.22, 4.32 et 4.12 du plan directeur communal (cf. page 6 du rapport d'aménagement).

Or, l'examen du plan directeur communal permet de constater que celui-ci ne permet aucunement la densification accrue prévue par le plan d'affectation litigieux. En effet, le plan « *organisation urbaine* »,

d'ailleurs reproduit au sein du rapport d'aménagement (cf. page 7 du rapport d'aménagement), classe le périmètre du plan litigieux en « *secteur à vocation tertiaire prépondérante* ».

Dès lors que le plan d'affectation litigieux prévoit une majorité de logements (80% de logements pour 20% de surface d'activités, cf. art. 4 du règlement et calculs des SPd dans l'étude « *Génération de trafic et dimensionnement en stationnement* », annexe 5.4 au rapport d'aménagement), il n'est pas conforme au plan directeur communal qui exige une « *vocation tertiaire prépondérante* ».

S'il n'est pas contesté que cette vision de planification retenue par le plan directeur communal soit aujourd'hui dépassée et qu'une prépondérance tertiaire ne soit plus concevable aujourd'hui (le périmètre en question se prêtant manifestement mieux au logement qu'aux activités commerciales), il n'en demeure pas moins qu'un plan directeur communal est contraignant pour les autorités (art. 19 al. 3 LATC). La Commune de Pully devra donc d'abord réviser son plan directeur communal – afin notamment de revoir les intentions prévues dans le secteur considéré – avant de pouvoir adopter un plan d'affectation comme celui mis à l'enquête.

3.2. De la densification excessive

3.2.1. De la situation générale de la Commune et des parcelles environnantes

La Ville de Pully se distingue par une densification certes importante, mais néanmoins mesurée et permettant d'assurer à ses habitants un cadre résidentiel aéré et calme. Ces principes s'appliquent tout particulièrement au secteur de Chamblandes, qui comprend des immeubles majoritairement résidentiels jouissant de distances confortables aux limites, ce qui permet au secteur de préserver un équilibre précieux entre le bâti et la nature (espaces extérieurs et végétation).

Vu du ciel, le secteur de Chamblandes affiche ainsi de larges zones vertes, seulement occupées par des bâtiments dont l'emprise au sol est limitée, ainsi que cet extrait du guichet cartographique l'illustre :

Dans cette perspective, l'art. 10 RCATC[4] prévoit un indice d'occupation du sol de 20% pour toutes les zones à bâtir de la Commune. La zone de moyenne densité (dans laquelle sont actuellement colloquées les parcelles comprises dans le plan d'affectation litigieux) prévoit d'ailleurs une limitation à 4 étages (soit le rez-de-chaussée, deux étages et les combles), conformément à l'art. 37 RCATC. Ces règles permettent une densité « *moyenne* » (ainsi que la dénomination de la zone le veut), préservant l'équilibre susmentionné entre le bâti et la nature.

3.2.2. Des modifications proposées par le projet litigieux

Or, le projet litigieux vise à augmenter drastiquement la densité admissible en prévoyant un indice d'utilisation du sol (IUS) de 1.4 (selon l'art. 5 du règlement) et ne prévoyant plus aucune limitation quant au nombre d'étages, seul un gabarit étant prévu par les art. 8 al. 2 et 13 lit. a du règlement.

De facto, ces nouvelles règles aboutiraient à une surface de plancher déterminante de 10'827.60 m², alors même que la surface du périmètre est de 7'734 m² (cf. page 2 du rapport d'aménagement). Bien que l'on ne puisse comparer facilement le critère de l'indice *d'occupation* du sol retenu par l'art. 10 RCATC et l'indice *d'utilisation* du sol proposé par l'art. 5 du règlement envisagé, on peut estimer que :

- Sous le régime de l'art. 10 RCATC, la surface totale de 7'734 m² représenterait une surface *d'occupation* admissible du sol de 1'546.80 m² (soit 20% des 7'734 m²). A raison de quatre niveaux admissibles, la surface maximale *d'utilisation* du sol (surface au plancher) serait de 6'187.20 m² sous le régime du RCATC.

- A l'examen du périmètre d'implantation des constructions, on peut estimer que ce dernier représente une occupation au sol d'au moins 4'800 m². Il apparaît également que la surface au plancher totale serait de 10'827.60 m².

Ainsi, l'indice d'utilisation du sol proposé par le règlement litigieux (soit 1.4) revient à augmenter les possibilités constructives de 75% (soit un total final de 175%) de la surface de plancher admissible au sens de l'art. 10 RCATC. Ainsi, la surface de plancher admissible double quasiment.

Plus encore, la surface d'occupation du sol augmenterait drastiquement sur le périmètre du projet litigieux. L'indice de l'occupation du sol auquel correspond le périmètre d'implantation des constructions prévu par le plan et par l'art. 8 du règlement litigieux est inconnu, le projet de règlement se basant uniquement sur le périmètre d'implantation ; cela étant, un examen du plan permet de penser que la surface d'occupation au sol serait d'au moins 4'800 m², représentant ainsi un indice d'occupation d'au moins 62%. Le fait que les bâtiments actuellement projetés dans le plan d'affectation litigieux n'occupent par hypothèse pas

---

[4] *Règlement communal sur l'aménagement du territoire et les constructions* du 3 novembre 2017 (« **RCATC** »).

l'intégralité du périmètre d'implantation n'est pas déterminant, puisque le règlement litigieux permettrait la construction d'un seul immeuble occupant l'intégralité du périmètre d'implantation (cf.ch. 3.3 *infra*).

Somme toute, le plan d'affectation litigieux reviendrait à :

- Faire passer la surface de plancher admissible de 1'546.80 m² (en se fondant sur le régime prévu par l'art. 10 RCATC) à 10'827.60 m², soit une augmentation de 75% ;

- Faire passer l'indice d'occupation du sol de 20% à approximativement 62%, soit une augmentation de 310%.

Ainsi qu'on le verra ci-après, une telle explosion de la densité des constructions admissible ne se justifie pas.

3.2.3. De l'absence de motifs suffisants pour une telle modification

Le RCATC ayant été révisé en 2017, on voit mal quels motifs pourraient justifier l'adoption d'un plan d'affectation communal limité à quatre parcelles (« *plan de quartier* » selon la précédente dénomination, avant la révision de la LATC). En effet, les parcelles en question ne jouissent pas d'une situation particulière par rapport aux autres parcelles du secteur de Chamblandes (dont celles de mon mandant, entre autres), qui forme actuellement un ensemble homogène et cohérent.

Par ailleurs, le fait que l'ECA quitte les lieux et qu'une reconversion des lieux vers une prépondérance de logements soit souhaitable n'enlève rien au fait que l'affectation actuelle de la zone, soit la zone de moyenne densité, permet déjà une telle reconversion et la réalisation de logements.

Les indications limitées fournies par le rapport d'aménagement ne permettent pas de comprendre en quoi est-ce qu'il serait impossible d'atteindre une densité suffisante des parcelles n°1334, 1336, 1398 et 1385 sous le régime du RCATC. A cet égard, la remarque selon laquelle « *Avec un terrain fortement architecturé, à pente relative forte (16%), impacté par l'important retrait des constructions de l'alignement routier de 1956 sur RC 777-B et par une servitude limitant la hauteur à 13.50 m sur la parcelle N°1398 à l'est, le réaménagement durable du site requiert un cadre plus souple que celui du PGA et de son règlement* » (cf. page 8 du rapport d'aménagement) ne permet pas de justifier l'adoption d'un plan d'affectation correspondant à un périmètre aussi limité. En effet :

- La déclivité de la pente est la même sur les parcelles considérées que sur les parcelles voisines et, de manière plus générale, qu'une bonne partie du territoire communal ;

- Le retrait des constructions et l'alignement routier s'applique, là aussi, à toutes les parcelles sises en bordure de la RC 777-B, et non seulement aux parcelles n°1334, 1336, 1398 et 1385 ;

- Enfin, l'existence d'une servitude de droit privé ne saurait constituer un motif d'augmentation de la densité des constructions. En effet, les propriétaires des parcelles grevées avaient consenti, lors de la constitution desdites servitudes, le sacrifice que cela représentait en termes de potentiel constructible et ne peuvent, par la suite et avec le concours de la Commune, chercher à compenser ce sacrifice par une adaptation spécifique des règles de police des constructions en faveur des parcelles grevées.

On ne voit ainsi aucun motif – et en particulier aucun intérêt public – permettant à la Commune de Pully d'adopter un plan d'affectation sur un périmètre aussi limité de son territoire ne comprenant aucune particularité par rapport au secteur plus large sur lequel il est prévu.

L'adoption du plan d'affectation litigieux reviendrait par ailleurs à créer une brèche urbanistique (constituée d'imposants immeubles, sans rapport avec la volumétrie des constructions voisines) dans un quartier actuellement homogène et équilibré.

De fait, l'adoption du plan d'affectation litigieux violerait les normes de la LAT visant à assurer une « *qualité de l'habitat appropriée* » (art. 1 al. 2 lit. a^{bis} LAT), une intégration des constructions dans le paysage (art. 3 al. 2 lit. b LAT) et de la priorité consistant à « *ménager dans le milieu bâti de nombreux aires de verdure et espaces plantés d'arbres* » (art. 3 al. 3 lit. e LAT).

3.3. De l'absence de règles suffisamment précises quant à l'implantation des bâtiments

Le plan et le règlement projetés définissent un périmètre d'implantation des constructions particulièrement large, ne comprenant aucun espace libre de constructions. Si les bâtiments actuellement projetés paraissent vouloir préserver un couloir minimal au centre du périmètre, rien dans le plan ou le règlement ne rendent une telle implantation contraignante. En effet, l'art. 8 du règlement litigieux permettrait la réalisation d'un seul bâtiment utilisant l'intégralité du périmètre d'implantation.

Certes, le plan litigieux prévoit des « *cheminements internes par modes doux – principe impératif, nombre et position indicatifs* », régis par l'art. 16 du règlement litigieux. L'art. 16 du règlement ne dispose toutefois nullement du fait que ces cheminements devraient s'implanter entre des bâtiments distincts, puisqu'il prévoit seulement que « *au moins deux cheminements par modes doux sont à prévoir pour assurer l'accès aux bâtiments, garages et espaces extérieurs du périmètre du PA, figurés sur le plan à titre indicatif* ». Ainsi, l'art. 16 du règlement considéré ne ferait nullement obstacle à la réalisation d'un bâtiment unique, occupant l'intégralité ou la plus grande partie du périmètre d'implantation, et qui serait rendu accessible à pied par des cheminements reliant le bâtiment aux points d'entrée et de sortie sur le domaine public.

On constate par ailleurs que le SIPAL (désormais la DGIP) relevait, dans son examen préalable du 1er novembre 2021, que le plan et le règlement litigieux n'imposaient aucunement l'intention d'implantation présentée par le rapport d'aménagement et que le maintien des qualités paysagères du site n'était pas

assuré par le règlement litigieux (notamment quant à l'absence de césure verte contraignante). Il est ainsi renvoyé pour le surplus aux commentaires du SIPAL (désormais DGIP) à cet égard.

Au vu de ce qui précède, le plan et le règlement devront en toute hypothèse être révisés de manière à ce qu'il soit impératif que différents bâtiments distincts soient réalisés et à ce que des espaces verts et cheminements soient prévus entre ces derniers. Pour ce faire, il faudra que le plan prévoie d'emblée des périmètres d'implantation des constructions plus limités que celui mis à l'enquête ainsi que des cheminements impératifs figurés sur le plan. C'est d'ailleurs ainsi qu'il est usuellement procédé, y compris dans la Commune de Pully, dont l'immense majorité des nombreux plans de quartier et plans partiels d'affectation prévoient des périmètres d'implantation limités, ainsi que l'extrait suivant du récent plan de quartier « *Clergère Sud* » (entré en vigueur le 21 mars 2017) l'illustre :

3.4. Du calcul du niveau du terrain naturel

Comme déjà indiqué (cf. 2.3), la seule coupe A-A fournie sur le plan litigieux ne permet pas à mon mandant de se déterminer utilement quant à la hauteur des constructions admissible, tant il est impossible de comprendre comment le TNR a été calculé et à quelle hauteur au faîte correspond le niveau d'altitude du périmètre.

S'il devait toutefois s'avérer que la hauteur admissible dépasse celle actuellement prévue par l'art. 37 RCATC, il faudrait constater qu'une telle augmentation de la hauteur des constructions est excessive et ne saurait être admise. En effet, le secteur se distingue – par contraste avec la zone à forte densité – par une hauteur maximale au faîte de 15 mètres et par 4 étages au maximum. Ces prescriptions assurent le

maintien de l'équilibre susmentionné entre le bâti et la nature, permettant par ailleurs de préserver des dégagements suffisants entre les bâtiments sis sur des parcelles voisines.

Or, augmenter la hauteur admissible (et par conséquent le nombre d'étages admissible, qui serait a priori porté à 6 étages au total au lieu de 4) reviendrait à mettre à mal le précaire équilibre entre bâti et nature. Les projections présentées dans l'annexe 5.2 du rapport d'aménagement donnent d'ailleurs à penser que l'esprit du quartier serait dénaturé, violant par-là les art. 1 et 3 LAT décrits plus haut.

3.5. De la génération du trafic

3.5.1. Quant au calcul des déplacements motorisés supplémentaires

L'annexe 5.4 du rapport d'aménagement présente un calcul de la génération de trafic supplémentaire en cas de réalisation du projet de construction objet du plan d'affectation litigieux. Le calcul a été réalisé en retenant 4 places pour les clients/visiteurs des « *bureaux – services (faible clientèle)* », correspondant à un taux de rotation de 6 véhicules par case de stationnement et conduisant ainsi à 48 mouvements de véhicules par jour.

Or, le projet prévoit d'accueillir une crèche publique, laquelle a été intégrée dans l'étude de génération du trafic sous la rubrique « *bureaux – services (faible clientèle)* » susmentionnée. Si l'on ignore le nombre de place d'accueil qu'offrira ladite crèche, il faut s'attendre à ce qu'un minimum de 30 places d'accueil soient créées, des infrastructures d'accueil de jour inférieures n'existant pour ainsi dire pas et n'étant pas rentables, y compris pour une collectivité. Par ailleurs, la particularité des crèches est de générer un important trafic aux heures de pointe, chaque enfant en bas âge générant en principe deux mouvements de véhicule (arrivée et départ du parent) tôt le matin (approximativement entre 7h00 et 8h30) et deux mouvements de véhicule en fin de journée (approximativement entre 16h30 et 18h). Si l'on peut admettre que certains enfants seront amenés à pied, cette hypothèse ne peut porter que sur une fraction d'entre eux, tant la majorité des enfants accueillis dans une crèche ne résident généralement pas dans les environs immédiats de la crèche. Ainsi, on peut retenir que la création d'une crèche de 30 places d'accueil (hypothèse minimale) impliquerait qu'au moins 25 enfants doivent être conduits en voiture, représentant ainsi 100 mouvements par jour au lieu des 48 retenus dans l'étude. Si la crèche devait accueillir 60 (et non 30) enfants, cela représenterait même 200 mouvements par jour.

Au vu de ce qui précède, on constate que l'étude de génération de trafic présentée en annexe 5.4 du rapport d'aménagement sous-évalue gravement le nombre de mouvements de véhicules supplémentaires par jour. L'étude devra ainsi être reprise en considérant les particularités de la création d'une crèche, qui ne se prête pas aux données usuelles utilisées ; pour que cela soit possible, il faudra également déterminer le nombre de places d'accueil visées par la crèche projetée.

3.5.2. Quant à la congestion de la RC 777-B

Actuellement, la RC 777-B est systématiquement congestionnée aux heures de pointe, correspondant au trafic pendulaire essentiellement en direction de Lausanne en début de journée et en direction de Lutry en fin de journée.

Dans une situation déjà particulièrement complexe, toute augmentation des mouvements motorisés supplémentaires s'avérerait catastrophique non seulement en termes de fluidité du trafic, mais également en termes de sécurité. On pense notamment aux problèmes suivants :

- Les véhicules quittant le périmètre du plan d'affectation litigieux et s'engageant dans le trafic en direction de Lausanne pourraient difficilement s'insérer sur la voie de circulation aux heures de pointe, ce qui conduirait à la paralysie des voies de sortie du périmètre ;

- Les véhicules quittant le périmètre du plan d'affectation litigieux et désirant s'engager dans le trafic en direction de Lutry n'auraient, en pratique, aucune chance de pouvoir le faire. Ils devraient alors s'engager, avec les difficultés susmentionnées, en direction de Lausanne pour faire demi-tour dès que possible en direction de Lutry. Or, il n'existe pas de giratoire avant celui sis entre l'Avenue de l'Elysée et l'Avenue Fantaisie, à Lausanne, soit près d'un kilomètre plus loin, ce qui représenterait ainsi une surcharge accrue et inutile du trafic dans le secteur ;

- Les véhicules circulant depuis Lausanne et souhaitant accéder au périmètre du plan d'affectation litigieux n'auraient, à tout le moins lors des heures de pointe, aucune chance de pouvoir quitter la RC 777-B en raison du trafic venant en sens inverse. Ces véhicules seraient alors arrêtés sur la RC 777-B et bloqueraient le trafic ; s'ils poursuivent leur route pour changer de direction et accéder au périmètre du plan d'affectation depuis la direction de Lutry, ils devraient aller jusqu'au giratoire sis entre la Route de Lavaux et la Route de Savuit, à Lutry, pour pouvoir changer de direction sans risques, congestionnant d'autant plus le trafic local et régional ;

- Pour toutes ces manœuvres, il faut s'attendre à un risque d'accidents accru si les conducteurs – comme c'est prévisible lorsqu'il s'agit d'attendre longtemps avant de pouvoir s'engager dans le trafic ou de pouvoir en sortir – entreprennent des manœuvres téméraires (notamment en s'engageant lorsque la distance avec le véhicule prioritaire n'est pas suffisante).

Dans ce contexte, il faut constater que le concept de circulation et de gestion du trafic n'a pas été suffisamment étudié et qu'il devra être revu en profondeur pour que le plan d'affectation puisse être adopté. Cela ne pourrait d'ailleurs se faire que dans le cadre de la mise à l'enquête de la requalification de la RC 777-B (cf. ch. 2.2 *supra*), qui seule permettra de tenir compte des enjeux du trafic local.

3.6. De la préservation de la nature

Le rapport d'aménagement relève la présence d'un arbre (cèdre) protégé à maintenir (page 24). L'examen préalable retient également que cet arbre devra être conservé (cf. rapport de la DGE-BIODIV, page 8 du rapport complémentaire du 27 octobre 2020).

Cela étant, si le plan indique certes l'emplacement de cet arbre protégé, le règlement mis à l'enquête publique n'en assure aucunement la préservation, l'article 22 al. 1 du règlement disposant seulement que « *les arbres classés et protégés doivent, dans toute la mesure du possible, être maintenus* » (soulignement ajouté).

Par ailleurs, il existe actuellement d'autres arbres protégés sis sur les parcelles n°1334, 1336, 1398 et 1385. Ces arbres jouissent actuellement des mêmes mesures de protection que le cèdre, puisqu'ils atteignent un diamètre d'au moins 30 cm mesuré à 1.30 m. du sol, conformément au « *Plan de classement des arbres et règlement sur la protection des arbres* » de la Commune de Pully. Or, l'adoption du plan d'affectation litigieux condamnerait de facto ces différents arbres protégés, sans que les motifs des art. 6 LNPMS et 16 RPNMS ne soient réalisés. En effet, les parcelles n°1334, 1336, 1398 et 1385 sont déjà construites et l'on ne saurait retenir que l'abattage des arbres protégés puisse être autorisé pour permettre une utilisation rationnelle de ces terrains, qui peuvent parfaitement être utilisés sans que l'on abatte les arbres protégés.

Pour assurer une protection juridique suffisante conforme au rapport d'aménagement et au rapport complémentaire d'examen préalable, l'art. 22 al. 1 du règlement devrait stipuler que les arbres classés et protégés doivent être maintenus, sans exception possible. Au surplus, le rapport de la DGE-BIODIV au sein du rapport complémentaire du 27 octobre 2020 soulève à juste titre la question de la préservation des racines et des branches du cèdre protégé, vu l'élargissement projeté de la route. La planification devra donc donner des assurances et proposer des mesures de protection spécifiques à cet égard.

4. Des mesures d'instruction requises

Afin de fournir à mon mandant toutes les informations nécessaires pour se déterminer de manière complète sur le projet litigieux, il est requis de lui fournir les éléments suivants :

1) Calcul de l'indice d'occupation du sol auquel correspond le périmètre d'implantation des constructions voulu par le plan litigieux ;

2) Détail du calcul du niveau du terrain naturel de référence présenté sur le plan litigieux ;

Ces mesures d'instruction ne sont toutefois formées qu'à titre subsidiaire, c'est-à-dire si votre Autorité devait par impossible renoncer à soumettre le dossier corrigé à une nouvelle enquête publique.

5. Conclusions

Au vu des motifs qui précèdent, **mon mandant déclare s'opposer au plan d'affectation « *Chamblandes-Dessous* » et conclut au rejet de son approbation par le Conseil communal**.

Au vu des intérêts en jeu, mon mandant requiert respectueusement d'être entendu par votre Autorité dans le cadre d'une séance de conciliation (conformément à l'art. 40 LATC) avant qu'une décision ne soit rendue.

* * *

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

Théo Meylan, av.

B4

sedlex
AVOCATS

Secrétariat de la Municipalité
Visa: SLO. Transmis à: DUE
Pris acte/Décision: Copie à:
25 NOV. 2021
Suivi ☐
Pour traitement ☐ Pour information ☐

VILLE DE PULLY
Direction de l'urbanisme et de l'environnement
R 26 NOV. 2021
Copie:
☐ autorisation construire
☐ aménagement du territoire
☐ parcs et promenades
☐ architecture

Av. Mon-Repos 24
Case Postale 1410
1001 Lausanne - Suisse
www.sedlex-avocats.ch

Philippe MERCIER
Docteur en droit
T. +41 (0)21 533 08 54
F. +41 (0)21 533 08 60
Efax: fax@sedlex-avocats.ch
Email: philippe.mercier@sedlex-avocats.ch
TVA CHE-411.721.761

Recommandé

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

Lausanne, le 24 novembre 2021/ak

Yves BURNAND
Docteur en droit
Ancien bâtonnier

Graziella BURNAND
Docteur en droit

Alexandre REIL
Licencié en droit

Mathias BURNAND
Licencié en droit
LL.M. in Business Law

Pierre-Yves COURT
Licencié en droit

Bertrand DEMIERRE
Licencié en droit

Yvan GUICHARD
Docteur en droit
Spécialiste FSA Droit des successions

Elza REYMOND-ENIAEVA
Docteur en droit

Raphaël REINHARDT
Spécialiste FSA Droit des successions

Sandy GALLAY
Master of Law

Marie-Alice NOËL
Master of Law

AVOCATS AU BARREAU

Ezgi SARAL
Master of Law

Ferdaous TRIKI-YAMANI
Master of Law

Thiviya ASAIPILLAI
Master of Law

AVOCATES-STAGIAIRES

Plan d'affectation « Chamblandes-Dessous »

Monsieur le Syndic,
Madame et Messieurs les Conseillers Municipaux,

Je vous adresse la présente en ma qualité de conseil de M, Pasquale Gabella et de son épouse, Mme Anna Mancini Gabella, tous deux domiciliés à Pully, Campagne de Pierraz-Portay 1. Sur la parcelle de base n° 1337 située à l'Avenue du Général Guisan 58 c et d, mes clients sont propriétaires, sous le régime de la propriété par étages, de quatre appartements (lots n° 6578 à 6581), plus quatre places de stationnement.

Cela étant et par la présente, j'ai l'honneur de former opposition au plan d'affectation « Chamblandes-Dessous », mis à l'enquête publique du 3 novembre au 2 décembre 2021.

Mes clients font valoir les moyens suivants.

A) Remarques préliminaires

1) Les biens immobiliers de mes clients tels que décrits ci-dessus se trouvent immédiatement en amont de l'emprise du plan d'affectation « Chamblandes-Dessous ». C'est dire que leurs biens-fonds seraient directement concernés -et le cas échéant affectés- par les règles du plan et ce qu'elles autoriseraient, pour ce qui est des constructions à venir dans le périmètre.

   La qualité de M. et Mme Gabella Mancini pour intervenir dans la présente enquête, comme, le cas échéant, pour recourir, apparaît ainsi comme indéniable.

2) Mes clients ont acheté leurs biens immobiliers précités en 2013 dans un contexte et avec un but bien précis. Ils ont une fille qui souffre de difficultés de santé importantes lesquelles, conséquemment, lui occasionnent des difficultés économiques. Il s'est donc agi pour eux de constituer pour leur fille un capital assurant un revenu régulier et la base de l'opération s'est faite en référence à un aménagement en aval égal à celui de tout le secteur, sauvegardant ainsi la valeur du placement.

   L'hyper-densification prévue par le nouveau plan mis à l'enquête (comme on le verra) change complètement cette situation. Si elle est admise, elle dévalorisera très largement le patrimoine immobilier de tout le secteur, y compris celui acquis par mes clients pour leur fille. Il est probable que le but visé, d'assurer l'avenir économique de cette dernière, ne puisse plus être atteint.

   On comprendra que mes clients peinent à admettre une telle situation, dans le seul intérêt, comme on le verra également ci-dessous, du propriétaire des parcelles se trouvant en aval de leurs appartements.

3) Comme cela ressort du plan mis à l'enquête et du Registre foncier, la totalité des parcelles concernées par le plan d'affectation appartient à un seul et même propriétaire, en la personne de l'Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie (ECA). En l'occurrence, celui-ci n'intervient toutefois pas dans le cadre de son but institutionnel d'assurance contre l'incendie et les autres dégâts naturels. Il a choisi de quitter ses anciens locaux professionnels de l'avenue du Général Guisan, pour s'installer dans de nouveaux bâtiments sur les hauts de Lausanne. Il veut donc rentabiliser ses terrains de Pully dont il n'a plus l'usage pour son activité statutaire.

   C'est pour cela et cela seulement qu'a été élaboré le plan d'affectation « Chamblandes-Dessous » et il convient donc de souligner d'entrée de cause que s'agissant du contenu de ce plan, l'ECA est un justiciable comme les autres qui ne peut et ne doit bénéficier d'aucun privilège particulier.

B) <u>L'importance du site</u>

1) L'emprise du projet mis à l'enquête se trouve au Sud-ouest du territoire de la Commune de Pully. Comme la quasi-totalité du secteur, ce sont les prescriptions de la zone de moyenne densité

selon le règlement communal qui s'appliquent. En bref, selon ces règles, la hauteur des constructions est limitée à deux étages sur rez, plus les combles. L'ordre non contigu est applicable et la zone de moyenne densité n'autorise que des constructions d'un volume et d'une hauteur relativement réduits, laissant subsister d'assez vastes espaces de verdure et de dégagements.

2) Le secteur présente actuellement une unité certaine et un aspect esthétiquement remarquable. Il y a d'ailleurs sur le site deux maisons qui figurent en note 4 des constructions à protéger selon l'inventaire vaudois. La première, dite « Le Grand-Pré » (bâtiment n° 1398 de la parcelle n° 1334), fait l'objet d'une mention expresse dans le rapport d'aménagement du plan (à p. 31, figure 39), contrairement à la seconde, pourtant également remarquable (bâtiment n° 1082 de la parcelle N° 1385).

   Le site abrite aussi un grand cèdre dont il n'est pas contesté qu'il doit être sauvegardé, mais dont la Direction générale de l'environnement, division biodiversité et paysage, se demande -à juste titre- comment il résistera à l'ampleur des travaux possibles, si le projet vient à être adopté (voir le document « Préavis des services cantonaux » du 27 octobre 2020, à p. 9, ch. 4).

   À ce qui précède, il faut ajouter qu'à proximité immédiate du plan « Chamblandes-Dessous », se trouve le vaste domaine qui a été la demeure du Général Guisan et qui abrite une association prestigieuse portant son nom.

3) En résumé, le secteur présente actuellement une unité remarquable. Il constitue l'entrée Sud de la Commune de Pully, pour qui vient de l'Ouest. Il n'est pas exagéré de dire qu'il est la carte de visite de la ville, qui donne à voir que l'on est, en secteur urbain, dans une Commune qui se préoccupe de son aspect et de la qualité de vie qu'on y trouve.

   On rappelle d'ailleurs que Pully figure à l'inventaire fédéral ISOS des sites d'importance nationale à protéger et comme le relève le rapport d'aménagement du plan mis à l'enquête (à p. 30, ch. 4.8), il s'agit d'un périmètre sensible de par la proximité de sites d'intérêt et de jardins historiques.

C) Le plan et son règlement

Le projet mis à l'enquête appelle des objections principalement sur deux points : d'abord, l'extrême densification des constructions qu'il permet ; ensuite, le caractère imprécis et lacunaire des règles qu'il énonce.

Ci-dessous, on examinera successivement l'un et l'autre de ces points.

1) La densification

a) Comme on a déjà eu l'occasion de le relever, le secteur du plan se trouve actuellement en zone de moyenne densité, d'ailleurs comme pratiquement toute la partie Sud-ouest du territoire communal. Selon l'article 37 RCATC, les constructions ne peuvent comporter que deux étages sur rez, plus des combles, et la création d'un rez inférieur n'est tolérée qu'à des conditions très restrictives. La hauteur au faîte est limitée à 15 m et l'ordre non contigu est la règle (art. 8 al. 1 lit. I RCATC).

   Le résultat de l'application de ces dispositions est, notamment dans le périmètre du plan, une répartition harmonieuse des constructions, séparées par des zones de verdure.

b) Il n'est pas exagéré d'affirmer que l'adoption du plan mis à l'enquête entraînerait un bouleversement complet de la situation actuelle, dans le sens d'une densification du périmètre aussi extrême qu'injustifiée.

   On relève notamment ceci.

   b 1) Pour ce qui est de l'indice d'utilisation du sol, la règle actuelle des 20% (art. 10 RCATC) serait abandonnée, au bénéfice d'un taux de constructibilité de 1,4 (art. 5 du règlement). Pour une surface totale du plan couvrant 7734 m2, cela permettrait des constructions d'une surface totale de 10'827,60 m2 (7734 x 1.4).

      Ce qui signifie, en résumé, que l'on pourrait construire dans le périmètre du plan 3000 m2 de plus que la surface même de la totalité de l'emprise.

La comparaison des degrés de constructibilité amène d'ailleurs à une constatation analogue. En résumé le plan actuel permet de construire dans l'emprise du projet sur 6341 m2. Chiffre à comparer aux 10'827.60 m2 qu'autoriserait le projet litigieux et on constate que l'augmentation des possibilités de construire ressortant des règles nouvelles est de 42% (arrondis) par rapport aux anciennes.

Ainsi et d''évidence, on est ici en présence d'une surdensification, qui ne peut profiter qu'au propriétaire - unique- de l'ensemble des parcelles concernées.

b 2) Dans le même sens, on note que l'aire constructible selon le plan d'affectation couvrirait pratiquement la totalité du périmètre. Ainsi, si l'article 6 du règlement énonce qu'il y a deux aires, la première bâtie et la seconde de dégagement, ce que l'on constate sur le plan, c'est que la première intéresse pratiquement la totalité de l'emprise, alors que les effets de la seconde ne concernent qu'une étroite bande de terrain, en limite Sud de l'emprise.

b 3) A quoi il faut ajouter, au chapitre de la densification, que le seul propriétaire du site :

- aurait toute liberté de choisir entre ordre contigu, non contigu et mitoyenneté (art. 10 du règlement), alors même que, comme on l'a déjà relevé, la règlementation actuelle consacre à Pully la norme de la non-contiguïté (art. 8 i RCATC) ;

- aurait selon l'article 13 a du règlement tout loisir de fixer à son gré tant la hauteur que la longueur des constructions qu'il entreprendrait (on pourrait ainsi imaginer un bâtiment -règlementaire- qui couvrirait d'Ouest en Est toute la longueur du terrain en limite de l'avenue du Général Guisan ; on pourrait tout autant imaginer par exemple, des constructions de huit étages, en contradiction totale avec le voisinage, dont les propriétés respectent la réglementation actuelle) ;

- pourrait même réaliser des plateformes ou terrasses en extension extérieure des bâtiments (art. 12 lit. c du règlement), ce qui aurait comme effet plus que probable

de réduire les espaces laissés en terre naturelle ; cela sans que l'on craigne de contredire ainsi la règle de l'article 13 b du règlement sur la nécessité de sauvegarder les espaces en pleine terre.

Au demeurant, au regard de ce qui précède, force est de constater qu'on ne saurait, dans un plan d'affectation, fixer des règles plus généreuses, s'agissant en particulier de la possibilité de densifier sans limites.

c) Cela étant, quelque opinion personnelle que l'on puisse avoir à ce sujet, on ne saurait ignorer la volonté politique actuelle de densifier les surfaces constructibles. Mais cela ne justifie pas tout. À vouloir densifier, ou plutôt à vouloir trop densifier, on crée un risque considérable d'occasionner un dommage irréparable à l'environnement construit et la présente cause en est l'illustration.

La surface de terrains qui fait l'objet de la mise à l'enquête n'existe pas en soi, en dehors de son environnement. Elle constitue un ensemble urbain qui s'est organisé en tant que tel depuis de très longues années. On ne peut pas bouleverser tout cela au nom de la densification, à peine de voir apparaître à l'entrée de la Commune de Pully un secteur, relevant de la zone de moyenne densité, complètement dénaturé par la présence d'une zone à très forte densité, parce qu'on aura cru, à une certaine période, que c'était là la solution.

d) Au regard de ces considérations, le plan mis à l'enquête n'apparaît pas comme acceptable. Les terrains concernés font partie d'un tout et ils ne peuvent pas être traités en quelque sorte « individuellement ». Si on estime que l'aménagement du secteur doit être revu, ce ne peut être que globalement et non pas à part, au vu de la volonté du moment, voire des intérêts particuliers du propriétaire en cause.

Tout cela conduit d'évidence à la conclusion que le projet ne saurait être approuvé.

2) <u>Les obscurités et les incohérences du plan</u>

a) Le projet a donné lieu à un rapport volumineux du 23 août 2021 et cela peut étonner s'agissant d'un secteur relativement réduit (moins

de 7800 m2) et de parcelles appartenant toutes au même propriétaire.

On est d'autant plus surpris que la vaste étude à laquelle il a été procédé aboutit finalement à un règlement somme toute limité, de moins de 30 articles, dont seuls 7 concernent les constructions.

On ne va certes pas affirmer que la panacée est dans la multiplication des normes administratives. Mais dans un secteur aussi complexe et sensible que le périmètre du projet, il est de l'intérêt général, tant pour les autorités que pour les justiciables, que des règles claires et suffisamment complètes soient édictées. Il faut en effet que chacun puisse déterminer d'une manière simple ce qui est autorisé et ce qui ne l'est pas.

b) Or, force est de constater que l'existence de telles règles fait défaut en l'espèce. A commencer par un point de toute première importance.

Comme on l'a déjà relevé, la règlementation actuelle contient des dispositions précises sur la hauteur des constructions (art. 37 RCATC). On a donc une vision claire de ce qui est permis et de ce qui ne l'est pas et ainsi, ce sont à des normes précises, contraignantes, qu'ont répondu les constructeurs des biens-fonds acquis par mes clients.

Il en va tout autrement pour ce qui est du plan d'affectation « Chamblandes-Dessous ». Celui-ci ne contient en effet aucune règle sur la hauteur des bâtiments et le nombre d'étages possibles. Tout au plus l'article 8 renvoie-t-il à la coupe AA du plan, qui se réfère au terrain naturel. Mais on ne sait rien de précis quant à ce terrain naturel et la coupe figurant sur le plan ne fournit pas les éléments clairs et indiscutables qui seraient pourtant indispensables. Tout au plus a-t-on l'impression, également à lire le rapport d'aménagement au chapitre consacré au concours de projets et au lauréat « Galotta » (ch. 5.2 de l'annexe), que la partie haute de la coupe ne correspond pas au terrain naturel, mais se trouve au-dessus de celui-ci.

On est ainsi dans la situation de ne pas savoir ce qui peut être construit et à quelle hauteur. Dans un tel contexte, il est pour le moins surprenant que la mise à l'enquête n'ait pas donné lieu à la pose spontanée de gabarits. Il en résulte que le soussigné doit, de

fait, se déterminer sur un plan dont on ignore ce qu'il autorise exactement pour ce qui est de la hauteur des constructions.

c) Il est également singulier de constater que l'article 9 al. 2 du règlement, relatif aux superstructures, renvoie aux « hauteurs maximales fixées par le PA », alors que précisément, comme on vient de le relever, ce PA ne fixe pas les hauteurs, mais oblige à une interprétation pour quiconque tente de comprendre de quoi il s'agit exactement.

d) Au chapitre des incohérences, on peut aussi évoquer la question des toitures. On comprend que le choix de leur forme est libre (art. 13 e) du règlement) et qu'ils pourraient être accessibles. Mais on ne sait rien de l'usage susceptible d'être fait de cet accès. On suppose que les toits accessibles pourraient servir par exemple pour des activités de loisirs. Mais là encore, on en est à conjecturer, face à l'imprécision totale du règlement.

e) Toujours pour ce qui est des toitures, on constate que contrairement au règlement en vigueur, qui contient des dispositions précises (art. 22 et 23), le projet ne fixe aucune prescription comparable pour ce qui est des toits en pente. On pourrait ainsi imaginer qu'un constructeur présente un projet prévoyant des toits avec des pentes très faibles, recouvertes de zing ou de cuivre, qui serait sans doute règlementaire, même si en contradiction formelle avec le vœu des autorités, qui entendent par exemple que les toits plats soient végétalisés.

f) On ne sait pas davantage si les toits-terrasses accessibles seraient pris en compte pour ce qui est de l'indice d'utilisation du sol, le projet étant également muet sur ce point. On pense néanmoins que tel devrait nécessairement être le cas, compte tenu du degré de densification envisagé.

g) Au chapitre des imprécisions, on peut encore citer l'article 9 relatif aux superstructures. Cette disposition interdit en effet les installations techniques sur les toitures, sauf toutefois si on les autorise « pour des raisons techniques ». Sur ce point-là, on n'est pas loin de friser la contradiction pure et simple et on imagine sans peine les controverses qu'une telle règle pourrait susciter. Cela d'autant que l'on ne sait rien des « raisons techniques » qui pourraient être invoquées (ou non).

h) On n'en sait pas davantage sur un autre élément de première importance : la présence de superstructures sur un toit jouerait-elle ou non un rôle quant à la hauteur autorisée du bâtiment ?

i) Même imprécision (ou mêmes lacunes) pour ce qui est des crèches et places de jeux. Où devraient-elles être installées et qu'en est-il des nuisances sonores pour le voisinage ? Sur cela également, la lecture du projet ne fournit aucune réponse.

En définitive et au regard de ce qui précède, il apparait que le plan et son règlement sont dépourvus de toute clarté s'agissant d'éléments essentiels, Il en résulte également que ces documents tels qu'ils sont mis à l'enquête, ne sauraient être approuvés.

D) Conclusion

Le projet mis à l'enquête souffre d'un défaut cardinal, qui est lié au fait qu'il a été rédigé par et pour un unique propriétaire. Il en résulte que celui-ci bénéficie d'une liberté pratiquement totale pour rentabiliser à sa guise son capital immobilier. Pratiquement tout est possible et tout est permis, qu'il s'agisse des surfaces, des volumes ou des hauteurs. Pour ne pas limiter cette liberté, même des points essentiels ne sont pas réglés, s'agissant d'aménagements pourtant essentiels (toitures, par exemple).

Le blanc-seing voulu par le propriétaire de la totalité des sols de l'emprise vaut également pour ce qui est du degré de constructibilité du périmètre. Alors que l'on est actuellement dans une zone homogène de moyenne densité qui marque un des accès à la Commune de Pully, on prétend imposer désormais à chacun, et en particulier aux propriétaires voisins, une densification extrême, en totale rupture avec ce qui existe actuellement et pour le seul profit du propriétaire des lieux.

Un tel traitement d'un espace de première importance dans l'urbanisation de Pully n'est évidemment pas acceptable et le plan d'affectation « Chamblandes-Dessous » ne saurait en conséquence être approuvé.

Je vous prie de croire, Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Conseillers Municipaux, à l'expression de mes sentiments très distingués.

Philippe Mercier, av.

Annexe : procuration

OAV

Procuration

Les personnes soussignées,

M. Pasquale Gabella et Mme Anna Mancini, épouse Gabella

Campagne de Pierraz-Portay 1, à Pully

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

Philippe Mercier, Avenue Mon-Repos 24, CP 1410, 1001 Lausanne

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

Pour toutes démarches relatives au plan d'affectation « Chamblandes-Dessous », mis à l'enquête à Pully.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ainsi fait à Pully, le 15 novembre 2021

Signature(s)

B5

Secrétariat de la Municipalité
Visa: | Transmis à: DUE
Pris acte/Décision: | Copie à:
Suivi ☐
02 DEC. 2021
Pour traitement ☐ Pour information ☐

RSBP | legal

Philippe Reymond
Docteur en droit
Avocat au Barreau
LL.M. en droit européen
LL.M. Harvard
Ancien juge fédéral suppléant

Tél +41 21 613 06 21
Fax +41 21 613 06 25
philippe.reymond@rsbplegal.ch

Lignes téléphoniques ouvertes :

Du lundi au jeudi	de 09h00 à 12h00 de 14h00 à 17h00
Vendredi	de 09h00 à 12h00

RECOMMANDE
Commune de Pully
Avenue du Prieuré 2
Case Postale 63
1009 Pully

Lausanne, le 1er décembre 2021

Pully – Plan de quartier Chamblandes-Dessous et règlement ; rapport 47 OAT ; Opposition

Monsieur le Syndic, Mesdames, Messieurs,

Agissant au nom des propriétaires dont la liste figure en annexe, j'ai l'honneur de déposer une opposition au projet mis à l'enquête publique le 2 novembre 2021 par la Commune de Pully et portant sur le plan d'affectation *« Chamblandes-Dessous »* et son règlement, sur les parcelles propriété de l'Etablissement cantonal d'assurance-incendie.

Recevabilité

1/Les propriétaires opposants sont directement touchés par le projet, en leur qualité de propriétaires d'unités d'étages de la propriété par étages Giverny, sise sur la parcelle de base 1370 du cadastre de Pully.

La parcelle de base précitée est située en limite du périmètre du projet de plan partiel d'affectation, de sorte qu'il est constant que les opposants sont directement concernés par le projet et les nuisances qu'il pourrait générer.

L'opposition est déposée dans le délai d'enquête publique. **Elle est recevable.**

Situation des immeubles

1/Les opposants sont propriétaires de lots de propriété par étages constituant la propriété par étages Giverny, à l'avenue Générale Guisan 58 B, à Pully, parcelle de base 1370.

La parcelle des opposants est contiguë à la parcelle 1334, appartenant à l'ECA.

2/ Les parcelles du projet, qui étaient initialement les trois parcelles 1334, 1398 et 1336 ont été complétées de la parcelle 1385, acquise par l'ECA, après que le jury eut déposé son rapport final de novembre 2018 désignant le lauréat du concours de projets d'architecture pour la réalisation de logements et de surfaces administratives.

3/Le périmètre du plan partiel d'affectation représente 7'734 m2.

Aménagement du territoire

Le territoire de la Commune de Pully, fait partie du projet d'Agglomération Lausanne-Morges (PALM 2016).

1/ Le projet prévoit une densification importante des constructions dans le périmètre du plan partiel d'affectation, avant même que les mesures annoncées pour la mobilité douce et la *« requalification »* de l'avenue Général Guisan n'aient été mises en place, concomitamment au projet contesté ou dans un espace de temps rapproché de la mise à l'enquête de ce dernier. De nombreuses nouvelles constructions sont en cours de construction et plusieurs projets sont en développement sur le territoire communal, notamment le long de l'avenue précitée.

Le rapport d'activité 2018 du SDEL annonçait l'élaboration du plan d'affectation *« vers les Moulins »* portant sur un périmètre de 26'000 m2 environ, destiné à la construction de plus de 20'000 m2 de logements. Le site Internet de la ville de Pully fait état de la mise en vigueur du plan partiel d'affectation *« Vers les Moulins »* pour 2020.

2/En outre, le plan de quartier « *Roches-Rochettaz* » est annoncé comme validé par l'ex-Service du développement territorial; d'un périmètre d'environ 15'000 m2, en limite Nord-Est du centre-ville, il a été soumis aux services cantonaux en mars 2021.

De nombreuses constructions (au moins 8) sont en cours ou en voie de finition, le long de l'avenue du Général Guisan.

3/Faute de restructuration des voies de circulation et ne respectant pas les dispositions légales du droit fédéral notamment, qui seront examinées ci-dessous, le plan partiel d'affectation et son règlement ne sauraient être approuvés.

Cohérence du développement et qualité de vie

Le rapport d'aménagement du plan d'affectation *« Chamblandes-Dessous »* se réfère abondamment aux objectifs de développement, prévus par le projet d'agglomération Lausanne-Morges et les travaux du Plan Directeur de l'Est Lausannois (SDEL). Toutefois, **le PALM et le SDEL ne sont pas des justifications suffisantes et pertinentes du projet de l'ECA.**

Les travaux du PALM comme ceux du SDEL ne sont pas fondés sur une procédure d'élaboration des plans et n'ont fait l'objet d'aucune validation démocratique.

Ils ne reflètent pas l'avis d'une majorité de la population de Pully, mais sont le fruit de diverses études de groupements de personnes, qui développent des idées depuis des années et se convainquent, en interne, de la pertinence de leurs choix.

Ces études sont détachées de la réalité et de la vie quotidienne des résidents de PULLY et donnent libre cours aux intérêts de promoteurs immobiliers visant à un rendement de leurs capitaux, sans égard à la cohérence et à la qualité du développement harmonieux de la cité et de la vie des citoyens.

Article 15 LAT

1/ Selon l'article 15, alinéa 1 LAT, les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les 15 années suivantes. L'alinéa 2 précise que les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites. L'alinéa 3 ajoute que l'emplacement et la dimension des zones à bâtir doivent être coordonnés avec les frontières communales en respectant les buts et les principes de l'aménagement du territoire. En particulier, il faut préserver la nature et le paysage.

2/ En 2015, l'ex-Service du développement territorial avait établi un document recensant la population résidente permanente des communes du Canton de Vaud au 31 décembre 2015 et la croissance accordée par la mesure A11 du Plan directeur cantonal (PDCn) jusqu'en 2036. Ce document, accessible sur Internet, porte la date du 31 juin 2017 ; il est toujours consultable et ne paraît pas avoir été modifié. Le Conseil d'Etat semble vouloir mettre en place une nouvelle méthode de calcul des prévisions démographiques, qui n'est pas connue. Sous la rubrique de la Commune de Pully, un astérisque indique que le Plan directeur cantonal accorde une enveloppe à chaque périmètre compact d'agglomération.

Au 31 décembre 2017, la population résidente permanente de la Commune de Pully était estimée à 18'194 personnes, dont 18'075 au centre et 119 hors centre.

La Direction Générale du territoire et du logement (DGTL) a édité un document recensant la population résidente et permanente des Communes du Canton de Vaud au 31 décembre

2020, qui indique que la Commune de Pully comptait 18'688 habitants au 31 décembre 2020, soit 18'568 habitants en centre et 120 habitants hors centre.

3/Selon le rapport 47 OAT du projet litigieux, le nombre d'habitants/emplois, qui pourrait être généré par le plan d'affectation litigieux, serait de 216. Comme indiqué plus haut, la Commune de Pully développe de **nombreux projets**, qui tendent à augmenter considérablement le nombre de logements.

Le rapport 47 OAT ne fait pas état du nombre de logements actuellement en construction ou faisant l'objet de permis de construire, pas plus que des perspectives offertes par les plans d'affectation et ex-plans de quartier en développement sur le territoire de la commune. Le rapport rappelle que, à l'horizon 2036, le PALM indique une croissance démographique de 101'370 nouveaux habitants.

Quand on connaît la décision brutale du département cantonal, qui a interrompu sans ménagement des projets de développement, tel que celui de Vernand/Caramarès, par exemple, **après 10 ans d'études** et malgré des engagements des autorités annonçant la construction de centaines de logements sur le périmètre concerné, il est difficile de comprendre pour quel motif la Commune de Pully pourrait bénéficier d'un taux de croissance particulier, qui lui permettrait de développer, en plusieurs sites de son territoire, de nouveaux et multiples quartiers densifiés.

4/Le Plan Directeur Cantonal, dans sa version adaptée 4 ter, adopté par le Conseil d'Etat Vaudois le 1er septembre 2021, prévoit une coordination entre urbanisation, mobilité et environnement (stratégie A), et des mesures et actions A1 ; il mentionne que la croissance *« soutenue »*, qui est prévue selon les perspectives démographiques, doit être maitrisée en tenant compte **des réserves constructibles qui excèdent les besoins à 15 ans**.

Aux *« réserves »* déjà légalisées, s'ajoutent les projets en cours de développement, dont la conformité devra être réexaminée et qui sont à planifier, le cas échéant, pour qu'ils s'intègrent dans le cadre défini par la législation fédérale (art. 15 LAT), moyennant l'adoption de zones réservées.

5/La mesure A 11 est dédiée aux zones d'habitation et mixtes.

Pour le périmètre compact d'Agglomération et de Centre Cantonal, pour la région Lausanne-Morges, la croissance totale maximale pour la période de 15 ans, de 2015 à 2030, est de 75'810, avec une croissance annuelle maximale de 2031 à 2036 de 4'260 citoyens.

La Commune de Pully s'inscrit dans ce quota.

6/En l'état, aucune information ne ressort du dossier précisant le nombre d'habitants permanents qui correspond à la population actuelle, à la date à laquelle le plan d'affectation querellé a été mis à l'enquête publique, le nombre d'habitants prévus dans les quartiers en développement ou en construction, dans ceux qui le seront selon les projets en cours ou annoncés, bénéficiant déjà d'une approbation, respectivement de permis de construire, ou en cours de procédure. La planification doit englober aussi des projets qui n'ont pas encore été soumis à une enquête publique.

7/Aucun intérêt public particulier n'est perceptible, qui justifierait qu'un établissement de droit public, tel l'ECA, puisse être privilégié et développer, à des fins commerciales, un nouveau périmètre constructible.

Selon le rapport de synthèse préalable «56 LATC », établi par l'ex-Service du développement territorial, le plan de quartier pourra être approuvé préalablement, pour autant que les perspectives de croissance accordée au PALM (75'810 habitants à l'horizon 2030, soit dans les 15 ans dès 2015) soient respectées.

8/**La répartition** de cette capacité maximale d'accueil des habitants ne ressort pas du dossier. Rien n'indique non plus que le projet litigieux, compte tenu des autres projets en cours et de ceux prévus sur le territoire de la Commune de Pully, serait conforme à une répartition de cette capacité maximale dans les 15 prochaines années.

Aucune **coordination** d'ailleurs ne transparaît dans le dossier entre les différents secteurs de zones à bâtir en mutation ou en développement, de sorte que la planification ne respecte pas le principe cardinal de l'art. 1^er^ al. 1 LAT.

Il faut souligner que les perspectives de croissance démographique attribuées par le Plan Directeur Cantonal à l'horizon 2030 pour le périmètre de l'Agglomération Lausanne-Morges (PALM) ne sont pas de 80'280 habitants, mais de 75'810 habitants (cf. rapport de synthèse d'examen préalable du 1^er^ novembre 2017 (page 4, chiffre 4.2) et préavis des services cantonaux du 23 octobre 2020 (page 5 / 10, chiffre 5.1)).

La DGTL a souligné que *« si au moment de l'approbation, la croissance totale maximale allouée au périmètre compact de l'agglomération par la mesure A 11 est atteinte, voir dépassée, la DGTL recommandera à la Cheffe du Département, des institutions du territoire* ***de ne pas approuver le plan ».***

Or, en l'état, rien n'indique que le plan partiel d'affectation de *« Chamblandes-Dessous »* respecterait *la capacité maximale d'accueil*, réservée à la Commune de Pully.

Dans tous les cas, comme relevé, on ne peut rien tirer de la lecture de la mesure A 11 du Plan Directeur Cantonal, pas plus d'ailleurs que du contenu du schéma directeur, qui ne fait pas office de base légale.

9/Compte tenu des nombreux projets de construction en cours et projetés sur le territoire de la Commune de Pully, le dossier du plan partiel d'affectation litigieux ne démontre pas qu'une surface de 7'734 m2, correspondant au périmètre, serait nécessaire pour assouvir les besoins justifiés par l'évolution démographique des 15 prochaines années.

Ne respectant pas les **art. 1er al. 1 et 15 LAT**, en particulier, le projet doit être écarté.

10/Le projet ne se justifie d'ailleurs pas non plus en termes de mise à disposition de **logements à loyer modéré.**

Les objectifs et ambitions des auteurs du plan partiel d'affectation prédisent un coût élevé de construction, qui paraît peu compatible avec la justification sociale tentée par les promoteurs et l'autorité communale. L'art. 15 LAT ne se fonde pas sur le niveau des loyers pour imposer la réduction de la capacité d'accueil à l'horizon de 2030.

Mais surtout, ce projet ne participe pas à l'effort indispensable qui doit dicter le développement de la ville de Pully, en vue de rechercher une amélioration de **la qualité de vie des administrés** (cf pages 4 et 6 du rapport 47 OAT ; cf. aussi le plan directeur communal, rem. infra).

Stabilité des plans (art. 21 LAT)

11/ Il n'a pas pu échapper aux autorités que le règlement communal sur l'aménagement du territoire et les constructions de la Commune de Pully a été mis à jour en **novembre 2017,** soit il y a exactement 4 ans.

Selon, l'art. 21 al. 2 LAT, un plan ne doit être adapté que lorsque « *les circonstances ont sensiblement changé* » depuis son adoption ou approbation (principe de la stabilité des plans).

Or, le développement d'un plan partiel d'affectation, dans un périmètre qui a été approuvé par les autorités communales et cantonales et la population de Pully, il y a **moins de 5 ans**, ne repose, en l'espèce, **sur aucune circonstance nouvelle ou modifiée**, qui justifierait de reconsidérer, partiellement, la zone à laquelle les immeubles de l'ECA ont été dédiés en 2017 (moyenne densité). Le projet de PPA constitue en **réalité une modification du plan général d'affectation à court terme** et donc injustifiée, vu la récente adaptation du plan et du règlement communaux.

En termes de droits démocratiques, mais aussi au regard du principe de **l'égalité de traitement avec les propriétaires voisins**, le PPA *Chamblandes-Dessous* entraînerait une réelle entorse à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, dès lors qu'aucune justification ne milite en l'état en faveur d'une modification du règlement général, d'une part, et une distorsion du principe de l'égalité de traitement ancré à l'article 8 de la Constitution fédérale, d'autre part.

Cette remarque s'impose avec d'autant plus d'acuité, en l'occurrence, que la chronologie atteste qu'au moment de l'adoption du plan d'affectation communal, le projet de plan partiel d'affectation « Chamblandes-Dessous » faisait déjà l'objet d'une première version, établie à titre interne, en **2015**.

Ce n'est pas parce que l'ECA est une institution cantonale d'intérêt public, qu'elle devrait pouvoir bénéficier, en sa qualité de propriétaire privé, d'un traitement de faveur par rapport aux autres propriétaires de parcelles de la Commune de Pully. Or, c'est bien le sentiment qui se dégage de ce projet, destiné à favoriser une promotion privée pour un acteur de droit public, qui est d'ailleurs financé par les primes payées par les administrés et citoyens de l'ensemble du Canton.

12/On aurait plutôt attendu de cette institution qu'elle mette à disposition son terrain pour améliorer la **qualité de vie**, et dégager un poumon de **nature et d'aménagement paysager**, dans une localité **fortement soumise aux pressions de la promotion immobilière**, de toute part, et **excessivement chargée par un trafic routier**, générant d'importantes nuisances à tous résidents proches des voies de circulation, tels les opposants.

Les quelques aménagements paysagers, qui sont prônés comme une aubaine par les auteurs du plan partiel d'affectation, ne sauraient évidemment dissimuler la vérité de ce quartier densifié, qui n'apportera aucun avantage – tout au contraire- à quiconque d'autre qu'à la trésorerie de l'ECA et du Canton.

13/Pire, ce projet surdimensionné par rapport aux besoins en capacité d'habitations, entraînerait des **coûts non négligeables d'équipements**, notamment de nouvelles canalisations communales et certainement d'autres effets sur la trésorerie publique, par exemple dans le domaine de la scolarité. La cession d'un petit bout de terrain, pour un trottoir, n'est pas une incitation à favoriser ce type de promotion de nos jours où la population aspire à plus de tranquillité et demande aux autorités qu'elles maîtrisent un développement foncier dans ce Canton surchargé.

L'ex-SDT, actuel DGTL, a justement souligné, dans un premier temps, l'indispensable **coordination** du développement du plan litigieux dans le contexte communal et régional.

Le Plan Directeur Cantonal, sous la rubrique des mesures A 11, (page 55), incite les communes à développer une stratégie foncière, lors de la constitution de tous plans partiels d'affectation.

La sensibilité financière et la coordination sont prônées par le Plan Directeur Cantonal.

Or, le dossier, sur ce thème également, n'apporte pas les réponses attendues.

14/L'ex-SDT actuel DGTL, dans son rapport de synthèse (page 5), a exigé de la Commune de Pully qu'elle modifie et restructure l'avenue Général Guisan et que le projet de restructuration soit mis à l'enquête simultanément à celui du plan partiel d'affectation.

Or, après des tractations qu'on imagine, la DGTL a renoncé à cette exigence dont la justification objective s'imposait, pour capituler sous l'influence des acteurs du projet et probablement l'alchimie de quelques politiciens.

Il n'en reste pas moins que **l'adaptation des voies de circulation** à tout développement sur l'avenue Général Guisan, à Pully, est une exigence minimale compte tenu des nombreux projets qui s'inscrivent le long de cette artère surchargée et des projets et constructions sur ce territoire, qui déversent et déverseront toujours plus de véhicules sur cette route.

La réduction des émissions au regard de l'Opair et la mise en conformité par rapport au plan des mesures n'ont pas été réalisées ce jour. La requalification de l'avenue du Général Guisan est loin d'être accomplie. Les autorités tentent de *mettre la charrue avant les bœufs*, en autorisant de multiples projets, qui viennent encore aggraver la situation déjà délétère, pour ne pas dire cahotique sur cette voie de circulation.

Urbanisme, paysage et nature

15/Le projet contrevient à l'objectif de sauvegarde de la relation existante avec les composants du site construit. Le plan de quartier ne se réfère à aucune réflexion concernant les aspects urbanistiques globaux et la valorisation du paysage.

Pire, les règles du projet de règlement du PPA litigieux donneraient une **entière liberté** aux promoteurs pour disposer, à l'intérieur du périmètre d'implantation, des constructions et organiser des démolitions et reconstructions et agrandissements de bâtiments existants (article 7 RPPA; cf rapport de synthèse du SDT, page 18 et cf. infra).

Le projet a été soumis initialement au préavis des services cantonaux, alors qu'il ne prévoyait pas la démolition de l'immeuble situé sur la parcelle qui bénéficie de la note 4. Il ressort du dossier que la parcelle 1385 n'a en effet pas été prise en considération pour le concours de projet d'architecture pour la réalisation de logements et de surfaces administratives, qui a abouti au rapport final du jury.

Cette constatation n'est pas anodine, puisque les bases mêmes du concours d'architecture ont été modifiées, unilatéralement, sans que les participants à ce concours, - ceux qui en ont été écartés-, n'aient été vraisemblablement informés, alors que la structure même du quartier a été largement modifiée. L'exercice du concours en a été faussé et a perdu une large part de son intérêt sur le plan de l'analyse urbanistique.

Par ailleurs, les autorités, avant la cession du terrain correspondant à la parcelle 1385, n'avaient pas pu prendre en considération cette extension du périmètre.

Les intentions affichées par le Maître de l'0uvrage de conserver le bâtiment qui est inscrit en note 4 à l'inventaire architectural, semblent avoir été abandonnées, alors qu'elles ont été prises en compte dans la synthèse des services cantonaux.

Absence de coordination des outils de planification

16/Le Plan Directeur Communal de Pully, qui est publié et qui est toujours accessible sur le site Internet de la Commune, remonte au **19 octobre 1995.**

Il ne paraît pas avoir été adapté depuis ; les travaux du SDEL ne sauraient se substituer à ce plan directeur toujours en vigueur. Ce document doit orienter le développement de la commune sur le plan de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. Le SDEL ne remplace pas cet outil de planification.

Le rapport 47 OAT reproduit un plan Directeur de l'Organisation Urbaine, qui est difficilement lisible, mais paraît vouer le secteur considéré en l'espèce à des activités tertiaires prépondérantes.

Le projet litigieux ne correspond nullement à cette vocation.

Dans tous les cas, le projet ne tient pas compte des réflexions de Charles Ferdinand Ramuz, -*qui s'emplissait les yeux et le cœur du paysage proche et lointain qui s'ouvrait à lui-*, telles que reproduites dans la préface du Plan Directeur Communal , citant l'auteur : « *nous qui demeurons là, sur cette espèce d'éperon qui domine toute la contrée, nous avons toute la vie pour faire l'inventaire de ces richesses..., laisser nos yeux aller librement se repaître de tous côtés jusqu'à rassasiement sur ce site ouvert tout entier sur les Alpes de Savoie, les crêtes du Jura et le creux du valais* ».

L'objectif fixé par le Plan Directeur Communal, qui n'a pas été remodelé, vise principalement à « garantir à la Communauté de Pully **un cadre de vie et des conditions de développement permettant son épanouissement sur le plan individuel et collectif, protégeant les bases de la vie, respectant une scène gestion des données publiques dans un esprit de concertation locale, régionale et cantonale ».**

Certes, depuis lors, la ville de Pully s'est développée, mais les valeurs qui ont été prises en considération et dont la préservation s'impose toujours, en termes de respect d'une végétation riche et variée, du caractère aéré et verdoyant les quartiers, l'échelle du tissu urbain et des équipements, ne peuvent être jetées au panier, non seulement dans le projet litigieux, mais également dans tous les projets qui se développent dans les environs.

17/ Le Plan Directeur Communal, qui mentionne le trafic de transit toujours plus important, incite à **« repenser l'aménagement de son milieu dans un sens qui conjugue la nécessaire protection du patrimoine nature et la satisfaction des besoins exprimés par la population ».**

Le projet litigieux ne fait aucune place à ces principes et valeurs, qui sont pourtant sensibles dans la perspective du développement futur de la population.

La densification n'est pas une religion, mais une des composantes du développement urbanistique ; elle ne doit pas avoir priorité, dans une configuration urbanistique déjà hyper densifiée.

L'objectif n°1 inscrit au chiffre 3.13 du Plan Directeur Communal est celui de **sauvegarder l'identité et la vocation résidentielle de Pully au sein de la région Lausannoise.** L'objectif n°2 décrit par ce plan directeur est de garantir la qualité des sites naturels et l'intégration harmonieuse du bâti dans le tissu urbain. L'objectif n°3 est toujours de protéger le patrimoine naturel, construit et environnemental.

Ces objectifs n'ont pas été modifiés et ne sauraient être supplantés par les réflexions de quelques personnes, qui voudraient dicter, à travers les schémas directeurs, des orientations non conformes à la planification annoncée de longue date.

La mathématique de calcul de la densité humaine (nombre d'habitants / emplois x IUS divisé par la surface par habitant/emploi) n'est certainement pas une ligne directrice qui doit dicter l'urbanisme où que ce soit, et à Pully en l'occurrence (cf 3.3 1 rapport 47 OAT).

Environnement, protection de l'air et lutte contre le bruit ; trafic

18/Le projet se situe le long de l'avenue Général Guisan, route cantonale RC 7077 b, artère sur laquelle circule aujourd'hui plus de 16'060 véhicules-jour, si l'on en croit les chiffres fournis par le rapport 47 OAT, qu'aucune étude de bruit produite récente au dossier ne vient confirmer.

Ce n'est certainement pas le bref rapport de génération de trafic et de dimensionnement en stationnement, produit en annexe au rapport 47 OAT, qui fournit les indications fiables et contrôlées, permettant de mesurer la situation actuelle le long de l'avenue Général Guisan.

Le rapport n'indique aucune mesure tenant compte de l'accroissement du trafic lié à d'autres projets (au moins 8) le long de l'avenue Général Guisan et ceux d'autres secteurs, qui seraient raccordés à cette avenue.

Selon le droit de la protection de l'environnement et la jurisprudence fédérale bien établie (TF 1A.45/2006), l'autorité de planification ne saurait se soustraire à l'obligation de vérifier la

conformité d'un plan d'affectation aux exigences du droit de l'environnement sous prétexte que les possibilités de construire offertes sont vastes et définies abstraitement. Cet examen revêt d'autant plus d'importance que le plan d'affectation ne peut en principe pas être remis en cause ultérieurement sur les points qui ont été adoptés définitivement, à l'occasion d'une procédure d'autorisation de construire relative à un projet concret (cf. ATF 125 II 643 consid. 5d in fine p. 657 et les arrêts cités). L'étendue de cet examen varie toutefois selon le degré de précision du plan. Ainsi, lorsque l'adoption du plan d'affectation a lieu en vue d'un projet précis et détaillé qui doit être mis à l'enquête ultérieurement, l'autorité doit contrôler à ce stade si celui-ci peut être réalisé de manière conforme aux exigences de la législation fédérale sur la protection de l'environnement; dans les autres cas, elle doit être convaincue que le projet peut se faire conformément à ces exigences moyennant, le cas échéant, des aménagements à définir dans la procédure d'autorisation de construire (Rudolf Muggli, Der Umweltteil des Planungsberichts nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung, Cahier de l'environnement n° 179, OFEFP 2005, ch. 6.3.4, p. 48; Thomas Widmer Dreifuss, Planung und Realisierung von Sportanlagen, thèse Zurich 2002, p. 136; voir aussi ATF 129 II 276 consid. 3.4 p. 280, s'agissant d'un plan d'alignement; arrêt 1A.124/2004 du 31 mai 2005 consid. 5.2 paru à la SJ 2005 I 539; arrêt 1A.96/1994 du 18 mai 1995, consid. 4b non publié aux ATF 121 II 190, mais reproduit in RDAF 1995 p. 350).

En l'occurrence, la procédure suivie par l'ECA et la commune est contradictoire. D'une part, l'ECA a lancé d'abord une procédure de concours d'architecture pour en dégager un projet de construction concret ; puis, la procédure de planification a été engagée, mais le projet de plan et de règlement ouvre largement la porte à toutes les exagérations d'un projet futur et contient des règles excessivement permissives.

Pour le moins une étude de bruit complète prenant en considération les nuisances coordonnées de la voie de circulation, y compris celles générées par des projets de construction en cours, manque au dossier. C'est à ce stade que cette étude s'impose pour vérifier la faisabilité de ce nouveau quartier. **Il en est de même d'une étude de trafic.**

Les atteintes aux degrés de sensibilité au bruit de l'OPB sont multiples le long de cette artère ; le règlement le reconnaît (art. 21 al. 1). Le projet ne respectera pas les valeurs de planification de l'OPB, mais génèrera de nouvelles nuisances aggravant la situation actuelle pour les résidents le long de la route, y compris pour les futurs éventuels habitants du quartier.

19/Les mesures de protection de l'air sont manifestement insuffisantes, compte tenu de la densité du trafic aux heures de pointes. Elles révèleraient des dépassements importants par rapport aux objectifs du PALM.

20/La villa « Le grand pré », est un bâtiment digne d'intérêt, qui rappelle par son architecture originale, l'époque de la construction de bâtiments imposants, tel celui historique du Général, et s'inscrit sans aucun doute dans les perspectives de protection figurées par l'inventaire ISOS, qui met en avant les qualités architecturales de ces bâtiments.

La note 4 n'est pas représentative de la valeur de cet édifice (façade sud très intéressante sur le plan architectural).

Une mise à jour de cet inventaire, dont la figure indique l'année 2011, s'impose.

21/Le projet prévoit toutes sortes d'affectations, commerciale, tertiaire, la création d'une crèche, en plus de **77 appartements**.

La densification du trafic généré par ce programme est évidente et rien ne vient démontrer la capacité d'absorption du trafic d'une telle augmentation programmée, notamment aux heures de pointe (crèches, les parents amenant leurs enfants, commerces, en plus du trafic pendulaire des habitants se rendant à leur travail).

Aucune obligation de mixité n'a été envisagée par les auteurs du plan, notamment pour contraindre les habitants futurs de lier logements et activités.

Le trafic ne sera donc pas maîtrisé par une conjonction d'affectations, favorisant la résidence sur le lieu de travail.

Le travail à domicile n'est pas inscrit dans aucune loi ou règlement de notre pays en l'état...

Places de stationnement

22/Le rapport 47 OAT indique que « le nombre de places de stationnement pour véhicules dépend du projet Lauréat et sera calculé en fonction du programme définitif et précisé au stade de la demande de permis de construire, sur la base des normes VSS en vigueur » (règlement du PPA, page 20).

Le nombre d'appartements envisagé, atteignant au moins 77 unités, et l'accroissement du nombre d'habitants, 154 habitants et 40 emplois, tels que précisé dans le rapport 47 OAT (page 24), annoncent une hausse de trafic et par conséquent de besoin de stationnements supplémentaires considérables, générant des mouvements qui seront supérieurs à ceux enregistrés aujourd'hui selon un trafic pendulaire des fonctionnaires de l'ECA.

23/L'implication de l'échelle de la norme basse VSS, - qui n'impose d'ailleurs pas un nombre maximal de places de stationnement (la norme peut changer)-, n'exclut pas non plus corollairement la dispersion future du stationnement, notamment sur la propriété des opposants, de nature à créer des situations de conflits et à favoriser la violation des droits de la propriété, en raison des squats des places de stationnement privées. Le dossier ne tient pas compte des places de stationnement publiques générant des mouvements sur l'avenue Général Guisan.

24/L'unique accès sur cette artère obstruera encore la circulation déjà difficile sans compter les risques pour la mobilité douce.

Examen des dispositions du règlement du plan d'affectation

Absence de coordination

1/Comme déjà observé, le plan partiel d'affectation « Chamblandes-Dessous » et son règlement ne sont pas coordonnés avec un projet de restructuration de l'avenue Général Guisan.

L'obligation de prévoir un équipement adéquat, tenant compte des multiples projets en cours et à venir sur le territoire de la Commune de Pully fait défaut (art. 19 LAT et 53 let. a LATC).

2/Le règlement a été établi moins de 5 ans après l'adaptation et l'adoption du plan général d'affectation du territoire de la Commune de Pully, sana aucune justification (cf. supra).

3/Le plan Directeur Communal n'a pas été révisé comme il le devait dans le délai légal et selon les formes démocratiques (art. 19 al. 2 et 5 LATC), et il est laissé à l'abandon (art. 17 al. 2 et 21 LATC).

4/L'échelle des outils de planification n'est pas respectée.

5/L'article 3 de ce plan est contredit par l'absence de justification d'un développement de logements sur la Commune de Pully qui ne bénéficie plus de parts dument définies au quota de nouvelles surfaces habitables, au regard de l'article 15 LAT.

6/La recherche de mixité, pour réduire les mouvements de véhicule, n'est pas satisfaite.

Comme observé, aucune disposition ne contraint de joindre la résidence à l'exercice d'une activité professionnelle sur le site.

Absence de contrôle de l'implantation du bâti dans le périmètre

L'article 7 accorderait un blanc-seing aux futurs promoteurs des immeubles qui s'inscriraient dans le périmètre du PPA, plus exactement sur « l'air bâtie », à l'intérieur du périmètre d'implantation. Le but même de la planification de fixer des règles en vue de la construction d'immeubles n'est ni recherché et ne peut être atteint. Le règlement n'est pas approprié au but de programmation d'un futur quartier.

Superstructures

L'article 9 interdit d'abord toutes installations techniques en toiture.

Puis, une fois le principe posé, la disposition supprime cette interdiction en ouvrant des exceptions aux superstructures, qui ne pourraient être intégrées dans le sous-sol ou à l'intérieur du bâti pour « des raisons (prétendument) techniques ».

Cette large exception au principe de l'interdiction n'est pas admissible, compte tenu des abus qu'elle permettrait, à l'exemple du quartier des « Boverattes », hélas rendu célèbre par les outrances des constructeurs et le manque de suivi et de rigueur des édiles et autorités.

Dans ce nouveau quartier, qui a suscité la polémique, les toitures ont été revêtues d'installations techniques réalisées illicitement sur les bâtiments d'habitation. A ce jour, ces toitures sont toujours visibles pour les voisins qui se sont insurgés depuis le printemps 2020 contre la laideur et l'illicéité de ces superstructures.

Ce projet d'envergure a permis de construire plus de 100 logements sur l'autrefois magnifique terrain des « Boverattes », propriété communale.

Le programme porte sur la construction de 124 logements, destinés à accueillir une population mixte et intergénérationnelle composée d'environ 30 % de seniors et 70 % de familles, selon les informations disponibles sur Internet.

La réalisation de ces bâtiments démontre le manque de maîtrise des autorités sur un projet d'envergure et laisse envisager le pire à Chamblandes. Les nouveaux quartiers démentent l'argument de prétendus besoins d'appartements supplémentaires destinés à de la location.

L'article 9 alinéa 2 RPPA ne peut pas être approuvé.

En effet, il permettrait de développer des bâtiments d'une grande hauteur, ayant pour effet de supprimer la vue et l'ensoleillement des immeubles situés en amont, dont ceux de certains opposants. Les objectifs du Plan Directeur Communal ne sont pas respectés.

Compte tenu du contexte architectural et des objectifs d'harmonie et d'intégration urbanistiques, dans tous les cas, les immeubles, qui pourraient un jour être construits, devraient être abaissés en utilisant notamment les possibilités de construction semi-souterraines, pour préserver la qualité des lieux et le cadre de vie des habitants voisins.

L'harmonie des constructions dicte de limiter la hauteur des bâtiments situés sur les parcelles de l'ECA, à **13 mètres 50**, et d'aligner ceux-ci sur une servitude de hauteur grevant la parcelle 1385 ainsi que la parcelle 1342.

En outre, pour assurer un dégagement suffisant et éviter les nuisances du voisinage, les bâtiments situés sur les parcelles de l'ECA devraient être éloignés de la limite, de **7 mètres au moins.**

L'implantation des bâtiments doit assurer aux propriétaires des immeubles situés en amont un dégagement sur le lac et les alpes et leur garantir au moins une jouissance des balcons exonérée de nouveaux bruits de comportements, en sus de ceux déjà intolérables de la circulation.

A cet égard, des discussions auraient dû être amorcées avec les propriétaires concernés, qui n'ont pas été associés à une quelconque démarche préliminaire. On s'étonne de ce manque de recherche de contacts. La présentation publique, qui a eu lieu peu avant la publication FAO du projet litigieux, ne satisfait certainement pas cette exigence élémentaire à l'égard des administrés qui sont concernés aux premières loges.

Les périmètres d'implantation des bâtiments auraient dû être définis selon un processus de concertation en tenant compte des intérêts des voisins et dans le souci de conserver des rapports de qualité avec le voisinage. Non seulement, ces contacts n'ont pas eu lieu, mais encore le projet laisse toute liberté aux promoteurs pour disposer les bâtiments à leur guise, en termes d'*affectation* des bâtiments et de nuisances inutiles en amont, qui seraient provoquées par **des terrasses et balcons,** qui génèreraient des nuisances et par conséquent des conflits d'intérêts entre les résidents actuels et d'éventuels utilisateurs futurs.

Le concours qui a porté sur l'exercice concret d'un projet de construction ne confère aucune garantie aux propriétaires voisins sur ce point.

<u>Architecture des constructions</u>

1/L'article 13 al. 1 ne fait aucun compromis et donne toute la liberté aux promoteurs, leur permettant toute forme de construction, de longueur et nombre de niveaux dans les gabarits définis par les coupes.

Les périmètres végétalisés doivent être précisés sur le plan sans attendre la phase des permis de construire, car le but et la raison d'un PPA sont bien de définir des règles pour les futures constructions, fixant des principes et des limites, et corollairement des garanties pour les tiers.

2/Pour assurer un développement harmonieux et l'intégration des bâtiments au tissu bâti et à la nature du quartier, la liberté de forme des toitures n'est pas fondée et doit être limitée par des exigences concrètes à prévoir dans le règlement lui-même, respectant les directives du plan directeur communal.

Il est fait référence aux remarques ci-dessus concernant les **superstructures**. En particulier, les superstructures, tels que les panneaux solaires, devraient être conçus et réalisés de manière à ne pas provoquer des nuisances sur les bâtiments sis en amont et s'inscrire dans le gabarit des toitures, sans dérogation ou extension possibles.

Les installations de chauffage, géothermie, ascenseurs,...devraient être intégrées aux bâtiments et aucune émanation de bruit ne devrait être tolérée.

Vu la proximité des parcelles et le phénomène d'élévation des bruits, une protection précise et complète des propriétaires voisins, déjà impactés par une circulation d'une grande densité et intensité, de jour comme de nuit, doit être garantie.

La localisation précise des surfaces commerciales s'impose aussi, afin d'assurer la maîtrise des accès et des mouvements de véhicules aux surfaces commerciales. L'exploitation de ces surfaces commerciales dans les heures usuelles du règlement communal et le week-end, doit être expressément imposée.

L'ordre des constructions est encore une fois imprécis.

La fixation de périmètres d'implantation, assurant des dégagements et une cohérence et harmonie des lieux, est largement préférable à l'ouverture à toutes formes d'ordre contigu et de mitoyenneté (article 10 RPPA).

3/L'article 11 doit être précisé et, comme relevé plus haut, une distance doit être imposée de **7 mètres au moins** par rapport aux limites des fonds voisins, notamment en amont avec la propriété des opposants.

La distance entre les bâtiments situés à l'intérieur du périmètre d'implantation devrait être remplacée par des périmètres d'implantation laissant suffisamment d'espacement pour maintenir la vue sur le Sud, le lac et les Alpes, dans le respect des intérêts des voisins.

4/L'article 12 doit être reconsidéré pour permettre des mouvements de terre, favorisant l'intégration des bâtiments au voisinage, leur abaissement et préservant les vues et l'ensoleillement des bâtiments supérieurs.

5/De même, l'article 12, alinéa 1 let c, n'est pas acceptable pour les opposants.

Il permettrait la réalisation de « plateformes ou terrasses », en extension des bâtiments, notamment au Nord et en amont du périmètre du PPA, sans aucune considération des nuisances que provoqueraient ces extensions pour les propriétaires d'immeubles et appartements voisins.

Les dispositions réglementaires doivent au **contraire interdire toutes terrasses et réalisations extérieures de nature à provoquer de telles nuisances**, et en particulier, les balcons, terrasses, plateformes **en limite de propriété avec la parcelle des opposants.**

6/L'article 13, alinéa 1 a, fait l'objet des mêmes remarques que ci-dessus, au sujet de la liberté de construction, en rapport avec la longueur et le nombre de niveaux, qui auraient être définis précisément dans le cadre des périmètres d'implantation des bâtiments.

La lettre b de cette disposition doit être modifiée pour tenir compte de la nécessité de fixer un minimum de surface végétalisée et la préservation d'un site arborisé et végétal.

Règles applicables aux aménagements extérieurs

1/D'une manière générale, le règlement doit imposer l'emplacement de places de jeux et d'autres places extérieures, aménagées pour recevoir les futurs résidents, dans le souci de préserver la tranquillité du quartier et d'éviter des conflits d'intérêts avec les voisins.

Les places de jeux et autres aménagements ouverts à des activités de loisirs devront être disposées de telle sorte qu'ils soient entourés des bâtiments du projet afin d'abriter les voisins des nuisances diurnes et nocturnes.

2/Enfin, **les arbres situés sur les parcelles de l'ECA doivent être maintenus** dans la mesure ils bénéficient d'une protection selon le règlement communal.

Les plus grands doutes sont permis au sujet notamment du cèdre, qui subirait de telles atteintes environnementales, que sa persistance en serait compromise.

3/Le plan des aménagements extérieurs doit être d'ores et déjà imposé, pour permettre de visualiser le projet futur éventuel, en tenant compte des implantations des bâtiments.

Accès circulation et stationnement

Aucune étude de trafic n'a été jointe au dossier. Elle s'impose clairement, non seulement pour le projet litigieux, mais également pour tenir compte de l'ensemble des projets en gestation et de ceux qui sont à venir sur le territoire de la Commune de Pully.

L'implication de ces projets sur le calcul des décibels doit être prise en considération ; les valeurs de planification de l'OPB paraissent dépassées.

La coordination des chemins piétonniers entre les différentes parcelles ne ressort pas non plus du projet.

Elle s'impose, pour permettre le raccordement piétonnier aux différents points de transports publics. Les servitudes de passage doivent être prises en compte sur le plan. Un passage public doit être accordé pour l'accès des voisins aux Transports publics et pour les cycles rejoignant la voie publique. Le PPA permet d'exiger ce type de mesures de la part des promoteurs.

Protection de l'environnement

1/Il n'est pas admissible que le projet laisse à une étape éventuelle ultérieure le soin de définir l'impact acoustique et sur la qualité de l'air de l'augmentation drastique du nombre d'habitants, respectivement d'emplois et les effets sur le trafic routier.

Au contraire, c'est au stade du plan d'affectation que l'étude acoustique et de la qualité de l'air doit être réalisée.

Le dossier est manifestement lacunaire.

Il l'est d'autant plus que l'impact conjugué de nombreux projets, y compris d'un projet de deux bâtiments sur la parcelle 1342 voisine, programmés dans un même espace de temps, impose cette coordination et des études globales.

La coordination de ces projets en termes des accès et de stationnement, s'impose tout en considérant les places de parc publiques, comme le service cantonal l'avait d'ailleurs sollicité.

2/Encore une fois, le caractère permissif du règlement se manifeste à l'article 12, alinéa 1, qui laisse toute grande ouverte la possibilité d'abattre toutes espèces d'arbres situés sur les parcelles du projet, et n'imposant leur maintien que « dans la mesure du possible »...

Un plan des aménagements extérieurs doit être joint au dossier, afin de fixer les détails d'implantation des bâtiments et des aménagements futurs.

3/Des règles plus exigeantes doivent être imposées pour la protection des eaux et la récupération des déchets.

Taxe à plus-value

Ce dossier ne fournit pas les informations qui devraient être mises à disposition du public au sujet de la taxe à plus-value, dont le principe n'est pas rappelé et ne figure pas dans le règlement.

Terrain naturel

Le gabarit maximal est défini parallèlement au terrain naturel de référence (TNR), selon l'art. 8 al. 2 RPPA. Les opposants mettent en doute le niveau de ce terrain naturel, tel que retenu par le plan, qui doit être contrôlé par un géomètre indépendant du projet, en fonction des niveaux qui étaient ceux en cours lors de la construction des bâtiments en place actuellement sur les parcelles de l'ECA.

Remarques générales

En définitive, ce projet qui a fait l'objet d'une analyse depuis des années, accouche d'un échec en termes de planification, globalement sur le plan des capacités d'accueil cantonales, et localement, dans la perspective future du développement de l'urbanisme, de l'environnement et de l'aménagement du territoire sur la Commune de Pully.

Le manque de coordination évident avec d'autres projets et les nécessaires adaptations des infrastructures font défaut.

La concertation avec les propriétaires voisins, n'a pas eu lieu malgré des années de projets et des allers-retours avec les autorités cantonales.

Des exigences plus axées sur l'intérêt public s'imposent à l'ECA, dont le financement est garanti par une population cantonale.

Le secteur de Pully a besoin de zones de dégagement, de délassement, de loisirs pour assurer la santé et l'équilibre de ses citoyens, dans un contexte déjà tendu de confinement et de menaces pour la santé liées au trafic et à la mauvaise qualité de l'air et au bruit déjà excessif.

La déception des propriétaires opposants est grande face au manque de concertation, de coordination et de respect des grands principes d'aménagement et de l'environnement, ainsi que des objectifs fixés à long terme par le plan Directeur Communal non-révisé.

Séance de conciliation

Conformément à l'art 40 LATC, les opposants requièrent la fixation d'une séance de conciliation. Ils attendent de la Municipalité et de l'ECA des propositions concrètes, tenant compte de leurs revendications et des intérêts des voisins.

Conclusions

Les opposants concluent dès lors à ce que les autorités communales et cantonales :

- Rejettent et refusent d'approuver le projet de plan et de règlement du plan d'affectation « Chamblandes-Dessous », ainsi que le rapport d'écoulant de l'article 47 OAT.

Veuillez agréer, Monsieur le Syndic, Mesdames, Messieurs, l'assurance de mes sentiments distingués.

Philippe Reymond, av.

Registre des lots

PPE 9003 PPE RESIDENCE DE GIVERNY
Avenue Général-Guisan 588, 1009 Pully

Feuillet RF	N°lot	Copropriétaires	Adresse du courrier	Date achat
101	LOT 1	Bhirangi Kiran et Latika	Avenue Général-Guisan 58B 1009 Pully	01.06.2016
102	LOT 2	Gueissaz Françoise & Cuénoud Joana	Lindenstrasse 35 4310 Rheinfelden	01.07.1999
103	LOT 3	Boulay Catherine	Chemin des Perrailles 6 1172 Bougy-Villars	11.04.2003
104	LOT 4	Khablieva Zalina	Avenue Général-Guisan 58B 1009 PULLY	24.11.2021
105	LOT 5	Isler Marcel & Brigitte	Avenue Général-Guisan 58B 1009 Pully	01.04.2015
106	LOT 6	Senaud Jacques et Eliane	Avenue Général-Guisan 58B 1009 Pully	08.07.2016

107	Bauer Jean-Louis et Corinne	Avenue Général-Guisan 58B	15.12.2000
LOT 7		1009 Pully	

OAV
ORDRE DES AVOCATS VAUDOIS

PROCURATION

Le.soussigné

Déclarent donner mandat à titre individuel à

Me Philippe Reymond

Membre de l'Ordre des avocats vaudois, aux fins de la/le/les représenter et d'agir en sont/leur nom pour défendre ses/leur nom pour défendre ses/leurs intérêts dans le cadre suivant :

Former opposition au projet du PPA Chamblandes-Dessous.

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

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

L..... soussigné..... déclare élire / ne pas élire (biffer ce qui ne convient pas) domicile en l'étude du mandataire, y compris aux fins de notification des citations à comparaître personnellement. Le mandant domicilié hors du canton de Vaud prend note qu'en cas de résiliation du mandat, il pourra être réputé avoir élu domicile au greffe de la juridiction saisie.

Le mandant s'engage à verser au mandataire toutes provisions nécessaires à l'exécution du mandat. Il s'oblige à rembourser tous frais avancés par le mandataire et à acquitter ses honoraires et débours.

Le présent mandat peut être résilié par chacune des parties.

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

Pour tous différends ou litiges qui résulteraient du présent mandat, le mandant déclare accepter expressément la compétence exclusive des tribunaux du domicile du mandataire et l'application du droit suisse et du droit vaudois.

Ainsi fait à ....., le .....

OAV
ORDRE DES AVOCATS VAUDOIS

PROCURATION

Le/s soussigné/s Norel ISLER, Brigitte ISLER
Déclarent donner mandat à titre individuel à

Me Philippe Reymond

Membre de l'Ordre des avocats vaudois, aux fins de la/le/les représenter et d'agir en sont/leur nom pour défendre ses/leur nom pour défendre ses/leurs intérêts dans le cadre suivant :

Former opposition au projet du PPA Chamblandes-Dessous.

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

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

Le/s... soussigné/s..... déclare élire / ~~ne pas élire~~ (biffer ce qui ne convient pas) domicile en l'étude du mandataire, y compris aux fins de notification des citations à comparaître personnellement. Le mandant domicilié hors du canton de Vaud prend note qu'en cas de résiliation du mandat, il pourra être réputé avoir élu domicile au greffe de la juridiction saisie.

Le mandant s'engage à verser au mandataire toutes provisions nécessaires à l'exécution du mandat. Il s'oblige à rembourser tous frais avancés par le mandataire et à acquitter ses honoraires et débours.

Le présent mandat peut être résilié par chacune des parties.

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

Pour tous différends ou litiges qui résulteraient du présent mandat, le mandant déclare accepter expressément la compétence exclusive des tribunaux du domicile du mandataire et l'application du droit suisse et du droit vaudois.

Ainsi fait à Pully, le 28/11/2021

OAV
ORDRE DES AVOCATS VAUDOIS

PROCURATION

Le.soussigné Madame Catherine BOULAY
Déclarent donner mandat à titre individuel à

Me Philippe Reymond
Membre de l'Ordre des avocats vaudois, aux fins de la/le/les représenter et d'agir en sont/leur nom pour défendre ses/leur nom pour défendre ses/leurs intérêts dans le cadre suivant :

Former opposition au projet du PPA Chamblandes-Dessous.

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

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

L.e. soussigné.e. déclare élire / ne pas élire (biffer ce qui ne convient pas) domicile en l'étude du mandataire, y compris aux fins de notification des citations à comparaître personnellement. Le mandant domicilié hors du canton de Vaud prend note qu'en cas de résiliation du mandat, il pourra être réputé avoir élu domicile au greffe de la juridiction saisie.

Le mandant s'engage à verser au mandataire toutes provisions nécessaires à l'exécution du mandat. Il s'oblige à rembourser tous frais avancés par le mandataire et à acquitter ses honoraires et débours.

Le présent mandat peut être résilié par chacune des parties.

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

Pour tous différends ou litiges qui résulteraient du présent mandat, le mandant déclare accepter expressément la compétence exclusive des tribunaux du domicile du mandataire et l'application du droit suisse et du droit vaudois.

Ainsi fait à Bougy Villars, le 29 novembre 2021

Boulay

OAV
ORDRE DES AVOCATS VAUDOIS

PROCURATION

Le.soussigné

Déclarent donner mandat à titre individuel à

Me Philippe Reymond

Membre de l'Ordre des avocats vaudois, aux fins de la/le/les représenter et d'agir en sont/leur nom pour défendre ses/leur nom pour défendre ses/leurs intérêts dans le cadre suivant :

Former opposition au projet du PPA Chamblandes-Dessous.

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

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

L..... soussigné..... déclare élire / ne pas élire (biffer ce qui ne convient pas) domicile en l'étude du mandataire, y compris aux fins de notification des citations à comparaître personnellement. Le mandant domicilié hors du canton de Vaud prend note qu'en cas de résiliation du mandat, il pourra être réputé avoir élu domicile au greffe de la juridiction saisie.

Le mandant s'engage à verser au mandataire toutes provisions nécessaires à l'exécution du mandat. Il s'oblige à rembourser tous frais avancés par le mandataire et à acquitter ses honoraires et débours.

Le présent mandat peut être résilié par chacune des parties.

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

Pour tous différends ou litiges qui résulteraient du présent mandat, le mandant déclare accepter expressément la compétence exclusive des tribunaux du domicile du mandataire et l'application du droit suisse et du droit vaudois.

Ainsi fait à Rheinfelden, le 27 novembre 2021

+ Weissaz

OAV
ORDRE DES AVOCATS VAUDOIS

PROCURATION

Le.soussigné

Déclarent donner mandat à titre individuel à

Me Philippe Reymond

Membre de l'Ordre des avocats vaudois, aux fins de la/le/les représenter et d'agir en sont/leur nom pour défendre ses/leur nom pour défendre ses/leurs intérêts dans le cadre suivant :

Former opposition au projet du PPA Chamblandes-Dessous.

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

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

L..... soussigné..... déclare élire / ne pas élire (biffer ce qui ne convient pas) domicile en l'étude du mandataire, y compris aux fins de notification des citations à comparaître personnellement. Le mandant domicilié hors du canton de Vaud prend note qu'en cas de résiliation du mandat, il pourra être réputé avoir élu domicile au greffe de la juridiction saisie.

Le mandant s'engage à verser au mandataire toutes provisions nécessaires à l'exécution du mandat. Il s'oblige à rembourser tous frais avancés par le mandataire et à acquitter ses honoraires et débours.

Le présent mandat peut être résilié par chacune des parties.

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

Pour tous différends ou litiges qui résulteraient du présent mandat, le mandant déclare accepter expressément la compétence exclusive des tribunaux du domicile du mandataire et l'application du droit suisse et du droit vaudois.

Ainsi fait à Rheinfelden, le 27.11.2021

J. Cuénoud

OAV
ORDRE DES AVOCATS VAUDOIS

PROCURATION

La.soussignée Corinne Bauer

Déclarent donner mandat à titre individuel à

Me Philippe Reymond

Membre de l'Ordre des avocats vaudois, aux fins de la/le/les représenter et d'agir en sont/leur nom pour défendre ses/leur nom pour défendre ses/leurs intérêts dans le cadre suivant :

Former opposition au projet du PPA Chamblandes-Dessous.

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

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

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

Le mandant s'engage à verser au mandataire toutes provisions nécessaires à l'exécution du mandat. Il s'oblige à rembourser tous frais avancés par le mandataire et à acquitter ses honoraires et débours.

Le présent mandat peut être résilié par chacune des parties.

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

Pour tous différends ou litiges qui résulteraient du présent mandat, le mandant déclare accepter expressément la compétence exclusive des tribunaux du domicile du mandataire et l'application du droit suisse et du droit vaudois.

Ainsi fait à .....PULLY....., le 30 novembre 2021 ..... Corinne Bauer

OAV
ORDRE DES AVOCATS VAUDOIS

PROCURATION

Le.soussigné Jean-Louis Bauer

Déclarent donner mandat à titre individuel à

Me Philippe Reymond

Membre de l'Ordre des avocats vaudois, aux fins de la/le/les représenter et d'agir en sont/leur nom pour défendre ses/leur nom pour défendre ses/leurs intérêts dans le cadre suivant :

Former opposition au projet du PPA Chamblandes-Dessous.

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

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

Le soussigné Jean-Louis Bauer déclare élire domicile en l'étude du mandataire, y compris aux fins de notification des citations à comparaître personnellement. Le mandant domicilié hors du canton de Vaud prend note qu'en cas de résiliation du mandat, il pourra être réputé avoir élu domicile au greffe de la juridiction saisie.

Le mandant s'engage à verser au mandataire toutes provisions nécessaires à l'exécution du mandat. Il s'oblige à rembourser tous frais avancés par le mandataire et à acquitter ses honoraires et débours.

Le présent mandat peut être résilié par chacune des parties.

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

Pour tous différends ou litiges qui résulteraient du présent mandat, le mandant déclare accepter expressément la compétence exclusive des tribunaux du domicile du mandataire et l'application du droit suisse et du droit vaudois.

Ainsi fait à .....PULLY....., le 30 novembre 2021 .....

OAV
ORDRE DES AVOCATS VAUDOIS

PROCURATION

Le.soussigné Jacques Senaud

Déclarent donner mandat à titre individuel à

Me Philippe Reymond

Membre de l'Ordre des avocats vaudois, aux fins de la/le/les représenter et d'agir en sont/leur nom pour défendre ses/leur nom pour défendre ses/leurs intérêts dans le cadre suivant :

Former opposition au projet du PPA Chamblandes-Dessous.

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

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

Le/a... soussigné..... déclare élire / ne pas élire (biffer ce qui ne convient pas) domicile en l'étude du mandataire, y compris aux fins de notification des citations à comparaître personnellement. Le mandant domicilié hors du canton de Vaud prend note qu'en cas de résiliation du mandat, il pourra être réputé avoir élu domicile au greffe de la juridiction saisie.

Le mandant s'engage à verser au mandataire toutes provisions nécessaires à l'exécution du mandat. Il s'oblige à rembourser tous frais avancés par le mandataire et à acquitter ses honoraires et débours.

Le présent mandat peut être résilié par chacune des parties.

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

Pour tous différends ou litiges qui résulteraient du présent mandat, le mandant déclare accepter expressément la compétence exclusive des tribunaux du domicile du mandataire et l'application du droit suisse et du droit vaudois.

Ainsi fait à Pully le 30.11.2021

Senaud

OAV
ORDRE DES AVOCATS VAUDOIS

PROCURATION

Les soussignés Marcel ISLER, Brigitte ISLER
Déclarent donner mandat à titre individuel à

Me Philippe Reymond

Membre de l'Ordre des avocats vaudois, aux fins de la/le/les représenter et d'agir en sont/leur nom pour défendre ses/leur nom pour défendre ses/leurs intérêts dans le cadre suivant :

Former opposition au projet du PPA Chamblandes-Dessous.

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

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

Les... soussigné.s..... déclare élire / ~~ne pas élire (biffer~~ ce qui ne convient pas) domicile en l'étude du mandataire, y compris aux fins de notification des citations à comparaître personnellement. Le mandant domicilié hors du canton de Vaud prend note qu'en cas de résiliation du mandat, il pourra être réputé avoir élu domicile au greffe de la juridiction saisie.

Le mandant s'engage à verser au mandataire toutes provisions nécessaires à l'exécution du mandat. Il s'oblige à rembourser tous frais avancés par le mandataire et à acquitter ses honoraires et débours.

Le présent mandat peut être résilié par chacune des parties.

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

Pour tous différends ou litiges qui résulteraient du présent mandat, le mandant déclare accepter expressément la compétence exclusive des tribunaux du domicile du mandataire et l'application du droit suisse et du droit vaudois.

Ainsi fait à Pully, le 28/11/2021

RSBP | legal

Philippe Reymond
Docteur en droit
Avocat au Barreau
LL.M. en droit européen
LL.M. Harvard
Ancien juge fédéral suppléant

Tél +41 21 613 06 21
Fax +41 21 613 06 25
philippe.reymond@rsbplegal.ch

Lignes téléphoniques ouvertes :

Du lundi au jeudi	de 09h00 à 12h00 de 14h00 à 17h00
Vendredi	de 09h00 à 12h00

Secrétariat de la Municipalité
Visa: Transmis à: DUE
Pris acte/Décision: Copie à:
03 DEC. 2021
Suivi ☐
Pour traitement ☐ Pour information ☐

RECOMMANDE
Commune de Pully
Avenue du Prieuré 2
Case Postale 63
1009 Pully

07 DEC. 2021
autorisation
aménagement du territoire
parcs et p
architecture

L'Etude sera fermée du

24 décembre 2021 au 2 janvier 2022 inclus

Lausanne, le 2 décembre 2021

Pully – Plan de quartier Chamblandes-Dessous et règlement ; rapport 47 OAT ; Opposition

Monsieur le Syndic, Mesdames, Messieurs,

Je vous remets en annexe la procuration de Monsieur Bhirangi, en complément de mon courrier d'opposition que je vous ai envoyé ce 1er décembre 2021.

Vous en souhaitant bonne réception.

Veuillez agréer, Monsieur le Syndic, Mesdames, Messieurs, l'assurance de mes sentiments distingués.

Philippe Reymond, av.

Annexe : ment

OAV
ORDRE DES AVOCATS VAUDOIS

PROCURATION

Le.soussigné

Déclarent donner mandat à titre individuel à

Me Philippe Reymond

Membre de l'Ordre des avocats vaudois, aux fins de la/le/les représenter et d'agir en sont/leur nom pour défendre ses/leur nom pour défendre ses/leurs intérêts dans le cadre suivant :

Former opposition au projet du PPA Chamblandes-Dessous.

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

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

L.Latika Bhirangi..... soussigné..... déclare élire / ~~ne pas élire~~ (biffer ce qui ne convient pas) domicile en l'étude du mandataire, y compris aux fins de notification des citations à comparaître personnellement. Le mandant domicilié hors du canton de Vaud prend note qu'en cas de résiliation du mandat, il pourra être réputé avoir élu domicile au greffe de la juridiction saisie.

Le mandant s'engage à verser au mandataire toutes provisions nécessaires à l'exécution du mandat. Il s'oblige à rembourser tous frais avancés par le mandataire et à acquitter ses honoraires et débours.

Le présent mandat peut être résilié par chacune des parties.

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

Pour tous différends ou litiges qui résulteraient du présent mandat, le mandant déclare accepter expressément la compétence exclusive des tribunaux du domicile du mandataire et l'application du droit suisse et du droit vaudois.

Latika Bhirangi, November 30 2021
Ainsi fait à ..Pully....., le 1/12/2021.....

Marcel ISLER

Scanné avec CamScanner

walderwyss avocats

B6

Walder Wyss SA
Avenue du Théâtre 1
Case postale
1002 Lausanne
Suisse

Téléphone +41 58 658 80 00
Fax +41 58 658 59 59
www.walderwyss.com

Christian Eichenberger
Partner
Dr. en droit, LL.M, MRICS
Avocat / Avocat spécialiste FSA en droit de la construction et de l'immobilier
Direct +41 58 658 56 59
christian.eichenberger@walder-wyss.com

Hugh Reeves
MLaw, LL.M.
Avocat
Managing Associate
Direct +41 58 658 52 73
hugh.reeves@walderwyss.com

VILLE DE PULLY
Direction de l'urbanisme et de l'environnement
R - 3 DÉC. 2021
Copie:
☐ autorisation construire
☐ aménagement du territoire
☐ parcs et promenades
☐ architecture

Par pli recommandé
Municipalité de Pully
p.a. Direction de l'urbanisme
et de l'environnement
Chemin de la Damataire 13
1009 Pully

Lausanne, le 2 décembre 2021
CEI / HRV / ARB

Opposition – Avis d'enquête publié dans la FAO le 2 novembre 2021 portant sur le plan d'affectation « *Chamblandes-Dessous* » - Parcelles 1334, 1336, 1385 et 1398 de la Commune de Pully

Madame, Monsieur,

Notre Etude est consultée par M. Aslan Khabliev et Mme Lioudmila Khablieva dans le cadre de la mise à l'enquête publique du projet cité en exergue, selon les procurations annexées (**pièce 1**).

Au nom et pour le compte de nos mandants, nous avons l'honneur de former

OPPOSITION

au plan d'affectation « *Chamblandes-Dessous* », lequel prévoit notamment une modification du statut du sol ainsi que le développement d'un programme diversifié de logements et d'activités tertiaires et commerciales sur les parcelles 1334, 1336, 1385 et 1398 de la Commune de Pully (le **Projet**).

À l'appui de cette opposition, nous exposons ce qui suit :

1. Recevabilité

Remise ce jour auprès d'un bureau de poste suisse à l'adresse de la Direction de l'urbanisme et de l'environnement de la Commune de Pully (la **Direction**) par les conseils soussignés au bénéfice de procurations qu'ils produisent, la présente opposition est déposée dans le respect du délai d'enquête qui échoit le 2 décembre 2021. Formée par écrit et motivée, elle est donc recevable en la forme.

2. Motifs

À titre préliminaire, il est précisé que nos mandants sont copropriétaires de la parcelle 1316 de la Commune de Pully (la **Commune**) (**pièce 2**). Or, leur bien-fonds se trouve à proximité immédiate de la zone visée par le Projet de sorte que nos mandants sont particulièrement touchés par ce dernier.

À l'analyse, le Projet se révèle contraire au droit à plus d'un titre. Il viole en effet les buts et principes d'aménagement tels que prévu par la Loi sur l'aménagement du territoire (**LAT**) et l'Ordonnance sur l'aménagement du territoire (**OAT**), toutes deux précisées par la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (**LATC**), de même que les prescriptions en matière de protection des monuments et des sites et le plan directeur cantonal (**PDCn**).

En particulier, le Projet est excessif dans ses coefficients et dans la permissivité des normes de construction pour l'exécution d'un futur projet (2.1), il ne fait pas l'objet d'une planification correcte, notamment en matière de protection contre le bruit (2.2), il met en danger les sites construits recensés par l'ISOS, vise la destruction de 2 objets recensés au patrimoine architectural vaudois et ne garantit pas la protection des arbres présents sur le site (2.3). De plus, l'accès et l'équipement du Projet sont insuffisants (2.4).

Contraires au droit à plus d'un titre, le plan d'affectation et son règlement ne peuvent être autorisés sur la base du dossier mis à l'enquête et la présente opposition doit être maintenue.

2.1. Du caractère démesuré du Projet

2.1.1. De la violation de l'art. 15 LAT et de la mesure A11 PDCn

L'art. 15 LAT dispose que les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes, qu'elles doivent être réduites si elles sont surdimensionnées et qu'il faut préserver la nature et le paysage. La mesure A11 PDCn traite pour le canton de Vaud des adaptations des zones à bâtir aux besoins prévisibles et en fonction du type d'espace concerné (AC.2020.0042).

En outre, Normat 2 définit les types de zones et prévoit notamment (i) la zone centrale 15 LAT, zone qui revêt la fonction de centre d'une localité et qui peut comporter divers types d'affectations, notamment l'habitation, les activités économiques et les installations publiques, (ii) la zone mixte 15 LAT abritant des logements et des activités compatibles avec le degré de sensibilité au bruit, dans laquelle des droits à bâtir minimaux sont garantis pour chacune des affectations, et (iii) la zone d'habitation de forte densité permettant la construction de logement et des activités compatibles non gênantes avec un IUS > 1.25.

Situation actuelle

En l'espèce, l'ensemble du site du Projet totalise une surface constructible de 7'732 m^2 située au cœur du plateau de Chamblandes et à proximité immédiate du lac. Ces parcelles, de même que les parcelles environnantes, sont actuellement affectées en zone d'habitation de moyenne densité. En réalité, le plateau de Chamblandes est une zone résidentielle aménagée exclusivement de villas et petits immeubles. L'occupation maximale du sol est de 20%. Les constructions sont possibles sur quatre niveaux au maximum, avec une hauteur au faîte de 15 mètres au maximum. Par conséquent, il est actuellement possible de construire une surface de plancher brut de 6'187 m^2 au maximum sur les parcelles faisant l'objet du Projet.

Situation envisagée par le Projet

Or, le Projet prévoit un changement d'affectation en zone centrale 15 LAT au sens de Normat 2, permettant dès lors un indice d'utilisation du sol (**IUS**) de 1.4, la création hypothétique d'une crèche et d'activités économiques de tout genre. La hauteur maximale au faîte n'est pas définie, mais limitée par un niveau d'altitude pris au-dessus du bâtiment actuel le plus haut. Par conséquent, compte tenu de la surface constructible de 7'732 m^2 du Projet, ce dernier

permettrait de construire une surface de plancher brut de 10'827,60 m^2. Ceci, combiné à la marge de manœuvre excessive en matière de déblais, de remblais et de terrain aménagé laissée par l'art. 12 du règlement du plan d'affectation (le **Règlement**), permettrait dès lors de construire des bâtiments à 6, voire 7 niveaux – soit 2 à 3 niveaux de plus que la totalité des bâtiments existants du plateau de Chamblandes.

En outre, le rapport justificatif selon l'art. 47 OAT du 23 août 2021 soumis à l'enquête publique (**Rapport 47 OAT**) se borne à indiquer que la zone centrale 15 LAT a été choisie afin « *de préserver le caractère mixte de la commune afin d'éviter l'effet « dortoir »* » (Rapport 47 OAT, p. 13). Pourtant, la zone de forte densité 15 LAT ou la zone mixte 15 LAT permet également de remplir cet objectif, tout en évitant des nuisances excessives.

Enfin, on notera qu'une même surface constructible de 7'732 m^2 située en zone de forte densité – le réel centre de Pully –, avec une occupation maximale de 20% de la surface, un maximum de cinq niveaux et une hauteur au faîte de 18 mètres, permettrait de construire une surface de plancher brut de 7'734 m^2. Ainsi, le Projet prévoirait d'aller au-delà des limites applicables aux zones de forte densité. En effet, avec une surface brute de plancher envisagée de 10'827,60 m^2, le Projet envisage un dépassement de plus de 40% de ce qui serait possible si on appliquait les règles pour les zones de forte densité ! Comparé à la situation actuelle, cela représente une augmentation de 75% du maximum autorisé.

2.1.2. De la permissivité excessive des normes de construction

Le Règlement prévoit en outre un nombre considérable de règles diamétralement opposées et contraires au règlement communal sur l'aménagement du territoire et les constructions de la Commune de Pully (**RCATC**) applicable à la totalité des parcelles voisines du Projet – on rappellera que ce dernier ne concerne que 4 parcelles.

L'art. 10 du Règlement autorise la construction en ordre contigu, non contigu et mitoyen sans aucune longueur de façade indicative. Si le Projet devait être accepté, la contiguïté et la mitoyenneté seraient alors possibles à l'intérieur du périmètre sans devoir remplir les conditions strictes de l'art. 8 al. 2 RCATC.

L'art. 12 du Règlement prévoit que des réaménagements du terrain en hauteur sont possibles, sans restriction autre qu'une simple exigence – au demeurant, fort subjective – d'*harmonie*, alors que pour toutes les autres zones

l'art. 49 al. 4 RCATC limite les mouvements de terre à 1,50 mètres au maximum vers le haut et vers le bas par rapport au terrain naturel. Si le Projet devait être accepté, des constructions de 6, voire 7 niveaux seraient alors possibles.

L'art. 11 al. 2 du Règlement prévoit simplement une distance minimale de 5 mètres entre les bâtiments situés à l'intérieur du périmètre d'implantation, tandis que la distance entre les futurs bâtiments constructibles et la limite de propriété est fixée par le tracé rouge du périmètre d'implantation retenu sur le plan mis à l'enquête (le **Plan**). Or, l'art. 16 RCATC applicable aux parcelles voisines prévoit que la distance entre les bâtiments et la limite de propriété est déterminée par la longueur et la hauteur de la façade correspondante et qu'elle doit être augmentée à mesure que la hauteur à la corniche et la longueur de façade correspondante augmente. Ainsi, plus la longueur ou la hauteur est importante, plus la distance entre bâtiments doit être grande, ce qui préserve les proportions lors de densification. En l'absence d'une telle règle, cette proportionnalité n'est plus assurée, ce qui est d'autant plus problématique lorsqu'il est question de constructions de 6 ou 7 niveaux, comme indiqué ci-dessus. En outre, lorsque la hauteur à la corniche d'un bâtiment dépasse 10 mètres (ce que le Projet permet amplement), la distance à la limite de propriété doit être augmentée de la totalité du dépassement (art. 16 al. 4 RCATC). Or, ces normes de distances assurent une implantation visuellement plaisante des constructions ainsi qu'un dégagement suffisant par rapport aux parcelles situées en amont, ce que le Projet ne garantit dès lors pas.

Combinées, les dérogations précitées offrent une marge de manœuvre excessive pour les futurs projets de construction, qui seront exemptés des normes usuellement applicables en matière de distances, dont le but est de préserver les intérêts de chaque propriétaire foncier et non de favoriser la situation d'un nombre isolé et restreint de parcelles. Le fait que le Projet vise un nombre limité de parcelles, toutes entourées de parcelles en zone à moyenne densité, aggrave le problème, car le résultat est un îlot fortement densifié et dépourvu de garde-fous au sein d'un espace fondamentalement calme et résidentiel.

En outre, le fait qu'un potentiel projet de construction ait remporté une mise au concours et respecte, par hypothèse, les normes établies du RCATC, de la LAT, de la LATC et du RLATC en matière de hauteurs et de distances n'y change rien, puisque le Projet mis à l'enquête dont il est ici fait opposition se doit d'être séparé de tout éventuel projet de construction.

2.2. De l'absence de planification correcte (art. 1 et 3 LAT)

Selon le Rapport 47 OAT et le cadastre du bruit routier, la partie Sud du site du Projet et les parties Sud des parcelles avoisinantes subissent une exposition au bruit généré par le trafic routier de l'avenue Général Guisan, mais aucune mesure n'est prévue s'agissant des protections contre le bruit. Le Rapport 47 OAT se limitant à mentionner que « *la future demande de permis de construire devra démontrer le respect des exigences de l'OPB, accompagnée d'études acoustiques* » (Rapport 47 OAT, p. 26). Or, le Projet induira à tout le moins une augmentation du trafic de 360 véhicules par jour (Annexe 5.4).

Les études d'impact réalisées dans le cadre du Projet étant lacunaires et contenant des informations erronées, il sera démontré que le trafic induit par le Projet ne respecte pas les exigences de l'art. 3 al. 3 let. b LAT de sorte qu'il affectera nos mandants en violation des prescriptions légales notamment en matière de bruit s'il devait être autorisé.

(a) Le bruit

La loi fédérale sur la protection de l'environnement (**LPE**) fixe les normes générales en matière de protection contre le bruit, en prévoyant notamment que les atteintes qui pourraient devenir nuisibles ou incommodantes doivent être réduites à titre préventif et assez tôt (art. 1 LPE) et que les émissions polluantes doivent être limitées par des mesures prises à la source (art. 11 LPE).

L'ordonnance sur la protection contre le bruit (**OBP**) précise ces principes en fixant des critères servant à l'évaluation du bruit ainsi que le concept de délimitation des émissions, notamment le degré de sensibilité au bruit en fonction des affectations prévues par l'aménagement du territoire (art. 43 OBP).

L'annexe 3 OPB traite directement des émissions de bruit liées au trafic routier. A ce titre et selon le cadastre du bruit routier 2010, le site du Projet et ses abords sont fortement exposés et les valeurs de planification sont de 65-70dB(A). Pourtant, aucune mesure n'a été entreprise s'agissant de la vérification des valeurs d'émission au niveau des bâtiments les plus exposés et des mesures à mettre en œuvre pour limiter les atteintes. En effet, le Rapport justificatif attribue uniquement un degré de sensibilité DS III (!) à l'ensemble du périmètre – actuellement ayant un degré de sensibilité DS II sur plus de la moitié de la surface du site et entièrement entouré de parcelles dont le degré de sensibilité au bruit est DS II – et l'art. 21 du Règlement prévoit qu'une étude acoustique devra accompagner la demande de permis de construire.

Or, les atteintes doivent être réduites à titre préventif et assez tôt de sorte que le Projet est lacunaire et ne respecte pas l'obligation d'une correcte planification et les prescriptions légales applicables en la matière. L'annexe 5.4 pourtant consacrée à l'étude de l'augmentation du trafic, est muette sur ce point. Le Rapport 47 OAT confirme que l'art. 31 OPB n'est notamment pas respecté et que des mesures devront être prises (p.26). Or, c'est en amont que de telles mesures d'affectation et de construction doivent être prises.

Ainsi, les effets du Projet portant sur les émissions de bruit que devront supporter les voisins directs du Projet – et les éventuels nouveaux habitants – n'ont absolument pas été pris en compte dans l'élaboration du Rapport 47 OAT. Ce rapport a été réalisé de façon lacunaire et Le Projet ne respecte pas les prescriptions en matière de bruit, de sorte que l'opposition doit être maintenue.

2.3. De l'atteinte au patrimoine architectural

2.3.1. De l'inventaire ISOS

L'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) aide les autorités compétentes en matière de conservation du patrimoine, d'aménagement du territoire et de construction à identifier le bâti possédant une valeur patrimoniale et culturelle et à le sauvegarder à long terme.

Comme l'indique Rapport 47 OAT, le relevé des sites d'intérêt national ISOS classe le périmètre du plan en catégorie « *b* », avec la mention « *identification du développement du périmètre environnant* » et précise que le périmètre du Projet est sensible de par sa proximité à des sites d'intérêts et jardins historiques (Rapport 47 OAT, n. 4.8 p. 30). Il ajoute qu'il convient de valoriser l'image générale paysagère et la perméabilité visuelle, voire de passage. À en croire le Rapport 47 OAT, le Projet inviterait en outre à la restitution des valeurs paysagères du plateau par les futurs projets, notamment compte tenu de la topographie, de la présence du végétal, des vues vers le lac et de l'intégration du bâti dans la pente (Rapport 47 OAT, n. 4.8 p. 30).

C'est pourtant tout le contraire qui est réellement prévu par le Projet. En effet, comme nous l'avons vu plus haut (*supra* 2.1) le Projet prévoit la densification isolée d'un groupe restreint de parcelles, accompagnée d'un relâchement complet des normes en vigueur en matière de hauteur au faîte, de niveaux de construction, de distances d'implantation, ainsi que de contiguïté et de

mitoyenneté. Le Projet favorise dès lors l'implantation d'un îlot de bâtiments, voire de complexes de bâtiments hors échelle, ce qui revient à vider de toute substance le classement du site effectué par le recensement ISOS.

2.3.2. Du recensement architectural vaudois

Les parcelles visées par le Projet comportent deux objets ayant fait l'objet d'un recensement architectural et ayant une note 4.

Il s'agit d'une part, sur la parcelle 1334, de l'ancienne Clinique de Chamblandes, recensée sur la fiche 242 du Recensement architectural du canton de Vaud (**pièce 3**) et, d'autre part, sur la parcelle 1385, de la villa « *Le grand Pré* », édifiée en 1934 et recensée sur la fiche 243 du Recensement architectural du canton de Vaud (**pièce 4**).

Sans se prononcer pour ce qui est de la villa « *Le grand Pré* », le Rapport 47 OAT se borne à prétendre qu'à la suite de la « *réaffectation en bureau et à une forte transformation des intérieurs et des extérieurs* », l'ancienne Clinique de Chamblandes ne posséderait plus de « *qualités intrinsèques empêchant des travaux ou sa démolition* » (Rapport 47 OAT, n. 4.8 p. 30).

Or, pour ce qui est de l'ancienne Clinique de Chamblandes, la fiche 242 (pièce 3) précise que ce sont les éléments néoclassiques, en particulier les frontons et la symétrie de la composition, qui ont motivé le classement en note 4. Le Rapport 47 OAT précise à cet égard que les façades témoignent encore de l'état d'origine. De plus, il appert que ni la symétrie de la composition ni les éléments néoclassiques n'ont été modifiés par les transformations extérieures.

Quant à la villa « *Le grand Pré* », la fiche 243 (pièce 4) indique également par la mention « *f* » la présence d'éléments anciens, en particulier sur le décor extérieur.

Dès lors, au vu de l'importance prépondérante des éléments extérieurs existants eu égard au recensement architectural, le Rapport 47 OAT ne peut se contenter d'invoquer brièvement des transformations précédentes pour décider de retirer toute protection (art. 7 du Règlement) à ces objets recensés.

Au contraire, la jurisprudence précise qu'il convient de procéder à une pesée des intérêts entre l'intérêt public à la protection du patrimoine architectural et l'intérêt financier des propriétaires, notamment eu égard à la rentabilité

éventuelles des rénovations à entreprendre (arrêt de la CDAP AC.2017.0279 du 17.10.2018, c. 3.2.1). Il convient à cet égard de relever ce qui suit :

- Les bâtiments en question ne sont pas vétustes et les transformations intérieures faites en vue d'accueillir les anciens bureaux de l'ECA peuvent être compatibles avec la vocation de la zone tant aux activités moyennement gênantes, telles que les bureaux et commerces, qu'aux équipements (para)publics, tels que les crèches, maison de quartier, etc. (art. 4 al. 1 let. b et c du Règlement) ; et

- La situation actuelle n'est *a priori* pas incompatible avec la vocation d'une autre partie de la zone au logement (art. 4 al. 1 let. a du Règlement).

Par conséquent, au vu de l'atteinte considérable que porterait le Projet au patrimoine architectural vaudois et de l'absence d'intérêt privé prépondérant, il convient de le rejeter.

2.3.3. De la protection du milieu naturel

Le Rapport 47 OAT indique que « *le périmètre du PA n'est pas soumis à une étude d'impact sur l'environnement. Il se trouve en milieu urbain et ne comporte aucun milieu naturel digne de protection* » et que « *Un grand cèdre, inventorié par le Plan de protection des arbres de Pully sous référence C1/14, marque l'angle sudest du périmètre. Les autres arbres, à maintenir ou susceptibles de suppression, sont indiquées sur le plan* ».

Or, le site du Projet est compris dans le périmètre cantonal P7-445 – réserve de faune de la région lausannoise –, se situe à proximité du parc du Denantou et du parc de la Verte Rive et l'ensemble des parcelles du Projet et de la zone du plateau de Chamblandes sont fortement végétalisées.

Le Projet fait état du cèdre inventorié par le Plan de protection de Pully sous référence C1/14, mais ne permet pas d'assurer la protection du cèdre précité. En effet, l'art. 22 al. 1 du Règlement ne fait qu'imposer une obligation de principe voulant que les arbres protégés soient maintenus « *dans toute la mesure du possible* », sans préciser d'éléments concrets permettant une protection efficace. En particulier, le Projet ne prévoit aucune une distance minimale entre la couronne du cèdre représentée sur le Plan et celle de futurs bâtiments ou aménagements extérieurs. On rappellera que les couronnes représentent *au minima* l'espace vital des arbres – il est admis que le périmètre des racines

correspond au moins à l'ampleur de la couronne de l'arbre mais bien souvent, les racines dépassent le volume de la couronne – de sorte que si les racines formant cet espace vital venaient à être empiétées par une construction, l'arbre périrait inéluctablement.

De plus, le Rapport 47 OAT indique que « *les autres arbres à maintenir, ou susceptibles de suppression sont indiqués sur plan* » (Rapport 47 OAT, n. 4.6 p. 28). Toutefois, le plan indique uniquement la présence du cèdre recensé sous référence C1/14 et ne fait état d'aucune autre végétation présente sur le site.

Or, les parcelles du Projet sont fortement végétalisées et arborisées. Une prise de vue aérienne permet pourtant de conclure que certains de ces arbres présentent un diamètre conséquent et que le Projet et le Plan auraient par conséquent dû les prendre en compte dans le but d'assurer la protection du milieu naturel du site. On relève encore qu'aucune arborisation compensatoire n'est prévue par le Projet.

Le Projet est ainsi lacunaire dès lors qu'il n'assure pas la protection du patrimoine végétal, et partant, il doit être rejeté et l'opposition maintenue.

2.4. De l'accès et l'équipement insuffisant (art. 19 LAT)

Le Projet viole l'art. 19 LAT. Aux termes de cette disposition, afin d'être équipé, un terrain doit être desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par les voies d'accès. Selon la jurisprudence, une voie d'accès est adaptée à l'utilisation prévue si elle est suffisante d'un point de vue technique et juridique pour accueillir le trafic de la zone qu'elle dessert (arrêt 1C_471/2020 du 19 mai 2021; arrêt 1C_52/2017 du 24 mai 2017).

L'abondante jurisprudence relative à l'art. 19 LAT est claire, la loi n'impose pas des voies d'accès idéales. Afin qu'un terrain soit réputé équipé, il suffit « *qu'une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs* ». Toutefois, il faut que « *la sécurité des usagers soit garantie sur toute sa longueur, que le revêtement soit adéquat en fonction du type de véhicules qui vont l'emprunter, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours soit assuré* » (arrêt 1C_471/2020 du 19 mai 2021; arrêt AC.2017.0207 du 14.06.2018, c.7).

La norme VSS 640 050 « *Accès riverains* », prévoit pour sa part qu'un accès riverain est assimilé à un carrefour quant aux exigences de la sécurité routière, particulièrement en ce qui concerne les distances de visibilité (ch. 5). Elle renvoie sur ce dernier point à la norme VSS SN 640 273a « *Carrefours* », laquelle dispose que la distance de visibilité d'un véhicule sortant sur les véhicules circulant sur la route prioritaire à la vitesse maximale autorisée devrait être de 50 m au moins lorsque cette vitesse est, comme sur le tronçon concerné de l'avenue Général-Guisan, de 50 km/h (cf. tableau 1 p. 8).

S'agissant des exigences techniques, le Projet ne prévoit qu'une seule voie d'accès pour les véhicules motorisés depuis l'avenue Général-Guisan et dont les dimensions ne sont pas clairement définies. De même, le Projet n'impose pas une voie à double sens, et ne prévoit aucune mesure s'agissant de l'accès des véhicules de secours. En particulier, la pente et le largueur de la voie de desserte doivent être fixées.

De plus, le Projet ne démontre pas concrètement si des distances de visibilité suffisantes pourront être assurées au niveau de la jonction entre l'unique route d'accès prévue et l'avenue Général-Guisan. A ce sujet, l'art. 17 du Règlement se borne à prévoir que la norme VSS SN 640 273a devra être respectée, mais aucune étude concrète n'a été réalisée.

Ensuite, selon la jurisprudence, un bien-fonds ne peut pas être considéré comme équipé si, une fois construit conformément aux règles du plan d'affectation, son utilisation entraîne un accroissement du trafic qui ne peut pas être absorbé par le réseau routier ou s'il provoque des atteintes nuisibles ou incommodantes pour le voisinage (arrêt de la CDAP AC.2016.0223 du 27.10.2017, c. 3a).

Or, le Projet implique la génération d'un trafic considérable. La surface de plancher brut affectée au logement est en effet estimée à 8'662 m^2, pour lesquels 96 cases de stationnement sont prévues ; à quoi s'ajoutent 1'165 m^2 de surface de plancher brut de bureaux, services et équipement pour lesquels 24 cases supplémentaires sont prévues (Rapport 47 OAT, n. 3.7.3.2 p.20).

Le Rapport 47 OAT estime ainsi que la génération de trafic induite par le Projet serait de l'ordre d'environ 660 mvts. véh./j., contre la moyenne actuelle de 300 mvts. véh./j, mais conclut curieusement sur la base d'une estimation sans fondement que la répartition de ce trafic « *ne devrait poser aucun problème sur l'avenue* » (Rapport 47 OAT, n. 3.7.3.3 p.21).

Au vu de ce qui précède, les parcelles 1334, 1336, 1385 et 1398 de la Commune de Pully ne sont pas équipées au sens de l'art. 19 LAT, le Projet n'étant pas desservi de manière adéquate par une voie d'accès suffisante. Partant, la présente opposition doit être maintenue.

* * *

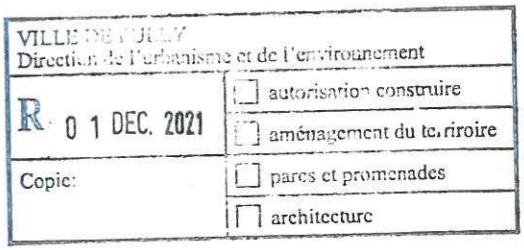
Au vu des motifs qui précèdent, le Projet de mis à l'enquête a été établi en violation de la législation fédérale, cantonale et communale qui s'opposent à l'approbation du plan partiel mis à l'enquête. Ainsi, le Projet litigieux ne peut pas être approuvé en l'état. La présente opposition doit être admise.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.

Christian Eichenberger, av. Hugh Reeves, av.

B7

Charles Gonset • Hänibüel 1b • CH-6300 Zug



Recommandé
Ville de Pully
Direction de l'urbanisme et de l'environnement
Chemin de la Damataire 13
1009 Pully

Zoug, le 30 novembre 2021

Plan d'affectation "Chamblandes-Dessous". Opposition

Mesdames, Messieurs,

Comme l'extrait du Registre foncier ci-joint vous le confirmera, je suis propriétaire de la parcelle 1333, qui est contigüe à la parcelle 1334. Cette dernière est l'un des trois immeubles qui constituent le périmètre du projet de plan d'affectation "Chamblandes-Dessous".

Je fais opposition à ce projet de plan d'affectation.

Je tiens à préciser en préambule que je suis ouvert à une discussion visant à atteindre une solution raisonnable pour tous. Pour énoncer mes réserves, je suivrai la structure du rapport du Service du développement territorial du 1er novembre 2017.

4.2 Conformité au projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM), page 4

[…]

"Pour le suivi de la légalisation des mesures PALM 2016, il est nécessaire de faire paraître dans le rapport 47 OAT le potentiel en nouveaux habitants et le potentiel en nouveaux emplois fixés par le plan de quartier[1]. Dans tous les cas, le détail de ces calculs doit tenir compte des habitants et emplois existants."

Le PALM 2016 est mentionné, dans le rapport 47 OAT, à la page 3. Mais on ne trouve pas à cet endroit les calculs demandés. Le seul endroit dans ce rapport où je trouve une indication relative aux habitants et aux emplois est au chapitre 3.3.1, densité urbaine, à la page 15. Mais il m'apparaît que les chiffres indiqués ici ne sont pas mis en contexte, ni actuel, ni futur. Je demande donc que la préconisation du SDT trouve sa traduction rigoureuse dans le rapport 47 OAT, qui reste vague.

[1] Nouvellement appelé plan d'affectation.

mob: +41 (79) 357 03 70 • e-mail: charles.gonset@gonset-holding.ch

Charles Gonset • Hänibüel 1b • CH-6300 Zug

4.3 Création et maintien du milieu bâti, page 4

[...]

Dénomination de la zone

a) *"Dénommer la zone selon la directive NORMAT zone mixte d'habitation de forte densité et d'activités."*

À la page 8 du rapport 47 OAT, au chapitre 1.4.6, je trouve l'indication selon laquelle le PGA affecte le périmètre du PA "Chamblandes-Dessous" en zone de moyenne densité. Par ailleurs, je trouve bien à la page 4 du rapport 47 OAT, au chapitre 1.4.3, la déclaration que "le PA Chamblandes-Dessus" vise une densification vers l'intérieur.

J'estime l'occupation au sol actuelle à 880 m^2. Selon le chapitre 1.4.6 du rapport 47 OAT, en page 8, l'occupation maximale au sol est fixée à 20%. Cela représente une surface de 1'547 m^2, ce qui correspond à une augmentation de 76%. Ce n'est pas marginal. On constate la même évolution si l'on compare l'évolution des surfaces vertes, qui passent selon moi de 3'297 m^2 à 1'547 m^2, (cf rapport 47 OAT, page 19 "Paysages") ce qui correspond à une diminution de 53%.

Je suis un partisan de la stratégie définie par la LAT dans sa version actuelle, qui vise à atteindre une densification vers l'intérieur des agglomérations urbaines. Mais je souhaite que la préconisation du SDT soit respectée stricto sensu. Je ne la trouve pas en termes explicites dans le rapport 47 OAT. Je souhaite que les aspects quantitatifs soient, dans leurs évolutions, énoncés en texte clair. Cela concerne également l'évolution de l'IUS, fixé à futur à un maximum de 1.4. Je n'ai pas les moyens de calculer l'IUS actuel. Je souhaite de manière générale des textes plus clairs, garants d'un sain débat public.

Destination de la zone

b) *"La Commune souhaite accueillir des logements adaptés, protégés, foyer ou hôtel selon le rapport d'aménagement 47 OAT. Afin de transcrire cette volonté dans le règlement, la pratique actuelle est de contracter une convention privée entre le propriétaire et la commune pour assurer la réalisation de logements protégés. Une fois l'entrée en vigueur de la loi sur la prévention et la promotion du parc locatif prévue en début d'année 2018, la commune pourra alors inscrire un quota dans le règlement du plan de quartier."*

"Adapter l'article 4 alinéa a en conséquence et préciser la signification autres formes de logement qui laisse une trop grande marge d'interprétation."

Je souhaite que la convention privée passée entre la Commune et l'ECA soit portée à la connaissance du public. Je ne trouve pas trace, dans l'article 4 du règlement du PA, de référence spécifique précisant "*les autres formes de logement*".

Aménagements extérieurs

c) *"À la lecture des principes énumérés à l'article n° 15 du règlement du plan de quartier, notamment ceux concernant les accès et des dévestitures, il n'est pas aisé de distinguer ce qui fait partie des principes de ce qui devrait être défini clairement dans un plan quartier. Il doit édicter des règles dont l'objectif est de s'assurer de la viabilité du projet d'aménagement et qui ne font pas appel à l'arbitraire. Dès lors il s'agit de définir clairement les règles objectives et de supprimer celles faisant appel à l'arbitraire."*

mob: +41 (79) 357 03 70 • e-mail: charles.gonset@gonset-holding.ch

À la lecture de l'article 15, je n'arrive pas à comprendre la mesure dans laquelle il a été tenu compte de la suggestion du SDT dans la dernière version du règlement.

d) *"À l'article 15 alinéa b du règlement du plan de quartier, les espaces verts sont définis par un pourcentage de 20% des surfaces du périmètre du plan de quartier. La DGE-BIO-DIV. demande de préciser l'alinéa b et d'ajouter que les 20% se calculent par rapport aux surfaces de plancher déterminantes (SPd)."*

Selon le paragraphe "Paysage" du chapitre 3.7.2 du rapport 47 OAT, en page 19, "*des mesures sont prises pour les aménagements extérieurs dont un minimum de 20% des surfaces du périmètre du plan à garder en pleine terre*". Cette affirmation contredit la préconisation de la DGE-BIODIV.

Accès, stationnement et cheminement piétonnier

e) *" le plan de quartier se situe dans le périmètre du PALM, il est donc soumis au Plan des mesures de l'ordonnance sur la protection de l'air. L'article 17 alinéa 1 du règlement renvoie aux normes VSS et doit également indiquer un nombre maximal de cases de stationnement pour voiture selon la fourchette basse des normes VSS."*

Je ne trouve pas d'indication de la fourchette basse des normes VSS.

f) *" les cheminements piétonniers de mobilité douce sont décrits comme étant des intentions. Aucun élément ne permet de les identifier en tant que cheminement privé ou public. Or le plan de quartier est le document qui doit définir les droits des propriétaires. En conséquence, nous vous proposons trois options à préciser en fonction de l'intention qui n'est qu'esquissée :*

1. *Cheminement privé à l'intérieur du plan de quartier supprimer les liens Inter quartiers possibles*
2. *Cheminement de mobilité douce privé ouvert aux parcelles voisines point une convention doit être signée avant l'enquête publique du plan de quartier*
3. *Cheminement public de mobilité douce virgule la création de servitude de passage doit être signé avant l'enquête publique du plan quartier et l'assiette du projet sera mise simultanément à l'enquête publique du plan de quartier."*

Le plan au 1 :500 indique un principe d'accès et de dévestiture dans le sens nord-sud. Du côté nord, une flèche suggère un accès à mon bien-fonds. Je ne me souviens pas avoir signé de convention dans ce sens.

g) Coupe AA

Il a été dit lors de la présentation du projet de Plan d'affectation, le 14.10.2021 que le gabarit incliné, qui suit la pente du terrain naturel, passe par le faîte de l'immeuble actuel le plus élevé. Selon la coupe AA, ce gabarit passe un peu plus d'un mètre au-dessus de ce faîte. Pour quelles raisons ?

h) Plan au 1 :500.

1. Nonobstant le fait que le projet "Galotta" de Bakker & Blanc architectes ne semble pas constituer un élément du projet de Plan d'aménagement, il figure néanmoins dans les annexes du rapport 47 OAT. Je crois souhaitable pour toutes et tous que la valeur de ce document soit précisée.

2. Même si ce document devait n'avoir qu'une valeur d'illustration d'un possible développement, il n'en demeure pas moins qu'il s'agit du résultat d'une procédure selon la norme SIA 142, qui est relativement engageante pour le Maître de l'ouvrage (MO). Je souhaite savoir pour quelles raisons le MO pourrait vouloir s'écarter notablement des résultats de cette procédure SIA 142.
3. Je souhaite que soit produit un document qui illustre la mesure dans laquelle les bâtiments du projet "Galotta" s'inscrivent en plan et en coupes dans les règles du plan d'affectation.
4. Je souhaite la livraison de la vérification de la conformité du projet "Galotta" à la préconisation de la DGE-BIODIV, en matière d'espaces verts. Dans ce sens, je vous rends attentifs à ma remarque d) ci-dessus, au chapitre "aménagements extérieurs".

Veuillez agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de mes plus cordiaux sentiments.

Charles Gonset

Annexe : Extrait du registre foncier Bien-fonds Pully / 1333

mob: +41 (79) 357 03 70 • e-mail: charles.gonset@gonset-holding.ch

B8

VILLE DE PULLY
Direction de l'urbanisme et de l'environnement
R 07 DEC. 2021
☐ autorisation construire
☐ aménagement du territoire
Copie:
☐ parcs et promenades
☐ architecture

Bertrand Hue
Avenue Général-Guisan 52
1009 Pully

079 107 86 86

Secrétariat de la Municipalité
Visa: SD. Transmis à: BHE
Pris acte/Décision: Copie à:
03 DEC. 2021
Suivi ☐
Pour traitement ☐ Pour information ☐

Recommandé
Greffe municipal de Pully
Avenue du Prieuré 2
1009 PULLY

Pully, le 2 décembre 2021

Opposition au plan d'affectation « Chamblandes-Dessous » et son règlement accompagnés du rapport de conformité découlant de l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT)

Madame, Monsieur,

Après avoir pris connaissance de la mise à l'enquête, ci-dessus référencée, concernant le plan d'affectation « Chamblandes-Dessous », en ma qualité de propriétaire d'un appartement constitué de deux lots, me servant de résidence principale au sein de la PPE Roche-Fleurie A-B, située sur le fonds voisin, je formule une opposition à ce plan d'affectation et me réserve le droit à de plus amples moyens ou informations.

Ce plan d'affectation ne respecte pas l'article 15 LAT et en particulier son alinéa 1. En raison de la situation actuelle, il n'est pas possible de prévoir les besoins pour les 15 prochaines années. De nombreuses modifications du mode de vie des habitants de la région sont intervenues ces deux dernières années. Ces changements sont amenés à perdurer et n'ont pas été pris en compte dans l'élaboration de ce plan d'affectation ce qui le rend inapproprié.

Il convient encore de relever que la densification excessive telle que le permettrait le plan d'affectation n'est pas adaptée au quartier résidentiel dans lequel se trouvent les parcelles concernées sans tenir suffisamment compte des espaces verts.

Ces modifications feraient notamment augmenter le trafic de manière considérable alors même que l'axe routier est déjà saturé.

Les nuisances sonores liées aux commerces autorisés par le plan d'affectation seraient excessives dans ce quartier calme, alors même que certaines parcelles contiennent des interdictions d'industrie bruyante.

Au regard de tous ces éléments, il convient de refuser le plan d'affectation « Chamblandes-Dessous ».

Veuillez recevoir, Madame, Monsieur, mes meilleures salutations.

Bertrand Hue

B9

Pascal Yalcin
Hinterhofstrasse 14
8808 Pfäffikon

079 742 98 58

Secrétariat de la Municipalité
Visa: Transmis à: DUE
Pris acte/Décision: Copie à:
Suivi ☐ 03 DEC. 2021
Pour traitement ☐ Pour information ☐

VILLE DE PULLY
Direction de l'urbanisme et de l'environnement
R 07 DEC. 2021
Copie:
☐ autorisation de construire
☐ aménagement du territoire
☐ parcs et promenades
☐ architecture

Recommandé
Greffe municipal de Pully
Avenue du Prieuré 2
1009 PULLY

Pfäffikon, le 2 décembre 2021

Opposition au plan d'affectation « Chamblandes-Dessous » et son règlement accompagnés du rapport de conformité découlant de l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT)

Madame, Monsieur,

Après avoir pris connaissance de la mise à l'enquête, ci-dessus référencée, concernant le plan d'affectation « Chamblandes-Dessous », en ma qualité de propriétaire d'un appartement constitué d'un lot, me servant de résidence secondaire au sein de la PPE Roche-Fleurie A-B, située sur le fonds voisin, je formule une opposition à ce plan d'affectation et me réserve le droit à de plus amples moyens ou informations.

Ce plan d'affectation ne respecte pas l'article 15 LAT et en particulier son alinéa 1. En raison de la situation actuelle, il n'est pas possible de prévoir les besoins pour les 15 prochaines années. De nombreuses modifications du mode de vie des habitants de la région sont intervenues ces deux dernières années. Ces changements sont amenés à perdurer et n'ont pas été pris en compte dans l'élaboration de ce plan d'affectation ce qui le rend inapproprié.

Il convient encore de relever que la densification excessive telle que le permettrait le plan d'affectation n'est pas adaptée au quartier résidentiel dans lequel se trouvent les parcelles concernées sans tenir suffisamment compte des espaces verts.

Ces modifications feraient notamment augmenter le trafic de manière considérable alors même que l'axe routier est déjà saturé.

Les nuisances sonores liées aux commerces autorisés par le plan d'affectation seraient excessives dans ce quartier calme, alors même que certaines parcelles contiennent des interdictions d'industrie bruyante.

Au regard de tous ces éléments, il convient de refuser le plan d'affectation « Chamblandes-Dessous ».

Veuillez recevoir, Madame, Monsieur, mes meilleures salutations.

Yalcin
Pascal Yalcin

B10

Mme Maria Bohin
Av. Général Guisan 123
1009 Pully

Secrétariat de la Municipalité
Visa: Transmis à: DUE
Pris acte/Décision: Copie à:
03 DEC. 2021
Suivi ☐
Pour traitement ☐ Pour information ☐

VILLE DE PULLY
Direction de l'urbanisme et de l'environnement
R 07 DEC. 2021
☐ autorisation constructire
☐ aménagement du territoire
Copie:
☐ parcs et promenades
☐ architecture

Par courrier recommandé
Ville de Pully
Greffe municipal
Avenue du Prieuré 2
Case postale 63
1009 Pully

Lausanne le 1er décembre 2021

Plan d'affectation « Chamblandes-Dessous »

Monsieur le Syndic
Madame et Messieurs les Conseillers municipaux,

En tant que co-propriétaire par étage de la parcelle N° 1351 à Pully, je forme opposition au Plan d'affectation « Chamblandes-Dessous » aux mêmes motifs que M. et Mme de Christen et consorts dans leur opposition exprimée par le truchement de Me Laurent Pfeiffer de l'étude Derville à Lausanne.

Je me réserve le droit de développer mes arguments à la séance de conciliation à laquelle vous me convoquerez.

Veuillez agréer, Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Conseillers municipaux, l'assurance de ma considération distinguée.

M. Bohin

B11

VILLE DE PULLY
Direction de l'urbanisme et de l'environnement
R 07 DEC. 2021
☐ autorisation de construire
☐ aménagement de la chaussée
Copie
☐ parcs et promenades
☐ architecture

Secrétariat de la Municipalité
Visa: SLO Transmis à: DUE
Pris acte/Décision: Copie à:
03 DEC. 2021
Suivi ☐
Pour traitement ☐ Pour information ☐

Ville de Pully
Greffe municipal
Avenue du Prieuré 2
Case postale 63
1009 Pully

Lausanne le 1er décembre 2021

Plan d'affectation « Chamblandes-Dessous »

Monsieur le Syndic
Madame et Messieurs les Conseillers municipaux,

En tant que co-propriétaire par étage de la parcelle N° 1351 à Pully, je forme opposition au Plan d'affectation « Chamblandes-Dessous » aux mêmes motifs que M. et Mme de Christen et consorts dans leur opposition exprimée par le truchement de Me Laurent Pfeiffer de l'étude Derville à Lausanne.

Je me réserve le droit de développer mes arguments à la séance de conciliation à laquelle vous me convoquerez.

Veuillez agréer, Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Conseillers municipaux, l'assurance de ma considération distinguée.

Idefrcauld

I de Foucauld
chamblandes 11
1009 PULLY

Secrétariat de la Municipalité
Visa: SJO Transmis à: DME
Pris acte/Décision: Copie à:
02 DEC. 2021
Suivi ☐
Pour traitement ☐ Pour information ☐

B12

OPPOSITION

à l'attention de la Commune de Pully

Le / la soussigné(e) :

LEILA VUILLEUMIER, AV. GENERAL-GUISAN 58 C, 1009 PULLY

déclare par la présente faire opposition au plan d'affectation « Chamblandes-Dessous », mis à l'enquête publique du 3 novembre au 2 décembre 2021.

Ce plan a pour effet de permettre des constructions très nombreuses et très volumineuses dans un secteur ou de telles constructions ne sont actuellement pas autorisées. Il n'y a aucune relation et aucune homogénéité entre ce qui existe actuellement et ce que le plan « Chamblandes-Dessous » permettrait. Tout le secteur en serait dévalorisé et affecté sur le plan esthétique.

En plus, le projet est imprécis et on ne sait pas clairement ce qui serait permis sur le plan architectural, qu'il s'agisse en particulier de la longueur, du volume ou de la hauteur des bâtiments susceptibles d'être édifiés.

Si donc il y a des règles architecturales nouvelles à créer à Chamblandes, ces règles doivent concerner l'ensemble du secteur, soit tout le Sud-ouest de la Commune de Pully, et non pas seulement les terrains d'un seul propriétaire, au seul avantage, notamment financier, de ce dernier.

Pully, le 29/11/2021

Signature : _____

B13

Secrétariat de la Municipalité
Visa: SCO. Transmis à: BLUE
Pris acte/Décision: Copie à:
02 DEC. 2021
Suivi ☐
Pour traitement ☐ Pour information ☐

OPPOSITION

à l'attention de la Commune de Pully

Le / la soussigné(e) :

MARCO GABELLA CAMPAGNE DE PIERRAZ - PORTAY 1
1009 PULLY

déclare par la présente faire opposition au plan d'affectation « Chamblandes-Dessous », mis à l'enquête publique du 3 novembre au 2 décembre 2021.

Ce plan a pour effet de permettre des constructions très nombreuses et très volumineuses dans un secteur ou de telles constructions ne sont actuellement pas autorisées. Il n'y a aucune relation et aucune homogénéité entre ce qui existe actuellement et ce que le plan « Chamblandes-Dessous » permettrait. Tout le secteur en serait dévalorisé et affecté sur le plan esthétique.

En plus, le projet est imprécis et on ne sait pas clairement ce qui serait permis sur le plan architectural, qu'il s'agisse en particulier de la longueur, du volume ou de la hauteur des bâtiments susceptibles d'être édifiés.

Si donc il y a des règles architecturales nouvelles à créer à Chamblandes, ces règles doivent concerner l'ensemble du secteur, soit tout le Sud-ouest de la Commune de Pully, et non pas seulement les terrains d'un seul propriétaire, au seul avantage, notamment financier, de ce dernier.

Pully, le 29.11.2021

Signature :

C1

VILLE DE pully
Direction de l'urbanisme et de l'environnement
Ch. de la Damataire 13 - CP 63 - 1009 Pully

PROCÈS-VERBAL

Rédigé le : 17 février 2022
Par : Fabio Meszaros

Opposition au plan d'affectation Chamblandes-Dessous : séance de conciliation

Sont présents pour la Ville de Pully :
M. L. Girardet **(LG)**, Conseiller municipal, M. Ph. Daucourt **(PhD)**, Chef de Service, M. F. Meszaros **(FM)**, urbaniste, Me M. Brechbühl **(MeB)**, avocat.

Pour l'ECA :
M. R. Becker **(RB)**, responsable du service immobilier.

Pour les opposants :
M. C. Gonset **(CG)**, M. L. Staffelbach **(LS)**, M. B. Hue **(BH)**, M. P. Yalcin **(PY)**, Me T. Meylan **(MeM)**, M. C. Héritier **(CH)**, Me L. Pfeiffer **(MeP)**, M. O. Adler **(OA)**, M. E. Saint-Raymond **(ESR)**, Me S. Razgallah **(MeR)**, M. P. Gabella (**PG**).

17h30 : **LG** ouvre la séance.

LG souhaite la bienvenue aux participants. Il présente les personnes qui participent à la réunion.

Il rappelle la procédure qu'a suivi le plan d'affectation (ci-après PA) et les échéances à venir. Il évoque l'obligation légale de faire une séance de conciliation, mais précise que la Ville n'a pas l'intention de modifier son projet. Elle est néanmoins sensible aux craintes exprimées par les opposants et souhaite les rassurer en répondant à leurs arguments et en précisant certains aspects du projet de PA.

LS demande si une copie de la présentation peut être transmise aux personnes présentes. **MeB** le confirme.

Il est passé à la présentation des arguments de la Ville par **MeB** (PowerPoint en annexe).

La parole est donnée aux opposants.

ESR commente le graphique à la fin de la présentation et relève qu'on n'y voit pas les propriétaires voisins.

MeB répond qu'ils ont été indirectement pris en compte, en imposant un objectif qualitatif. En revanche, il est vrai que le projet ne cherche pas à protéger des intérêts privés que la loi ne protège pas juridiquement.

BH a le sentiment que l'avis des habitants du quartier n'a pas été recueilli et regrette la position de la Ville concernant la conciliation. Il juge la communication maladroite.

MeB répond que ce choix repose sur le fait que le projet est le résultat d'un long processus et qu'il a déjà subi de nombreuses modifications. Il précise que les arguments des opposants seront transmis au Conseil communal, qui pourra en débattre.

LG rappelle que nous sommes au stade du plan d'affectation (ci-après PA) et qu'un processus d'opposition et de discussion pourra également être fait au moment du permis de construire. La participation des propriétaires voisins pourrait être appliquée dans d'autres secteurs, ça n'a pas été le cas ici.

LS indique que **CG**, dont il représente les intérêts, n'est pas totalement opposé au PA. L'esprit général de son opposition consistait plutôt à demander des précisions sur le projet, notamment concernant la définition de la densité. Le projet évoque une densification moyenne alors qu'il s'agit en réalité d'une forte densification. Il estime que si la Ville avait cherché à faire un projet de qualité, elle aurait organisé un concours d'urbanisme plutôt qu'un concours d'architecture et aurait rendu le résultat contraignant pour la planification.
Il estime par ailleurs que le PA tel qu'il est présenté est trop imprécis sur la question des accès. Pour finir, il aurait souhaité que la Ville ait une démarche plus proactive vis-à-vis des opposants.

A titre d'exemple, **CG** s'interroge sur les cheminements piétons figurés sur le plan, qui aboutissent pratiquement dans son jardin. **FM** explique que le PA n'a force que sur le périmètre défini en plan et pas sur les parcelles voisines. Les cheminements illustrés en plan correspondent à des principes de circulation interne au périmètre et ne concernent pas la parcelle de **CG**.

MeM regrette le choix de la Municipalité de ne rien changer au projet et renonce par conséquent à énoncer des propositions de modification du PA. Il regrette que le fait d'impliquer les voisins n'ait pas été prévu en amont du projet. Il précise que la conciliation n'est finalement qu'un minimum en matière de consultation. Selon lui, le projet de PA souffre de vices de procédure qui feront l'objet de recours, notamment concernant la question de la protection du patrimoine, qui n'a pas fait l'objet d'un préavis du SIPAL.
Il questionne l'absence de règles et la confiance donnée à l'ECA. Si cette confiance est effective alors le projet aurait pu être précisé. Il ajoute que, dans le pire des cas, une demande de permis de construire pour un bâtiment unique s'inscrivant sur tout le périmètre constructible pourrait être déposée sans que la Ville puisse le refuser, puisque le PA l'autorise.

LG indique qu'à ce stade de la procédure il est illusoire de revoir tout le projet. Il n'a aucun doute sur les intentions de l'ECA et à aucun moment un projet de bâtiment monumental ne serait défendu par Municipalité.

Concernant l'inclusion des propriétaires dans le processus, **MeB** précise qu'une séance de présentation publique a été faite avant l'enquête publique.

MeM répond que la séance était informative et non participative.

LS estime que la séance était intéressante, mais que ce n'est pas une séance participative et regrette qu'une telle séance n'ait pas eu lieu.

MeB indique qu'à la lecture des considérations virulentes contenues dans les oppositions, qui s'opposent fondamentalement à tout projet, il paraissait impossible à la Ville de répondre à toutes les attentes des opposants.

LS précise que ce n'est pas la position de son client.

MeM indique que l'abondance des arguments avancés dans les oppositions est la conséquence d'une politique du fait accompli. Il estime par ailleurs, en se basant sur les interventions de ses préopinants, que les griefs des opposants sont plutôt convergents.

PY juge légitime d'énoncer tous manquements du projet dans les oppositions. Il ajoute que la volonté de ne pas concilier de la Ville aura pour conséquence de longues procédures de recours. Il estime par ailleurs que l'ECA pourrait s'engager plus formellement et apporter plus de précisions sur son projet.

LS ajoute que le processus du concours n'a pas force de loi. Il met en garde sur la certitude que l'ECA construise réellement. Il juge que l'établissement cantonal a tout intérêt à faire adopter un PA, puis de vendre ses biens-fonds pour en retirer un maximum de bénéfices. Pour éviter un projet de construction qui s'écarte complétement du concours, il faut préciser le PA.

MeP indique que ses clients ne sont pas contre le PA. Il regrette la volonté de faire passer le PA trop rapidement et estime que cela mènera à un processus long de recours. Il indique qu'une réflexion à une échelle plus large aurait été pertinente, notamment au regard de l'ISOS. Il évoque un périmètre beaucoup plus large et l'intérêt possible de certains voisins pour densifier également leurs parcelles. Les arguments des opposants convergent vers la nécessité de revoir la planification avec plus de hauteur. Il pose la question de la réflexion sur la révision du plan d'affectation communal (PACom).

LG précise que la Ville en est aux prémices de la réflexion et qu'elle envisage de réviser ses outils d'urbanisme à moyen terme. C'est un long processus qui n'a pas encore débuté.

MeP indique que la révision du PACom aurait été plus adéquate et plus rapide. A tout le moins, le périmètre aurait dû être pensé en référence au périmètre ISOS ou des parcelles voisines.

ESR revient sur la confiance accordée à l'ECA et exprime son doute.

RB répond que la démarche de l'ECA, depuis le début, s'est faite dans la recherche de qualité. Le concours d'architecture avait pour but de trouver la meilleure intégration dans le site. En ce sens, les voisins ont été pris en compte. Il rappelle par ailleurs qu'ils ont été invités à la restitution du concours et que personne ne s'était alors manifesté. Il estime que l'ECA a eu une attitude proactive et qu'elle n'a pas intérêt à retourner sa veste à ce stade.

PG indique qu'il a acheté ces immeubles en 2017 en se basant sur l'affectation en vigueur. Il estime que personne n'est fondamentalement contre le projet et ne comprend pas l'imprécision du PA. Il affirme que la séance d'information n'en était pas véritablement une. Il précise que si un effort n'est pas fait vis-à-vis des opposants, des recours seront déposés. Il estime que Pully est un grand village et que des bâtiments trop hauts n'ont pas leur place dans la commune. Surtout pas en détruisant ce qui est existant.

MeB revient sur la question du patrimoine et de la procédure. **FM** précise que c'est la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) qui fixe la procédure et détermine quels autres services cantonaux doivent être consultés. Il indique que la Ville a suivi les demandes de la DGTL.

MeM estime que l'argument ne tient pas devant le tribunal cantonal.

CH regrette la faible considération apportée aux opposants. Il invite la Municipalité à revoir cette position pour éviter des écueils devant les tribunaux.

CG indique que sans garanties formelles la situation peut évoluer rapidement et que la confiance ne suffit pas.

MeM demande si une réponse peut être apportée au malaise que suscite l'imprécision du PA.

MeB répond qu'un PA souple a l'avantage de laisser de la marge au projet d'architecture et n'a pas besoin d'être révisé à moyen-long terme.

MeM exprime son désaccord.

LG entend les opposants et dit que la situation incite au pragmatisme. Il propose de laisser le temps de la réflexion à la Ville même s'il a très peu de doutes que le projet de l'ECA ne change.

MeB indique que des garanties pourront peut-être venir de la procédure de demande de permis de construire, qui va chevaucher celle du PA. Il craint toutefois que les griefs des opposants ne changent pas même si des modifications étaient apportées au projet de PA.

PG estime que si des gabarits avaient été posés durant l'enquête publique, le projet aurait suscité bien plus d'oppositions.

MeB répète que la pratique de la Ville est de ne pas poser de gabarits lors de l'enquête publique des PA car ils risquent de porter à confusion étant donné que l'implantation précise des bâtiments n'est pas connue.

MeP indique que les gabarits auraient dû être ceux du projet lauréat du concours.

RB indique que le projet d'architecture est en cours de développement. C'est un processus évolutif sur lequel il est difficile de communiquer avant qu'il ne soit terminé.

19h05 : **LG** lève la séance.

C1bis

30 MARS 2022

Étude Derville

Laurent Pfeiffer

Docteur en droit

Avocat au Barreau

Spécialiste FSA
en Droit de la construction
et de l'immobilier

Avenue d'Ouchy 14
Case postale 1211
1001 Lausanne

laurent.pfeiffer@etude-derville.ch
+41 21 312 69 22
etude-derville.ch

Courrier A
Ville de Pully
Greffe municipal
Avenue du Prieuré 2
Case postale 63
1009 Pully

Lausanne, le 29.03.2022

Plan d'affectation « Chamblandes-Dessous »

Monsieur le Syndic,
Madame et Messieurs les Conseillers Municipaux,

Continuant d'agir en qualité de conseil de M. Saint-Raymond et consorts et MM. Olivier et David Adler, j'entends apporter une précision au procès-verbal de la séance de conciliation du 17 février 2022.

Il est écrit que j'aurais déclaré que mes clients ne seraient pas contre le plan d'affectation. Ce qui n'est pas exact. Si mes clients ne sont pas opposés au principe d'une planification localisée, ils le sont dans les conditions posées par le PA projeté.

Pour un motif inexpliqué, ce courrier ne vous a pas été transmis plus tôt, ce dont je vous prie de bien vouloir m'excuser.

Copie de la présente est adressée à Me Martin Brechbühl.

Je vous prie de croire, Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Conseillers Municipaux, à l'assurance de ma considération distinguée.

Laurent Pfeiffer, av.

Me Jacqueline de Quattro
Avocate-conseil

Me Laurent Pfeiffer
Docteur en droit
Avocat au Barreau
Spécialiste FSA
en Droit de la construction
et de l'immobilier

Me Priscille Ramoni
Avocate au Barreau

Me Marlène Bérard
Avocate au Barreau
LLM in Business Law

Me Jessica Renevey
Avocate au Barreau

Me Milena Lippens
Avocate au Barreau

Me Benjamin Schwab
Avocat au Barreau

Me Delphine Zurn
Avocate au Barreau

Me Chloé Rais
Avocate au Barreau

Me Vanessa Lucas
Avocate au Barreau

C2

VILLE DE pully

Direction de l'urbanisme et de l'environnement
Ch. de la Damataire 13 - CP 63 - 1009 Pully

PROCÈS-VERBAL

Rédigé le : 2 mars 2022
Par : Fabio Meszaros

Opposition au plan d'affectation Chamblandes-Dessous : séance de conciliation

Sont présents pour la Ville de Pully :
M. Ph. Daucourt **(PhD),** chef de service, M. V. Chardonnens **(VCh)**, adjoint au chef de service responsable de l'aménagement du territoire, M. F. Meszaros **(FM)**, urbaniste, Me M. Brechbühl **(MeB)**, avocat.

Pour l'ECA :
M. R. Becker **(RB)**, responsable du service immobilier.

Pour les opposants :
M. J-L. Bauer **(JLB)**, M. M. Isler **(MI)**, Me. P. Reymond **(MeR)**,

---

15h57 : **PhD** ouvre la séance et souhaite la bienvenue aux participants.

PhD excuse M. Girardet, conseiller municipal de la Direction de l'urbanisme et de l'environnement, qui devait ouvrir la séance, mais qui est retenu en séance de Municipalité. Il le remplace.

Un tour de présentation est fait.

PhD rappelle la position de la Ville concernant la conciliation. Il explique que la volonté de ne pas modifier le projet découle de la teneur des oppositions, qui ne laisse entrevoir aucune perspective d'accord. La Ville est néanmoins sensible aux craintes exprimées par les opposants et souhaite répondre à leurs arguments.

MeB précise que le sentiment de la Ville est que les oppositions traduisent un refus de principe du projet et non un désaccord sur des détails, qui pourraient être discutés. Par conséquent la Municipalité a estimé qu'aucune modification du plan d'affectation (ci-après PA) ne pourrait satisfaire l'ensemble des opposants.

MeR indique que cette position de principe, exprimée dans la lettre d'invitation à cette séance, a déplu à ses clients. Il estime que l'opposition est un exercice qui a pour but de soulever des arguments qui pourront, cas échéant, être présentés devant les tribunaux dans un second temps. Il indique que ses clients ne veulent pas faire de procès d'intention au PA. Ils ont des propositions concrètes et souhaitent réellement concilier, afin d'éviter de longues procédures judiciaires. Ils se voient plutôt comme des partenaires de l'ECA et espèrent que la Ville puisse les entendre.

PhD indique que la Ville n'est pas fermée à des propositions concrètes. Concernant les procédures de recours devant les tribunaux, il précise que bien que la Ville souhaite les éviter, elles sont monnaie courante et qu'elle est tout à fait consciente de ce que cela implique.

MeR relève que ses clients sont particulièrement impactés par le projet, qu'ils ont un certain nombre de griefs contre celui-ci et souhaitent obtenir des précisions.

Les opposants présentent plusieurs propositions concernant notamment la hauteur des constructions, la position de celles-ci dans le périmètre, ainsi que les aménagements extérieurs. Ils estiment qu'elles permettraient de sauvegarder leurs intérêts sans empêcher la réalisation d'un projet. Si ces demandes étaient intégrées au projet, ils seraient susceptibles de retirer leur opposition.

MeB remercie **MeR** et ses clients pour avoir formulé des propositions concrètes. Il précise qu'ils sont les seuls à l'avoir fait jusqu'à présent. Il propose d'y répondre en présentant les arguments de la Ville.

MeR préfèrerait avoir des réponses sur les propositions avancées, afin de gagner du temps.

MeB insiste pour aborder un point récurent des oppositions qui permet de répondre aux problématiques soulevées. Il précise que la volonté de l'ECA est de réaliser un projet qui respecte les principes architecturaux du projet lauréat du concours. Bien que le périmètre ait évolué, le principe d'implantation et le principe architectural restent les mêmes. L'ECA a déjà engagé des frais importants dans ce sens et n'a pas d'intérêt à changer de position.

MeR répond que l'ECA n'a précisément pas respecté le concours, en atteste l'ajout d'une parcelle après les résultats. Il estime que des engagements plus fermes pourraient être pris et qu'il existe un risque important à ne pas préciser le PA.

PhD indique que l'ECA a suivi le projet du concours et a gardé le même concept. L'ajout de la parcelle et l'intégration d'un bâtiment supplémentaire (4^{e} grappe) s'est fait avec le même principe architectural. La logique est donc poursuivie.

JLB et **MI** expriment des réserves quant à la hauteur maximale prévue dans le PA et la distance du périmètre d'implantation des constructions par rapport à leur bien-fonds. Ils regrettent de ne pas avoir plus d'informations concernant le projet d'architecture.

MeB rappelle que l'étape du PA est celle du principe urbanistique et non du projet du projet d'architecture.

RB précise que l'ECA est convaincu que l'image donnée par le concours est la bonne. L'avant-projet d'architecture est en cours de développement, mais il n'est pas finalisé. Concernant les propositions faites par les opposants, il craint que des modifications trop importantes soient de nature à modifier le concept architectural. Il relève également que les modifications demandées par certains opposants risquent de déplaire à d'autres.

JLB estime que le PA doit intégrer les modifications que les opposants proposent précisément pour éviter une demande de permis de construire qui n'en tiendrait pas compte.

MeR comprend que l'ECA est pressé. Il indique qu'il souhaite justement permettre de gagner du temps maintenant pour pas le perdre plus tard. Il juge que les propositions avancées sont raisonnables.

PhD entend la demande et indique qu'une réponse sera donnée aux opposants ultérieurement.

MeB précise que la conciliation est un exercice complexe tant il est difficile de contenter 13 opposants différents qui ont des intérêts divergents.

MeR souligne que ses clients donnent des pistes vers lesquelles tendre pour trouver des solutions. Il estime que l'ECA pourrait discuter directement avec les propriétaires voisins.
Dans le cas contraire, il précise que de nombreux points du projet sont attaquables devant les tribunaux et qu'il risque de subir de longues procédures. Il estime que l'intérêt public serait au contraire de ne pas faire trainer les choses.

MI rappelle qu'il ne s'oppose pas par principe à un projet de construction. Il reconnait qu'un projet adapté pourrait améliorer le caractère du site.

MeR conclu qu'aucune solution ne se dégage de la présente séance, que des pistes de discussion ont été données par ses clients et qu'une réponse leur sera faite. Il estime toutefois que la séance était utile et constructive.

MeR contactera les autres opposants pour tenter de trouver une position commune. Il demande si la liste des opposants peut lui être communiquée.

MeB lui répond qu'elle le sera.

16h51 : **PhD** lève la séance.

C3

VILLE DE pully
Direction de l'urbanisme et de l'environnement
Ch. de la Damataire 13 - CP 63 - 1009 Pully

PROCÈS-VERBAL

Rédigé le : 8 mars 2022
Par : Fabio Meszaros

Opposition au plan d'affectation Chamblandes-Dessous : séance de conciliation

Sont présents pour la Ville de Pully :
M. L. Girardet, Conseiller municipal, M. V. Chardonnens **(VCh)**, adjoint au chef de service responsable de l'aménagement du territoire, M. F. Meszaros **(FM)**, urbaniste, Me M. Brechbühl **(MeB)**, avocat.

Pour l'ECA :
M. R. Becker **(RB)**, responsable du service immobilier.

Pour les opposants :
M. P. Gabella **(PG)**, Me. P. Mercier **(MeM)**,

16h30 : **LG** ouvre la séance et souhaite la bienvenue aux participants.

Un tour de présentation est fait.

PG précise qu'il était présent, à titre personnel, à la séance de conciliation du 17 février, **MeM** étant empêché.

LG rappelle les objectifs du plan d'affectation (ci-après PA) ainsi que la suite de la procédure.

MeB présente les arguments de la Ville (présentation en annexe).

La parole est donnée aux opposants.

MeM indique venir avec de nombreuses questions et aimerait apporter des arguments constructifs au débat. Il estime que le principe du PA doit interroger sur 2 notions ; la densification et l'intégration dans un site existant. Il est d'avis que la densification, telle que la prévoit la loi sur l'aménagement du territoire, n'excuse pas tout et ne doit pas être le seul critère à être pris en compte. En l'occurrence, il juge que la densification permise par le projet implique une rupture importante avec l'environnement bâti existant. Il s'interroge sur l'échelle du projet et estime qu'une révision des règles d'urbanisme devrait concerner une plus large partie du territoire comme, par exemple, toute la partie colloquée en zone de moyenne densité au Nord de l'av. Général Guisan.

LG répond que le choix du périmètre découle d'une opportunité, en l'occurrence de la demande de l'ECA pour réaliser un projet de qualité. Il entend la remarque sur un périmètre plus large, mais précise qu'une telle démarche doit répondre à l'intérêt d'une majorité de propriétaires et serait beaucoup plus longue.

MeM indique que son client est frappé par l'hétérogénéité d'une planification qui se fait en « tache d'huile » dans un secteur pourtant sensible.

MeB répond qu'un changement d'affectation pour un tel secteur doit découler d'une demande et doit se justifier auprès de la majorité des propriétaires, qui ne sont a priori pas tous intéressés à une augmentation des possibilités de construire et ses conséquences. La démarche de révision de la planification sur une grande portion de territoire s'apparente à la révision du plan d'affectation communal (PACom), que la Ville n'a pas encore entreprise et qui se déroule sur une échelle temporelle bien plus importante.

MeM indique que son client craint que le projet de PA fasse perdre de la valeur à ses fonds. Il précise qu'il les a acquis il y a plusieurs années en se basant, en toute bonne foi, sur l'affectation en vigueur. Il demande si des mesures de compensation ont été pensées.

MeB précise que les règles de l'aménagement du territoire sont ainsi faites et qu'un propriétaire doit s'attendre à ce que des parcelles se développent dans son voisinage. Dans le cas présent, conformément à la loi sur l'aménagement du territoire, il n'y a pas lieu de compenser les propriétaires des parcelles voisines.

MeM estime qu'un changement fondamental des règles, comme le prévoit le PA, lèse de manière importante un propriétaire qui se fonde sur les règles d'urbanisme en vigueur et ne peut pas anticiper un tel changement.

LG précise que le PA est un outil largement utilisé, sans que des compensations soient prévues. Il estime que c'est un outil pertinent pour favoriser la densification dans les secteurs déjà bâtis.

RB indique que des propriétaires peuvent en tout temps requérir la réalisation d'un PA auprès de la Ville et le financer.

VCh abonde et précise que la Ville procède à une pesée d'intérêts pour valider cette demande. Concernant le choix du périmètre, il indique que l'opportunité ou des caractéristiques physiques liées aux parcelles sont des critères pris en compte.

MeM précise que son client n'est pas envieux de la densification qui est allouée à l'ECA. Il a simplement des inquiétudes sur le projet. Il relève que ses craintes sont partagées par les propriétaires voisins, en attestent les nombreuses oppositions.

MeM relève que le règlement du PA ne comporte que 7 articles sur les constructions et juge ce nombre très faible. Il précise avoir vérifié les possibilités constructives à l'aide d'un conseil professionnel. Ce dernier a confirmé la possibilité de pouvoir réaliser un tout autre projet que celui de l'ECA. **MeM** estime par conséquent qu'il y a un risque important à ne pas préciser le PA et faire uniquement confiance à l'ECA.

MeB précise que la Ville n'a pas souhaité réaliser un PA trop restrictif car il existe également un risque à trop figer les règles constructives. Si le PA avait été adapté au projet lauréat du concours, il n'aurait pas permis certains ajustements probablement nécessaires, puisque les propositions du concours ne constituent pas encore un projet d'architecture finalisé.

MeM estime que la Ville prend un risque inverse en laissant le PA trop souple et qu'un promoteur pourrait racheter les parcelles et en faire ce qu'il veut.

LG estime que ce risque est faible au vu de l'implication financière de l'ECA et ses efforts pour développer un avant-projet.

RB précise que les frais investis sont très importants et rappelle l'engagement de l'ECA à suivre le principe du concours, moyennant quelques adaptations de détail.

MeM évoque la problématique du terrain naturel, pour lequel il a également pris conseil auprès d'un professionnel. Ce dernier estime que le terrain naturel définit dans le PA est imprécis et peu réaliste. Il suggère à la Ville de vérifier ces éléments.

MeB précise que le terrain naturel de référence sert en réalité à fixer un gabarit en hauteur pour que les constructions s'inscrivent dans la pente.

PG précise que les mesures ne sont pas correctes et que les données doivent être définies précisément.

RB rappelle le principe de gabarit et précise que la coupe du PA comprend des cotes d'altitudes.

PG conteste la mesure haute du terrain, dont la position ne se trouve pas dans le périmètre du PA, ce qui fausse la hauteur du gabarit, permettant ainsi des bâtiments plus hauts. Il indique également que la précision des mesures devrait être basée sur un relevé GPS et que les cotes devraient être revues.

MeM évoque les toitures. Il demande quels types d'aménagements sont autorisés, si les toitures plates peuvent être aménagées et si dans ce cas-là elles seraient comptées dans surfaces de plancher déterminantes (ci-après SPd).

VCh cite l'article 13 let. e du règlement du PA et répond que les toitures plates peuvent être aménagées et être accessibles. Si elles ne le sont pas, elles doivent être végétalisées. Il précise que les surfaces de toiture accessibles ne sont pas comptées dans les SPd, conformément à la norme SIA.

PG regrette de ne pas avoir de précisions sur la forme des toitures. Il évoque des informations contradictoires suite à la séance d'information publique. Il rappelle que la majorité des opposants n'est pas contre le projet de l'ECA, mais qu'ils ne sont pas d'accord sur les imprécisions du PA.

MeM pose la question des éléments autorisés en toiture.

RB précise que les superstructures sont intégrées dans les toitures et qu'en prenant en compte les normes énergétiques, il n'est pas possible de réaliser des toitures accessibles.

MeM lit l'article sur les superstructures. Il pense qu'il est incohérent et trop flou.

VCh précise l'application de cet article, qui est utilisé par analogie dans les autres PA développés par la Ville, sans que cela ne pose de problème d'interprétation.

PG est inquiet de ce genre dispositions qu'il juge trop permissives. Il s'étonne d'ailleurs de ces imprécisions, notamment parce que la Ville est très formaliste dans le cadre des demandes de permis de construire.

MeM estime qu'avec des articles de règlement aussi flous, les demandes de permis de construire seront contestées sur de nombreux points devant les tribunaux.

Concernant les superstructures, **MeB** précise que le règlement du PA est plus restrictif que le règlement communal sur les constructions.

MeM évoque la pose de gabarits sur le terrain lors de l'enquête. Il estime que vu l'importance du PA, ils auraient permis de rassurer le voisinage. Il regrette que la Municipalité n'ait pas donné réponse à sa demande.

LG précise que la pose de gabarits sur le terrain n'est pas pertinente pour ce plan d'affectation. La position exacte des constructions n'étant pas connue, la pose de gabarits pourrait être trompeuse.

PG précise qu'il souhaitait pouvoir voir des gabarits dans la partie haute, aux angles du périmètre, pour se rendre compte de la hauteur maximale autorisée.

MeB explique que le fait d'en poser aux extrémités des parcelles ne donne pas plus d'indications que la coupe présente sur le PA.

RB relève la difficulté à représenter sur le terrain un gabarit qui fixe la hauteur maximale dans un plan incliné. Indiquer la hauteur maximale aux extrémités du périmètre ne rend absolument pas compte de la hauteur des futures constructions.

MeM estime que si l'affaire est portée devant la justice, des gabarits devront être posés.

PG répète que la hauteur est trop floue. Il prend note du risque financier de l'ECA tout en rappelant le risque de dévaluation de son investissement dans ses lots de PPE.

MeB précise que la loi prévoit des compensations dans les cas d'expropriation matérielle, ce qui n'est pas le cas avec le PA. En l'occurrence, la Ville ne peut pas protéger des droits qui n'existent pas.

PG estime qu'une indemnité lui est due, peu importe qui s'en acquitte.

MeM évoque les installations annexes. Rien n'est prévu dans le règlement par rapport aux emplacements de stationnement des vélos, par exemple.

MeB relève qu'il y a probablement confusion entre le PA et le projet d'architecture. Il fait l'analogie avec le plan général d'affectation, qui ne fixe pas les éléments tels que les installations annexes ou les aménagements extérieurs. Ces éléments sont précisés dans les demandes de permis de construire.

MeM mentionne la lettre d'invitation à la séance et la position de la Ville concernant les conciliations. Il a des doutes que la procédure ait été respectée, puisque la Ville n'avait a priori pas l'intention de concilier.

MeB indique qu'au vu de la teneur des oppositions, qui ne laisse entrevoir aucune perspective d'accord, la Ville a choisi de ne pas modifier le PA. Le but n'était pas de braquer les opposants, mais d'éviter de leur donner des espoirs qui ne se réaliseraient pas. Il précise que si les opposants s'entendent et formulent des demandes concrètes et concertées, la Ville pourrait revoir sa position.

18h10 : **LG** lève la séance.

D1

canton de vaud
LIBERTÉ ET PATRIE

Service
du développement
territorial

Place de la Riponne 10
1014 Lausanne

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

Personne de contact: I.Garcia
T 021 316 79 39
E isabel.garcia

N/réf. IGA/lg - 152092

Lausanne, le 1er novembre 2017

Commune Pully
Plan de quartier « Chamblandes-Dessous »
Examen préalable

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

Le dossier cité en titre, établi par le bureau atelier nou sa, nous est parvenu le 6 juin 2017 pour examen préalable, selon l'article 56 LATC. Il est composé des pièces suivantes:

- le plan de quartier échelle 1 :500 ;
- le règlement du plan de quartier;
- le rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT.

Vous trouverez ci-joint:

- le rapport d'examen préalable comprenant l'appréciation globale du dossier;
- les préavis des services cantonaux consultés.

En restant à votre disposition pour d'éventuels compléments d'information, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Syndic, Madame la Conseillère municipale, Messieurs les Conseillers municipaux nos salutations distinguées.

Pierre Imhof
chef du Service du développement territorial

Yves Noirjean
responsable Division aménagement communal

Annexes
- ment.
- dossiers en retour

Copies
- Bureau atelier nou sa
- Services cantonaux consultés

canton de vaud
LIBERTÉ ET PATRIE

**Service
du développement
territorial**

**Place de la Riponne 10
1014 Lausanne**

Personne de contact: I.Garcia
T 021 316 79 39
E isabel.garcia

N/réf. IGA/lg - 152092

Lausanne, le 1er novembre 2017

**Commune Pully
Plan de quartier « Chamblandes-Dessous »
Examen préalable**

RAPPORT DE SYNTHESE D'EXAMEN PREALABLE (art. 56 LATC)

1. PRESENTATION 3
2. RECEVABILITE DU PROJET 3
3. JUSTIFICATION DU PROJET 3
3.1 Justification 3
3.2 Démonstration de l'équipement du terrain ou de la possibilité de l'équiper 3
4. CONFORMITE DU PROJET 3
4.1 Conformité au Plan directeur cantonal (PDCn) du 1er août 2008 4
4.2 Conformité au projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) 4
4.3 Création et maintien du milieu bâti 4
4.4 Forme des documents 6
4.5 Application de la directive cantonale pour la structuration et l'échange de données numériques géoréférencées d'affectation du sol (directive NORMAT) 7
5. PESEE DES INTERETS ET COORDINATION DU PROJET 7
6. SUITE DE LA PROCEDURE 7
PREAVIS DES SERVICES CANTONAUX 8
SERVICE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL (SDT) 8
DIRECTION GENERALE DE L'ENVIRONNEMENT (DGE) 13
SERVICE IMMEUBLES, PATRIMOINE ET LOGISTIQUE (SIPAL) 18
ETABLISSEMENT CANTONAL D'ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE ET LES ELEMENTS NATURELS (ECA) 19

SERVICE DE LA CONSOMMATION ET DES AFFAIRES VETERINAIRES (SCAV) 19
DIRECTION GENERALE DE LA MOBILITE ET DES ROUTES (DGMR) 20
SERVICE DES COMMUNES ET DU LOGEMENT (SCL) 24
SERVICE DE LA SECURITE CIVILE ET MILITAIRE (SSCM) 25

Les points précédés d'une puce de type "•" sont des demandes et ceux précédés d'une puce de type "o" sont des recommandations et/ou observations.

1. PRESENTATION

L'établissement d'Assurance contre l'incendie et les éléments naturels du canton de Vaud (ECA) va déménager à La Grangette, à Lausanne. Le présent plan de quartier situé dans l'agglomération Lausanne-Morges, a pour objectif de densifier les parcelles n^{os} 1334, 1336 et 1398 biens-fonds de l'ECA.

2. RECEVABILITE DU PROJET

En application de la législation, le présent projet est recevable. Toutefois et conformément à l'article 12 al. 1 du règlement de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC), le Service du développement territorial (SDT) demande de :

- authentifier par la signature du géomètre, auteur du plan, le plan cadastral de base du plan de quartier pour l'enquête publique.

3. JUSTIFICATION DU PROJET

3.1 Justification

Actuellement les parcelles sont affectées selon le plan général d'affectation en zone de moyenne densité vouée au logement et aux activités compatibles avec le logement. Le nombre de niveaux est limité à 4, soit rez-de-chaussée, deux étages et combles. La hauteur au faîte est limitée à 15m.

L'objectif du plan de quartier est de densifier les parcelles en augmentant l'indice d'utilisation du sol à 1.4 et de créer une zone mixte d'habitation et d'activités tertiaires et commerciales, dont des logements protégés. Le règlement fixe un minimum de 20% des surfaces de plancher déterminantes (SPd) pour les activités.

3.2 Démonstration de l'équipement du terrain ou de la possibilité de l'équiper

Selon le rapport 47 OAT, le terrain est équipé. Le futur plan général d'évacuation des eaux devra tenir compte du futur plan de quartier.

4. CONFORMITE DU PROJET

Le projet a été soumis aux services cantonaux concernés, qui en ont vérifié la conformité légale.

Pour l'ensemble des remarques et recommandations, il importe de se reporter aux préavis détaillés des services cantonaux consultés qui font partie de l'examen préalable selon l'art. 56 LATC. Le présent rapport de l'examen synthétise les principales remarques des services cantonaux tout en les coordonnant et effectue une pesée des intérêts en présence selon l'art. 3 OAT.

4.1 Conformité au Plan directeur cantonal (PDCn) du 1er août 2008

La conformité du présent dossier au PDCn a été vérifiée par le SDT.

4.2 Conformité au projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM)

Les perspectives de croissance démographique attribuées par le Plan directeur cantonal (PDCn) à l'horizon 2030 pour le périmètre de l'Agglomération Lausanne-Morges (PALM) sont de 80'280 habitants.

Afin de respecter les perspectives définies par le PDCn, le PALM 2016 distingue les mesures incompressibles (mesures ayant au minimum passées le stade de l'enquête publique) des mesures appartenant à l'inventaire de projets, catégorie à laquelle est rattaché le présent plan de quartier. A ce titre, le plan de quartier pourra être approuvé préalablement pour autant que les perspectives de croissance accordée au PALM (80'280) soient respectées.

Pour le suivi de la légalisation des mesures PALM 2016, il est nécessaire de faire paraître dans le rapport 47 OAT le potentiel en nouveaux habitants et le potentiel en nouveaux emplois fixés par le plan de quartier. Dans tous les cas, le détail de ces calculs doit tenir compte des habitants et emplois existants.

- Compléter le chapitre le rapport 47 OAT en conséquence.

4.3 Création et maintien du milieu bâti

Dénomination de la zone

La commune souhaite crée une zone mixte qui permet l'implantation de logement et d'activités. A cette fin, le règlement fixe un taux minimum de 20% des surfaces brutes de plancher (SPd) dédiées aux activités.

Cependant la dénomination de la zone doit encore préciser cet objectif.

- Dénommer la zone selon la directive NORMAT *zone mixte d'habitation de forte densité et d'activités.*

Destination de la zone

La Commune souhaite accueillir des logements adaptés, protégés, foyer ou hôtel selon le rapport d'aménagement 47 OAT. Afin de transcrire cette volonté dans le règlement, la pratique actuelle est de contracter une convention privée entre le propriétaire et la commune pour assurer la réalisation de logements protégés. Une fois l'entrée en vigueur de la loi sur la prévention et promotion du parc locatif (RS 840.15 LPPPL) prévue en début d'année 2018, la commune pourra alors inscrire un quota dans le règlement du plan de quartier.

- Adapter l'article 4 alinéa a, en conséquence et préciser la signification *autres formes de logement* qui laisse une trop grande marge d'interprétation.

L'article 4 alinéa 1 du règlement stipule qu'il est possible d'implanter une surface commerciale de 500m^2 par unité. Le règlement ne limite pas la surface commerciale totale dédiée aux activités génératrices de trafic. La DGMR demande de modifier le dossier.

- Compléter le règlement du plan de quartier en limitant la surface totale utilisable par des activités commerciales ou réaliser une analyse des effets du plan sur le réseau routier

basé sur un scénario routier à forte dominante commerciale dans le respect de la mesure D13 du plan directeur cantonal.

Construction existante

L'article 7 du règlement délimite un périmètre d'implantation des constructions hors-sol et en sous-sol à l'intérieur duquel les constructions peuvent se positionner librement. Cet article est en contradiction avec l'article 6 du règlement qui autorise la reconstruction et l'agrandissement des bâtiments existants, situés en dehors du périmètre d'implantation défini par l'article 7.

L'article 80 du règlement d'application de la loi sur l'aménagement et les constructions (LATC RS 700.11.1 du 4.12.1985), *Bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir,* s'applique aux bâtiments existants. La transformation et l'agrandissement peuvent y être autorisés pour autant qu'il n'en résulte pas d'atteinte à la destination de la zone.

- Adapter l'article 6 en conséquence.

Aménagements extérieurs

Selon l'article 108 LATC, les aménagements extérieurs doivent faire l'objet d'un plan annexe lors de la demande du permis de construire et la commune peut inscrire un certain nombre de principes à respecter dans son règlement.

A la lecture des principes énumérés à l'article n°15 du règlement du plan de quartier, notamment ceux concernant les accès et dévestitures, il n'est pas aisé de distinguer ce qui fait partie des principes de ce qui devrait être défini clairement dans un plan de quartier. Il doit édicter des règles dont l'objectif est de s'assurer la viabilité du projet d'aménagement et qui ne font pas appel à l'arbitraire. Dès lors, il s'agit de définir clairement les règles objectives et de supprimer celles faisant appel à l'arbitraire.

- Supprimer la référence à l'article 11 ;
- Justifier alinéa g de l'article 15.

A l'article 15 alinéa b. du règlement du plan de quartier, les espaces verts sont définis par un pourcentage de 20% des surfaces du périmètre du plan de quartier. La DGE-BIODIV demande de préciser l'alinéa b et d'ajouter que les 20% se calculent par rapport aux surfaces de plancher déterminantes (SPd).

- Modifier l'alinéa b en conséquence.

Accès, stationnement et cheminement piétonnier

L'article 16 du règlement indique que la Municipalité *peut autoriser un autre accès supplémentaire*. La Direction générale de la mobilité et des routes rappelle que les autorisations pour les accès sur la route cantonale sont données par le département concerné selon l'article 32 de la loi sur les routes (LRou RS725.01 du 1.04.1992).

- Modifier l'article 16 et supprimer les alinéas 2 et 3 en conséquence.

La cession du domaine publique (DP) pour l'élargissement du trottoir doit faire l'objet d'une convention établie entre la commune de Pully et l'ECA avant l'enquête publique. Le projet de modification du DP doit être soumis à l'enquête publique simultanément à celle du plan de quartier conformément à l'article 13 de la loi sur les routes.

- Adapter le règlement et le plan en conséquence.

Le plan de quartier se situe dans le périmètre du PALM, il est donc soumis au Plan des mesures de l'Ordonnance sur la protection de l'air (OPair ; RS 814.318.142.1 du 1.3.1986). L'article 17 al.1 du règlement renvoie aux normes VSS et doit également indiquer un nombre maximal de cases de stationnement pour voitures selon la fourchette basse des normes VSS.

- Modifier l'article 17 du règlement selon le préavis de la Direction générale de la mobilité et des routes.

Les cheminements piétonniers de mobilité douce sont décrits comme étant des intentions. Aucun élément ne permet de les identifier en tant que cheminements privés ou publics. Or le plan de quartier est le document qui doit définir les droits des propriétaires. En conséquence, nous vous proposons trois options à préciser en fonction de l'intention qui n'est qu'esquissée:

1. Cheminements privés à l'intérieur du plan de quartier supprimer *les liens interquartiers possibles ;*

2. Cheminements de mobilité douce privés ouverts aux parcelles voisines. Une convention doit être signée avant l'enquête publique du plan de quartier ;

3. Cheminements publics de mobilité douce, la création de servitudes de passage doit être signée avant l'enquête publique du plan de quartier et l'assiette du projet sera mise simultanément à l'enquête publique du plan de quartier.

Pour le surplus, se référer au préavis de la division sites et projets stratégiques de notre service (SDT-SPS).

Requalification de la RC 777-B

L'avenue Général-Guisan (RC 777-B) a fait l'objet d'une étude préliminaire comprenant un diagnostic multimodal et des premières propositions et recommandations de réaménagement.

- Vérifier la compatibilité du plan de quartier avec les objectifs de requalification de la RC 777-B et compléter le rapport d'aménagement selon l'article 47 ordonnance sur l'aménagement du territoire (RS 700.1 du 28.06.2000) en conséquence (se référer au préavis de la DGMR-P).

Préavis des transports publics lausannois (tl)

Le plan de quartier jouxte le tracé de la ligne du trolleybus n°8.

Conformément à l'article 18m de la LCdF du 20 décembre 1957, les transports lausannois (TL) doivent être consultés formellement lors de projets de planification.

- Transmettre aux TL un dossier complet afin d'obtenir une détermination actualisée conformément à la demande de la Division planification de la Direction générale de la Mobilité et des routes (DGMR-P).

4.4 Forme des documents

Pour l'ensemble des remarques et recommandations, il importe de se reporter aux préavis détaillés des Services cantonaux consultés, rassemblés en annexe, qui font partie de l'examen préalable selon l'article 56 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC).

Au vu du nombre de remarques portant sur l'aspect formel du plan de quartier, nous nous tenons à disposition pour une séance technique.

4.5 Application de la directive cantonale pour la structuration et l'échange de données numériques géoréférencées d'affectation du sol (directive NORMAT)

- Les dossiers de planification doivent être accompagnés de fichiers informatiques respectant la directive NORMAT. Ces fichiers doivent être livrés au SDT avant l'approbation préalable. Le SDT recommande toutefois de les livrer avant la mise à l'enquête publique, afin de ne pas retarder l'approbation du dossier le moment venu.

5. PESEE DES INTERETS ET COORDINATION DU PROJET

Le projet de Plan de quartier doit être modifié selon les demandes et remarques des Services cantonaux rassemblés dans le présent rapport ainsi que dans les préavis des Services cantonaux annexés, notamment :

- préciser et circonscrire la destination de la zone mixte d'habitation de forte densité et d'activités ;
- délimiter les surfaces commerciales autorisées ;
- régler les aspects fonciers de la servitude de passage public ;
- indiquer le nombre de places de stationnement maximum pour les voitures ;
- joindre le préavis des tl ;
- démontrer la compatibilité du plan de quartier avec le projet de requalification de la RC 777-B ;
- adapter le dossier selon les remarques de détails.

6. SUITE DE LA PROCEDURE

Au regard de ce qui précède, les documents seront corrigés et transmis en 3 exemplaires pour le SDT, la direction de la mobilité (DGMR) et la Direction générale de l'environnement, Division biodiversité et paysage (DGE-BIODIV) pour examen préalable complémentaire.

Afin de faciliter, la relecture, il serait souhaitable d'indiquer les modifications en rouge.

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

Pierre Imhof
chef du Service du développement territorial

Yves Noirjean
responsable Division aménagement communal

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

Municipalité
de la Commune de Pully
Case postale 63
1009 Pully

Personne de contact : Simon Stoeri
T 021 316 75 98
E simon.stoeri@vd.ch
N/réf. SSI - 152092

Lausanne, le 27 octobre 2020

Commune de Pully
Plan d'affectation Chamblandes-Dessous
Examen préalable

Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux,

Veuillez trouver ci-dessous l'examen préalable du plan d'affectation Chamblandes-Dessous.

HISTORIQUE DU DOSSIER

Étape	Date	Documents
1er examen préalable	01.11.2017	
Réception du dossier pour examen préalable complémentaire	07.02.2020	Dossier d'examen préalable
Examen préalable complémentaire	Ce jour	Préavis des services cantonaux

COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS POUR EXAMEN PREALABLE

Documents	Date
Plan d'affectation à l'échelle 1 : 500	30.12.2019
Règlement	30.12.2019
Rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT	30.12.2019

AVIS

Le projet concerne un secteur situé au centre de Pully. L'Etablissement contre l'incendie et les éléments naturels du canton de Vaud (ECA) a déménagé à Lausanne et le présent plan d'affectation, situé dans le périmètre compact de l'agglomération Lausanne-Morges, a pour objectif de densifier les parcelles n^{os} 1334, 1336 et 1398 dont l'ECA est propriétaire. La Municipalité souhaite donc réaffecter cette zone en zone centrale 15 LAT afin de mettre en valeur ce périmètre.

Le secteur est affecté en zone de l'ordre non contigu par le plan modifiant les dispositions règlementaires pour les constructions à édifier dans le quartier Chamblandes-Vernay approuvé le 1er juin 1953.

Le projet a fait l'objet d'un examen préalable le 1er novembre 2017, qui a conclu que le présent examen préalable complémentaire était nécessaire.

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

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

La définition de chaque catégorie est la suivante :

- **Conforme**: le projet répond aux exigences des services cantonaux.
- **A adapter** : le projet doit être modifié en tenant compte des demandes des services cantonaux.
- **Non conforme** : le projet est contraire à une ou plusieurs bases légales et doit être remanié en profondeur.

Thématiques		**Conforme**	**A adapter**	**Non conforme**
Principes d'aménagement	Planification directrice	DGTL-AC		
Principes d'aménagement	Dimensionnement	DGTL-PCR		
Principes d'aménagement	Disponibilité foncière	DGTL-AC		
Principes d'aménagement	Plus-value	DGTL-AC		
Principes d'aménagement	Equipements	DGTL-AC		
Affectation	Type de zones	DGTL-AC		
Affectation	Dispositions constructives		DGTL-AC	
Mobilité	Cheminements piétonniers		DGTL	
Mobilité	Accès	DGMR		
Mobilité	Stationnement		DGMR	
Mobilité	Transports publics	DGMR		
Patrimoine naturel	Protection des arbres		DGE-BIODIV	
Protection de l'homme et de l'environnement	Bruit	DGE-ARC		

Au vu des thématiques jugées conformes et sous réserve des adaptations à apporter, nous préavisons favorablement le plan d'affectation Chamblandes-Dessous et nous vous invitons à poursuivre la procédure après avoir pris en compte les indications contenues dans les préavis des services cantonaux.

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

— Elargissement du domaine public, procédure selon la loi sur les routes

Pour plus de précisions, nous vous prions de vous référer aux deux fiches techniques relatives à la procédure de légalisation des plans, téléchargeables ici : https://www.vd.ch/themes/territoire-et-construction/amenagement-du-territoire/plan-daffectation-communal/fiches-dapplication/ .

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

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

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

Pierre Imhof
directeur général

Simon Stoeri
urbaniste

Annexes
ment.
dossiers en retour
Copie
Services cantonaux consultés
DGTL-DL

canton de vaud
LIBERTÉ ET PATRIE

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

Municipalité
de la Commune de Pully
Case postale 63
1009 Pully

Personne de contact : Simon Stoeri
T 021 316 75 98
E simon.stoeri@vd.ch
N/réf. SSI - 152092

Lausanne, le 24 novembre 2020

Commune de Pully
Plan d'affectation Chamblandes-Dessous
Prise de position suite à l'examen préalable du 27 octobre 2020

Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux,

Nos récentes conversations téléphoniques avec Monsieur Fabio Meszaros concernant les remarques sur les aspects fonciers de l'examen préalable complémentaire du plan d'affectation Chamblandes-Dessous ont permis à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) de comprendre que la cession au domaine public envisagée dans le présent projet serait ultérieure au plan d'affectation, et non simultanée à ce dernier. Ainsi, la DGTL confirme que :

- Les remarques faites au chapitre 2 « Aspects fonciers » n'ont pas besoin d'être prises en compte.
- La remarque faite au chapitre 5.2 « Plan », puce 4 « Supprimer l'aire bâtie. Elle correspond en fait au périmètre de l'ensemble de la zone mixte. » n'a pas besoin d'être prise en compte.

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

Pierre Imhof
directeur général

Simon Stoeri
urbaniste

Copie
DGTL-SPS - Denis Leroy, responsable des démarches foncières

Meszaros, Fabio

De: Stoeri Simon <simon.stoeri@vd.ch>
Envoyé: mardi, 24 août 2021 10:08
À: Meszaros, Fabio
Cc: Chardonnens, Vincent; nou@span.ch
Objet: RE: PA Chamblandes-Dessous - remarques DGMR

Monsieur,

Le dossier est, en l'état, en ordre pour la DGTL, toutes les remarques ont bien été prises en compte. Je valide donc ces documents et vous pouvez continuer la procédure.

Je vous adresse mes meilleures salutations.

Simon Stoeri – Urbaniste
Direction de l'aménagement
Direction générale du territoire et du logement
Avenue de l'Université 5 – 1014 Lausanne
Tél. 021 316 75 98
simon.stoeri@vd.ch – www.vd.ch/dgtl

De : Meszaros, Fabio <Fabio.Meszaros@pully.ch>
Envoyé : lundi, 23 août 2021 18:26
À : Stoeri Simon <simon.stoeri@vd.ch>
Cc : Chardonnens, Vincent <Vincent.Chardonnens@pully.ch>; nou@span.ch
Objet : RE: PA Chamblandes-Dessous - remarques DGMR

Monsieur Stoeri,

Comme demandé, vous trouverez sous ce lien (https://www.swisstransfer.com/d/ac17b588-39f4-4d32-b89b-4376ba82cb9c) le dossier final du PA « Chamblandes-Dessous » avec les chiffres PALM mis à jour (en p.16 du 47 OAT).

En vous souhaitant bonne réception du dossier et dans l'attente de votre validation, je vous adresse mes meilleures salutations,

Direction de l'urbanisme et de l'environnement
Fabio Meszaros - Urbaniste
Ch. de la Damataire 13 - Case postale 63 - CH-1009 Pully
Tél. : 021 721 37 48
fabio.meszaros@pully.ch www.pully.ch Nous situer

Attention : Les informations contenues dans ce message et ses annexes sont CONFIDENTIELLES et exclusivement réservées à leur destinataire. Toute transmission ou copie non autorisée de ce message et toute utilisation ou publication des informations qu'il contient sont strictement interdites et peuvent être illégales. Nous vous prions de bien vouloir nous aviser immédiatement par fax ou par mail, si ce message vous est parvenu par erreur. Avec nos remerciements

---

De : Stoeri Simon <simon.stoeri@vd.ch>
Envoyé : mardi, 20 juillet 2021 10:17
À : Meszaros, Fabio <Fabio.Meszaros@pully.ch>; nou@span.ch

Cc : Chardonnens, Vincent <Vincent.Chardonnens@pully.ch>
Objet : RE: PA Chamblandes-Dessous - remarques DGMR

Madame Liebermann,
Monsieur Meszaros,

Je reviens vers vous avec de bonnes nouvelles pour l'avancement du dossier.

J'ai déjà eu le retour de la DGMR sur les modifications apportées au dossier, qui me confirme que toutes leurs demandes ont bien été prises en compte.

Par ailleurs, j'ai également eu le retour de ma collègue concernant l'agglomération. Comme pressenti, c'est également en ordre pour elle pour ne pas passer par un examen complémentaire. Je vous transmets son préavis :

« La DGTL rappelle que lorsqu'une modification de la mesure d'utilisation du sol est prévue pour une zone, celle-ci est considérée comme une nouvelle zone et doit répondre à la mesure A11 du Plan directeur cantonal. Ainsi, les IUS minimaux de 0.625, respectivement de 1.25 selon la localisation de la zone, sont applicables en périmètre compact d'agglomération. Le projet de plan modifie l'affectation du secteur "Chamblandes-dessous" en zone centrale 15 LAT (IUS1.4), conforme aux densités minimales en périmètre d'agglomération.
Le périmètre est augmenté de 800 m2 impliquant 37 habitants supplémentaires par rapport à la mesure annoncée dans le dernier monitoring, ce qui porte à 173 au lieu de 146. La commune doit en informer les instances techniques et politiques de l'agglomération / du schéma directeur.
La zone à bâtir du plan pour l'accueil de nouveaux habitants doit répondre aux besoins prévisibles pour les 15 années suivantes tels que définis par la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700) et la mesure A11 du plan directeur cantonal (PDCn). Dans les agglomérations, le dimensionnement des zones à bâtir est établi et vérifié à l'échelle du périmètre compact de l'agglomération. Pour l'agglomération Lausanne-Morges, la croissance totale maximale allouée entre 2015 et 2036 est de 101'370 habitants.
Enfin, si au moment de l'approbation la croissance totale maximale allouée au périmètre compact de l'agglomération par la mesure A11 est atteinte, voire dépassée, la Direction générale du territoire et du logement recommandera à la cheffe du Département des institutions et du territoire de ne pas approuver le plan. »

En somme, il faut uniquement modifier les chiffres concernant la croissance totale maximale allouée à l'agglomération, soit 101'370 habitants, dans le rapport 47 OAT, ainsi qu'informer les instances techniques et politiques de l'agglomération / schéma directeur par rapport à la légère augmentation du nombre d'habitants par rapport au projet initial.

Une fois ces changements apportés, je vous prie de me transmettre une dernière fois le dossier, afin que je puisse le valider officiellement (une fois le dossier reçu, je le validerai dans les 2 jours suivants sa réception). En prévision de votre planning, je vous informe que je suis absent les deux premières semaines d'août.

En restant à disposition si nécessaire et dans l'attente de votre retour, je vous adresse, Madame, Monsieur, mes meilleures salutations.

Simon Stoeri – Urbaniste
Direction de l'aménagement
Direction générale du territoire et du logement
Avenue de l'Université 5 – 1014 Lausanne
Tél. 021 316 75 98
simon.stoeri@vd.ch – www.vd.ch/dgtl

De : Meszaros, Fabio <Fabio.Meszaros@pully.ch>
Envoyé : vendredi, 9 juillet 2021 09:32
À : Stoeri Simon <simon.stoeri@vd.ch>
Cc : nou@span.ch; Chardonnens, Vincent <Vincent.Chardonnens@pully.ch>
Objet : RE: PA Chamblandes-Dessous - remarques DGMR

Monsieur Stoeri,

Faisant suite à notre dernier échange, je vous soumets le dossier du PA « Chamblandes-Dessous » pour validation de la DGMR.

Le règlement et le 47 OAT ont été modifiés conformément à leurs demandes. Quant au nombre d'habitants de l'agglomération, il sera adapté avant l'enquête publique, après confirmation de votre part.

Je reste bien sûr à votre disposition pour tout complément utile.

Pour le téléchargement : https://www.swisstransfer.com/d/afeaea01-1f21-41c5-89a8-8d19dce17880

Meilleures salutations,

Direction de l'urbanisme et de l'environnement
Fabio Meszaros - Urbaniste
Ch. de la Damataire 13 - Case postale 63 - CH-1009 Pully
Tél. : 021 721 37 48
fabio.meszaros@pully.ch www.pully.ch Nous situer

Attention : Les informations contenues dans ce message et ses annexes sont CONFIDENTIELLES et exclusivement réservées à leur destinataire. Toute transmission ou copie non autorisée de ce message et toute utilisation ou publication des informations qu'il contient sont strictement interdites et peuvent être illégales. Nous vous prions de bien vouloir nous aviser immédiatement par fax ou par mail, si ce message vous est parvenu par erreur. Avec nos remerciements

---

De : Stoeri Simon <simon.stoeri@vd.ch>
Envoyé : jeudi, 17 juin 2021 10:23
À : nou@span.ch; Meszaros, Fabio <Fabio.Meszaros@pully.ch>
Objet : PA Chamblandes-Dessous - remarques DGMR

Madame Liebermann,
Monsieur Meszaros,

Suite à nos téléphones respectifs, je vous fais parvenir un résumé de nos discussions concernant le PA Chamblandes-Dessous à Pully.

Du côté de la DGTL, les modifications apportées au dossier ne nécessitent pas un nouvel examen complémentaire. Comme mentionné, j'attends encore la réponse de la personne responsable de l'enveloppe habitants de l'agglomération.

Les modifications les plus importantes concernent la DGMR à qui j'ai soumis le dossier pour savoir si un examen complémentaire était nécessaire. Monsieur Dorogi m'a confirmé que les modifications n'étaient pas très importantes, mais il constate tout de même certains changements entre les deux versions du rapport 47 OAT. Je vous fais part de ces remarques :

« *Dans le rapport 47 OAT soumis à l'examen préalable, les besoins en stationnement pour les commerces ainsi que pour les activités tertiaires avaient été calculés en considérant des commerces, respectivement des entreprises de service avec peu de clientèle alors que dans la nouvelle version du rapport 47 OAT que vous m'avez transmise ils se sont basé sur les besoins liés à des commerces et entreprises de service à nombreuse clientèle. Cela a pour effet d'augmenter les besoins en stationnement pour ces affectations.*

En outre, dans leur total du besoin en stationnement, ils ont oublié de prendre en compte les places PMR dans la nouvelle version.

La DGMR demande à ce que les nouveaux besoins en stationnement soient calculés en considérant les mêmes hypothèses que celles utilisées dans le rapport 47 OAT qui avait été soumis à examen préalable et en adaptant uniquement les surfaces dédiées à chaque affectation. Le rapport 47 OAT ainsi que le plafond en stationnement donné à l'alinéa 2 de l'article 18 devront être adaptés en conséquence. »

Comme convenu, il me semble que le plus simple est de modifier le rapport 47 OA et le règlement en fonction des remarques de la DGRM, de lui resoumettre le dossier (vous pouvez repasser par moi) pour que la DGMR valide et que vous puissiez ensuite mettre le dossier à l'enquête publique.

Pour votre information, M. Dorogi quitte la DGMR cette semaine. Pour toutes questions, il faut contacter M. Pasquale Novellino (021 316 73 64).

Je reste également à disposition pour toutes informations complémentaires.

Avec mes meilleures salutations.

Simon Stoeri – Urbaniste
Direction de l'aménagement
Direction générale du territoire et du logement
Avenue de l'Université 5 – 1014 Lausanne
Tél. 021 316 75 98
simon.stoeri@vd.ch – www.vd.ch/dgtl