



Conseil communal de la Ville de Pully

# Rapport de la Commission permanente d'urbanisme (CPU) au Conseil communal de la Ville de Pully

**Préavis No 06-2022** - Adoption du plan d'affectation Chamblandes-Dessous et de son règlement

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

La Commission permanente d'urbanisme s'est réunie les 28 avril 2022, de 18h30 à 21h20, et le 12 mai 2022, de 19h00 à 22h55 dans la salle de conférence du 1<sup>er</sup> étage du bâtiment de la Damataire pour examiner le préavis susmentionné et vous faire part de ses recommandations. Sous la présidence de M. Remo Kuonen, elle était composée de Mmes Valentine Cardis, Simone Collet (excusée le 12.05.), Sophie Cuendet du Roy, Alexandra Freise, Carinne Domingos, Nadia Privet, Pauline Tafelmacher, de MM. Olivier Burnet (excusé le 12.05), Roland Du Bois, Jean-Marc Duvoisin, Yassin Nour, Philippe Slama, Patrick Du Bois (suppléant), Olivier Constantin (suppléant, excusé le 28.04.), Julien Conus (suppléant, excusé les 28.04. et 12.05.), Alexandre Machu (suppléant, excusé les 28.04. et 12.05.) et Philippe Stern (délégué de la CoGes).

L'administration communale était représentée par M. Lucas Girardet, Municipal (DUE), M. Philippe Daucourt, chef de service de la DUE, M. Vincent Chardonens, adjoint au chef de service de la DUE, responsable de l'aménagement du territoire, M. Meszaros Fabio, urbaniste, accompagnée par MM. Rémy Decker, représentant de l'ECA et M. Alexandre Blanc, architecte mandaté par l'ECA (le 12.05.).

## 1. OBJET DU PREAVIS

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

L'Établissement d'Assurance contre l'incendie et les éléments naturels du canton de Vaud (ci-après ECA) avait jusqu'à présent son siège administratif à l'av. Général Guisan à Pully. Prochainement, l'ECA va regrouper ses activités en un seul lieu à Lausanne. Toutefois, il compte rester propriétaire du site de Pully et l'intégrer à sa politique d'investissement immobilier. En 2016, la Municipalité et l'ECA ont pris la décision d'élaborer un nouveau PA dans le but d'encadrer la reconversion et le développement du site.

## 2. EXAMEN DU PREAVIS

Après une brève présentation de la genèse du projet et de ses objectifs par M. Lucas Girardet complétée par M. Rémy Decker, les membres de la commission ont soulevé de nombreuses questions relatives au préavis dans son ensemble. Rappelons que la commission consultative d'urbanisme, qui se réunit à la demande de la Municipalité, a donné un avis favorable à ce projet.

### Chapitres 1 et 2: objet du préavis et préambule

- *Qu'en est-il de la plus-value qui sera réalisée avec ce PA?* Comme la taxation sur celle-ci est effectuée par le canton, la commune n'a aucun droit de regard en la matière. C'est la LATC qui règle les détails et il n'y a aucune marge de manœuvre pour les communes. Les montants collectés à ce titre sont utilisés ensuite pour dédommager les propriétaires auxquels des droits à bâtir sont retirés.
- *Les parcelles pourraient-elles être revendues à d'autres entités ou promoteurs?* Elles font partie du patrimoine immobilier de l'ECA qui n'a absolument pas du tout l'intention de spéculer ou de s'en séparer.
- *Pourquoi ne pas avoir englobé le quartier dans son ensemble dans l'établissement de ce PA?* Les propriétaires des parcelles contiguës n'avaient pas l'intention de réaliser de nouveaux édifices et n'étaient pas intéressés à un PPA offrant la possibilité de nouvelles constructions. La limite des constructions adoptée en 1956 figurée par une ligne rouge sur le plan était probablement liée à la construction éventuelle de l'autoroute qui devait passer au sud de Pully. D'ailleurs, elle longe toute l'avenue Général Guisan et la suppression de ces limites incombe au Conseil d'Etat. Elle a donc été intégrée dans le tissu bâti réalisé de part et d'autre de l'avenue, ce qui maintient une cohérence globale.
- *Pourquoi avoir sollicité un PA et ne pas s'être contenté de constructions sur la base du RCATC?* Comme c'est un terrain d'exception, la tendance est d'en tirer le meilleur parti possible. Les opposants ont aussi le droit de revendiquer un PA, mais, en l'occurrence, ils ne l'ont pas fait. Il y a une surface critique suffisante pour avoir un plan de quartier cohérent.
- *Un projet de construction est prévu sur la parcelle contiguë no 1342 qui sera contraint au respect du RCATC. Est-ce cohérent avec le projet de l'ECA?* Le propriétaire concerné a été approché pour participer au PA, mais il a préféré ne pas s'y joindre. Une telle situation est courante puisqu'un PA fixe clairement les limites mettant en œuvre des conditions particulières. Tout propriétaire a la possibilité de requérir à ses propres frais un PA, mais il doit obtenir l'aval de la Municipalité et il n'est pas certain qu'un PA puisse être admis pour un seul propriétaire avec une seule parcelle.
- *Aujourd'hui, l'ECA offre des emplois sur ces parcelles. Or, plus de 200 nouveaux habitants vont les occuper, ce qui n'est pas forcément positif financièrement pour la commune. Alors, quel est l'enjeu ou l'avantage pour Pully sachant que des investissements importants sont liés?* La densification des centres est une volonté populaire exprimée au niveau national avec la LATC. 20 pour cent des surfaces sont réservées à une crèche, à des activités commerciales ou administratives, ce qui augmentera très probablement l'animation du quartier. Certes, les entreprises paient des impôts, mais les contribuables individuels participent également au budget de la commune. Du point de vue fiscal, ce projet amènera certainement plus de recettes. Sur le plan de la promotion économique, on peut en revanche admettre que des efforts sont à entreprendre.
- *Y a-t-il des critères applicables pour l'octroi de dérogations au RCATC?* Il y a une appréciation qualitative laissée à la commune qui est effectuée: par exemple la continuité du bâti, éviter les ruptures, les aspects choquants, etc. La commission consultative d'urbanisme est consultée sur ces aspects. Le projet doit respecter une harmonie en lui-même, mais également par rapport à la zone à bâtir.

- Les toits plats ne risquent-ils pas de créer une rupture dans l'espace du PA? Le projet développe précisément des toitures à pente et le plus lisses possible qui devraient être réalisés avec des tuiles photovoltaïques ressemblant aux ardoises.

### Chapitre 3: plan d'affectation

- *Pourquoi ne pas accroître le pourcentage de surfaces consacrées aux LUP?* L'objectif logement stipule que les LUP doivent être concentrés au centre-ville à proximité des transports plutôt qu'être excentrés, comme dans ce PA. Il est souligné que la création d'une garderie constitue aussi un élément social en faveur de la collectivité. Il est relevé qu'on ne peut pas vraiment prétendre que l'avenue Général-Guisan soit excentrée, car la distance par rapport au centre-ville est vraiment faible.
- *Quelle sera l'utilisation des espaces actuels jusqu'à la construction des nouveaux bâtiments?* Les locaux ont été remis à l'EVAM pour l'accueil de réfugiés
- *Le prix de location des LUP au mètre carré peut-il être inférieur à fr. 280.- ?* C'est la loi cantonale qui fixe le prix maximum du mètre carré de surface des LUP, mais rien n'empêche chaque propriétaire de fixer un prix inférieur.
- *Après 20 ans de location, la surface de la crèche pourrait-elle être transformée en zone commerciale?* Ce serait en effet possible. La durée d'un bail de 20 ans est aussi bien dans l'intérêt du bailleur que du locataire.

La commission prend congé de M. Decker.

- *Le fait de prévoir une crèche dans le cadre du PA obligera-t-il la commune à s'engager financièrement?* La commune va payer une location, mais c'est l'ECA qui va investir.
- *La zone verte située au-dessus du parking souterrain ne devrait-elle pas être considérée comme zone à bâtir?* Si un permis de construire est déposé pour l'ensemble du PA, le promoteur va utiliser tous ses droits à bâtir et, de fait, la parcelle ne pourra pas faire l'objet de plus de constructions qu'autorisées. Le parking est prévu sous les 2 bâtiments situés au Sud, afin de laisser un maximum de pleine terre.

A 21h20, une suspension de séance a été demandée et décidée en raison de nombreuses questions encore à clarifier. L'administration a notamment été chargée de compléter les informations relatives aux questions suivantes:

- Quelle est la véritable emprise du projet s'agissant de l'implantation au sol (COS)? Les surfaces végétalisées resteront-elles maintenues?
- Quelle est la topologie exacte des bâtiments par rapport au terrain naturel reconstitué?
- La hauteur maximale des bâtiments de 16 mètres pourrait-elle être dépassée en raison de la pose d'isolation ou des installations photovoltaïques? Si oui, de combien de centimètres exactement? Ou bien celles-ci sont-elles incluses dans ladite hauteur?

La seconde séance de la commission s'est tenue le 12 mai 2022 de 19h00 à 22h50 dans les mêmes locaux. En plus des représentants déjà susmentionnés, M. Alexandre Blanc, architecte mandaté par l'ECA, a été invité à répondre aux questions des commissaires.

L'implantation des bâtiments se situe dans un parc où il n'y a aucune voiture en surface. Le site est très arborisé avec 40%-50% de plantations en pleine terre. Les surfaces d'activités commerciales ont pour objectif de constituer un centre dans un quartier avec actuellement peu d'infrastructures. Au nord, une crèche sera intégrée à l'ensemble. 10% des logements sont prévus en LUP (logement d'utilité publique). Le COS (coefficient d'utilisation du sol) est de 23,9% (sont notamment exclus les parkings) et, avec les espaces d'activité qui sont à moitié encadrés dans la pente, il est de 33,5%. Les surfaces en pleine terre perméable représentent environ 42% et les surfaces vertes totales environ 48%. Le calcul de la hauteur des bâtiments est le résultat d'une moyenne de 16 mètres établi par un géomètre et un urbaniste. Au niveau de l'avenue il y aurait 5 étages sur rez-de-chaussée (environ 18 mètres). Le rendement des tuiles photovoltaïques de la toiture incluses dans les gabarits est légèrement affaibli (6,5%) en raison de la faible pente de la couverture, mais compensé par les surfaces importantes. L'étanchéité des toits sera assurée par une sous-couverture et en aluminium. Les installations techniques émergentes de la toiture sont de faible taille, car les monoblocs sont au sous-sol. Le parking sera recouvert de 40 à 100 centimètres de terre, ce qui permettra une végétalisation de la dalle de celui-ci. Le chauffage du complexe sera

assuré par des pompes à chaleur dotées de forages de grande profondeur. La consommation énergétique du complexe sera très proche de l'autonomie énergétique avec l'utilisation des tuiles photovoltaïques en toitures.

### **Examen du règlement sur le plan d'affectation Chamblandes-Dessous**

Les articles ne faisant pas l'objet de commentaires ou de propositions d'amendement doivent être considérés comme simplement adoptés sans discussion ou après éventuels compléments d'information.

#### **- Article 4**

*Alinéa 2:* il est nécessaire de clarifier le libellé afin de permettre une interprétation précise et non équivoque.

*Nouveau libellé:* "Sont affectés aux activités et équipements définis sous b et c ci-dessus, au moins 20% des surfaces de plancher déterminantes (SPd)."

*Alinéa 3:* dans l'esprit d'une densification, la limite totale des surfaces commerciales par rapport au 20% de SPd (surface de plancher déterminante) (2100 m<sup>2</sup>) est jugée trop faible par rapport à celle des surfaces dévolues à d'autres activités si l'on veut dynamiser le quartier. Néanmoins, il est nécessaire d'éviter l'implantation de trop grandes enseignes ou commerces d'un seul tenant.

*Nouveau libellé:* "Les surfaces commerciales sont limitées à 1000 m<sup>2</sup> de SPd pour l'ensemble du périmètre du Plan et à 400 m<sup>2</sup> maximum par commerce."

*Alinéa 4:* Le périmètre est bien desservi par les transports publics et doit permettre une plus grande part de LUP (logement d'utilité publique), d'autant que le promoteur bénéficie d'un très grand gain de SPd. Par ailleurs, la zone d'implantation des constructions peut être considérée comme étant très proche du centre-ville. Soulignons encore que, à Pully, le m<sup>2</sup> de LUP est en moyenne à CHF 250.- et que, en raison de la forte densification prévue, il est tout à fait justifié d'accroître la part de ce type de logements.

*Nouveau libellé:* "Au moins 20% des SPd destinées au logement doivent être réservées à la réalisation de logements d'utilité publique au sens de l'art. 27 LPPPL."

#### **- Article 5**

Cette disposition impliquant l'IUS (indice d'utilisation du sol) a fait l'objet d'un très long examen et de très nombreuses questions. La densification prévue a été considérée comme excessive avec une augmentation de 75% par rapport à l'indice actuel de 0,8% pour cette zone et qu'un avantage très ponctuel est offert à un promoteur. Relevons en outre que, actuellement à Pully en zone de haute densité, la limite est fixée à 1,25 maximum selon le RCATC. La crainte de creuses très importantes avec la construction de parois en béton imposantes dans le talus et les impacts environnementaux sont à relever. Certes, il y a des contreparties à la densification envisagée avec l'implantation d'une crèche et des LUP, mais, aux yeux de la commission, elles paraissent faibles comparativement à l'IUS demandé. Il est rétorqué que, s'il est admis qu'aujourd'hui des tensions sont parfaitement perceptibles face à la nécessité de densification, il faut aussi tenir compte de la qualité du projet présenté qui réserve notamment un pourcentage de pleine terre important pour des plantations.

Un commissaire souligne qu'en matière de densification au niveau cantonal, l'augmentation de l'IUS octroyé pour un PA n'a jamais dépassé 50%. Il est fait remarquer que Pully se situe dans un périmètre d'agglomération compact de densification et que le canton a admis ce projet de règlement avec un coefficient de 1,4. La Municipalité a estimé qu'il y avait un intérêt public à développer ce site après consultation de la commission d'experts. Elle a répondu à un droit reconnu d'un propriétaire, en l'occurrence l'ECA, de requérir un PA qui dispose généralement de conditions spécifiques.

La commission relève encore qu'elle regrette de devoir se prononcer sur un règlement qui correspond à un projet, certes de qualité et très esthétique, mais qui a précédé l'établissement du PA qui aurait dû constituer le cadre de celui-ci et non l'inverse.

*Nouveau libellé:* "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 1,2 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."

#### **- Article 8**

*Alinéa 2:* Quelle est l'utilité de la dernière phrase, alors qu'il n'y aura pas de toitures plates? Il s'agit d'une disposition prévue avant l'établissement du projet envisagé. Comme la forme des toitures était libre selon le règlement et que cet article déterminait la hauteur des bâtiments, il était nécessaire d'intégrer les toitures plates dans les dispositions.

*Nouveau libellé:* "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." (*Biffer la dernière phrase*)

- **Article 9**

Etant donné que deux alinéas de cet article portent le chiffre 2, celui *in fine* sera numéroté avec le chiffre 3.

*Alinéa 2:* comme l'alinéa 1 définit les superstructures qui peuvent être placées en toiture, l'alinéa 2 détermine si ces superstructures peuvent dépasser du gabarit maximum. Si la disposition est biffée, on ne sait plus si elles peuvent dépasser. Il est souligné que la systématique du règlement est fonction de toitures plates. Avec des toitures à pans les exigences devraient être différentes, car la majorité des installations techniques sont au-dessous du toit. Pour les cheminées, il est rappelé que c'est précisément l'ECA qui détermine les critères de construction.

*Nouveau libellé:* "Les superstructures autorisées à l'alinéa 1 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 à leurs abords. Dans ce but, elles doivent être réduites au minimum techniquement indispensable et regroupées dans des volumes compacts.

Décision: l'article 9 est adopté avec les modifications indiquées

- **Article 13**

*Lettre a:* Le nombre d'étages ou de niveaux est un élément déterminant et doit être mieux défini, notamment pour éviter des divergences d'interprétation.

*Nouveau libellé:* "La longueur des constructions est libre dans les gabarits définis par le Plan. Le nombre de niveaux, semi-enterrés y compris, est limité à 6."

*Lettre b:* la proportion de surfaces en pleine terre doit être précisée, afin de favoriser clairement la végétalisation de grands arbres et d'essences nobles.

*Nouveau libellé:* "Les constructions hors sol et enterrées doivent, dans toute la mesure du possible, être regroupées de façon à favoriser la présence d'au moins 40% de surfaces végétalisées en pleine terre."

*Lettre e:* la disposition découle des modifications déjà adoptées.

*Nouveau libellé:* "Seules les toitures à pans sont autorisées pour les bâtiments. Les corps de liaison semi-enterrés ont une toiture plate. Les toitures plates peuvent être aménagées, être accessibles et être traitées en 3 terrasses; elles doivent être végétalisées de manière diversifiée en favorisant la biodiversité si elles ne sont pas accessibles."

Décision: L'article 13 modifié est approuvé.

- **Article 16**

*Lettre b:* la disposition découle des modifications déjà adoptées.

*Nouveau libellé:* "Les espaces verts sont aménagés en parc, jardins, transitions végétales public-privé, plantages, prairies extensives favorables à la biodiversité, etc. Au minimum 40% 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."

- **Article 17**

Il ne fait l'objet d'aucune modification, mais il est relevé que les commissaires devraient être informés de l'existence de conventions externes à l'administration d'ores et déjà signées et en relation avec un PA qui ne fait état que de numéros de parcelles. Comme les propriétaires de celles-ci sont susceptibles de changer, il est d'autant plus important de connaître les liens entre la commune et les propriétaires des parcelles.

- **Article 18**

Les normes VSS prévoient au minimum 1 place de parc par 100 m<sup>2</sup> de surface de logement et indiquent également la proportion par m<sup>2</sup> de commerce. Etant donné l'augmentation de la surface dévolue aux commerces, il y aura inévitablement un impact sur le nombre de

places de parc. Elles augmenteront proportionnellement aux mètres carrés réservés aux commerces. En revanche, elles diminueront en fonction de l'IUS qui a été abaissé. Le plafond sera déterminé par le canton. Par ailleurs, il est important de différencier, d'une part le projet qui a déjà déterminé les affectations, et d'autre part, le PA qui doit prévoir un plafond du nombre de places.

Le PA peut-il fixer une norme différente compte tenu de la diminution du nombre de résidents dans le complexe et de la bonne desserte en transports publics? 90 places de parc pour 173 habitants correspondent à 0,52 véhicule par personne, alors qu'à Pully la moyenne est de 0,48. Si l'on peut dégager des zones de parcage en surface, pourquoi faudrait-il empêcher les gens d'utiliser des parkings souterrains? La situation peu appropriée en matière de parcage aux Boverattes est rappelée pour démontrer l'inadéquation d'une trop forte diminution du nombre de places de parc. En outre, l'idée d'imposer des places réservées au "car-sharing" ou l'installation de bornes de recharge électrique doit être laissée à l'initiative privée, d'autant que la volonté est de répondre aux normes "Minergie" et de respecter les normes VSS qui évoluent.

*Alinéa 1.* La proposition de modification suivante est rejetée:

"... Pour les activités, est à prendre en compte le bas de la fourchette et, pour les logements, est à prendre en compte 80% de la norme VSS."

Décision: l'article 18 est adopté sans modification

Soulignons que les chiffres relatifs au nombre maximum de places de parc admis pour le PA seront adaptés par le canton en fonction des décisions prises par le Conseil communal.

#### - Article 23

Comme le projet prévoit l'emploi de sondes géothermiques et de pompes à chaleur pour l'approvisionnement énergétique du complexe il est envisagé de proscrire l'utilisation d'agents énergétiques fossiles. Il est indiqué qu'il est difficile d'aller au-delà de la loi cantonale en la matière et qu'on ne peut que faire des recommandations pour favoriser l'emploi de solutions préférentielles.

Décision: l'article 23 est adopté sans modification.

#### - Article 25 (nouveau)

Le RCATC recommande la pose de gabarits lors de la mise à l'enquête indiquant le futur volume qui sera construit. Le PA ne prévoit rien en la matière, ce qui est préjudiciable pour l'information des citoyens. Lors de la planification d'une modification du paysage ou du visuel urbain, le souci de transparence est toujours préférable.

*Nouveau libellé:* "Des gabarits indiquant le volume futur des constructions seront implantés sur site durant toute la période de mise à l'enquête du permis de construction."

Décision: l'article 25 (nouveau) est adopté.

#### - Articles 25-28

Compte tenu de la décision précédente, les articles 25, 26, 27 et 28 doivent être décalés et deviennent respectivement les articles 26, 27, 28 et 29.

Décision: cette nouvelle systématique est adoptée.

**Vote sur l'ensemble:** Le règlement du Plan d'affectation Chamblandes-Dessous amendé comme indiqué ci-dessus est adopté à l'unanimité.

#### 4. Procédure

Décisions: Toutes les oppositions présentées sous chiffres 4.4.2 à 4.4.11 sont levées compte tenu du règlement du PA amendé par la commission qui recommande à l'unanimité au Conseil communal de la suivre.

#### 5. Développement durable

Aucun commentaire.

#### 6. Communication

Aucun commentaire.

#### 7. Convivialité et qualité de vie

---

Aucun commentaire.

### 8. Conclusions

La Commission permanente d'urbanisme (CPU) recommande à l'unanimité au Conseil communal d'adopter les conclusions du Préavis no 06-2022 modifiées comme suit:

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

Pully, le 18 mai 2022

Pour la Commission, le président-rapporteur

Remo Kuonen

### Index des abréviations

COS	= coefficient d'occupation du sol
IUS	= indice d'utilisation du sol
LUP	= logements d'utilité publique
PA	= plan d'affectation
RCATC	= Règlement sur les constructions et l'aménagement du Territoire de la commune
SPd	= Surface de plancher déterminante
TNR	= terrain naturel de référence
VSS	= normes de l'association suisse des professionnels de la route et des transports