

## **Plan d'affectation « Chamblandes-Dessous »**

Levée des oppositions formées contre les amendements au règlement adoptés par le Conseil communal

**Responsabilité du dossier :**

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

## TABLE DES MATIÈRES

1. Objet du préavis .....	3
2. Procédure.....	3
2.1. Examen préalable complémentaire .....	3
2.2. Enquête publique complémentaire .....	3
2.3. Réponse aux oppositions .....	3
2.3.1. Considérations générales .....	4
2.3.2. Opposition de Me Mercier au nom de M. Pasquale Gabella et Mme Anna Mancini Gabella .....	4
2.3.3. Opposition de Me Meylan au nom de M. Claude Héritier .....	5
2.3.4. Opposition de Me Pfeiffer au nom de M. Etienne et Mme Françoise Reymond et consorts .....	5
2.3.5. Opposition de M. Pascal Yalcin.....	6
3. Communication .....	7
4. Conclusions.....	7

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

## **1. Objet du préavis**

Dans sa séance du 25 mai 2022, le Conseil communal a décidé d'adopter le plan d'affectation « Chamblandes-Dessous », (ci-après PA) avec plusieurs amendements du règlement. Le plan, lui, n'a pas été modifié.

Pour rappel, ces amendements portaient sur les éléments suivants :

- diminution de la densité ;
- augmentation des surfaces commerciales et introduction d'une limitation de la surface maximale par commerce ;
- augmentation de la part de logements d'utilité publique ;
- modification de la forme des toitures ;
- limitation de la longueur des façades ;
- limitation du nombre de niveaux ;
- augmentation de la part d'espaces verts en pleine-terre ;
- réduction du nombre de places de parc pour le logement ;
- pose de gabarits durant la mise à l'enquête du futur permis de construire.

Certains de ces amendements sont susceptibles de porter atteinte à des intérêts de tiers. Afin de permettre aux personnes potentiellement touchées dans leurs intérêts de s'exprimer, la loi sur l'aménagement du territoire (ci-après LATC) prévoit que les modifications soient soumises à un examen préalable cantonal et une enquête publique complémentaire, puis que le Conseil statue sur les éventuelles oppositions.

Par ce préavis, la Municipalité soumet au Conseil communal ses réponses aux oppositions contre le règlement amendé du PA, conformément à l'article 42 de la LATC.

## **2. Procédure**

### **2.1. Examen préalable complémentaire**

L'examen préalable complémentaire n'a suscité aucune remarque des services cantonaux.

### **2.2. Enquête publique complémentaire**

Les amendements du règlement ont été soumis à l'enquête publique complémentaire entre le 5 août et le 4 septembre 2023. Pendant la durée de l'enquête complémentaire, 4 oppositions ont été formées à l'encontre du PA.

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

### **2.3. Réponse aux oppositions**

Conformément à l'art. 42, al. 4 LATC, le Conseil communal statue sur les réponses motivées aux oppositions.

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

Certaines oppositions font état de griefs qui ne sont pas liés aux éléments déposés à l'enquête publique complémentaire, mais évoquent des thématiques d'ordre général. Formellement, ils sont irrecevables et n'appellent aucune réponse dans le cadre de la levée des oppositions. La Municipalité tient néanmoins à rappeler certains faits au point 2.3.1. Elle répond ensuite aux griefs qui concernent strictement les amendements aux points 2.3.2 à 2.3.5.

### **2.3.1. Considérations générales**

Plusieurs opposants estiment qu'en mettant à l'enquête publique complémentaire le règlement amendé du PA, la Municipalité contrevient aux vœux formulés en mars 2023 par le Conseil communal par le biais des motions et postulats.

Pour rappel, le PA « Chamblandes-Dessous » a été adopté par le Conseil communal le 25 mai 2022. La LATC (art. 43) prévoit qu'une fois adopté, le PA est transmis par la Municipalité au département cantonal compétent, qui vérifie sa légalité en vue de son entrée en vigueur. Lorsque le Conseil communal apporte des amendements à un PA qu'il adopte, ceux-ci doivent, dans certains cas, faire l'objet de la procédure décrite au point 1.

La procédure complémentaire ne remet pas en question le projet initial, puisqu'il est adopté et que les oppositions ont été levées. Au contraire, elle permet de concrétiser la décision du Conseil communal.

Les amendements apportés au PA vont dans le sens d'une réduction des atteintes au voisinage, tout en demeurant conformes aux principes d'aménagement du territoire et aux impératifs fixés par les planifications supérieures. La Municipalité n'a donc pas de raison de ne pas poursuivre la procédure.

### **2.3.2. Opposition de Me Mercier au nom de M. Pasquale Gabella et Mme Anna Mancini Gabella**

#### Griefs des opposants

Les opposants considèrent que le PA permet des constructions trop importantes malgré les amendements limitant la longueur des façades (art. 10) et le nombre de niveaux (art. 13a).

#### Réponse de la Municipalité

Le Conseil communal a estimé le projet initial trop important et a décidé d'y apporter des amendements dans le but d'assurer l'intégration des futures constructions au tissu bâti environnant. En ce sens, il a d'abord choisi de diminuer les surfaces constructibles.

Il a également amendé la longueur maximale des façades, en la fixant à 28 mètres. Cette longueur correspond à 2 mètres de moins qu'autorisé par le règlement communal des constructions sur la majeure partie du territoire.

Concernant la hauteur des constructions, celles-ci devront respecter le gabarit fixé en coupe par le PA, ce qui assure l'intégration des nouvelles constructions par rapport aux bâtiments voisins.

### **2.3.3. Opposition de Me Meylan au nom de M. Claude Héritier**

#### Griefs des opposants

L'opposant estime que la réduction de la densité prévue par l'amendement de l'article 5 n'est pas conforme avec les densités minimales fixées par le projet d'agglomération Lausanne-Morges (ci-après PALM).

#### Réponse de la Municipalité

Pully se trouve dans le périmètre compact du PALM, dans lequel un indice d'utilisation du sol (ci-après IUS) minimum de 0,625 doit être respecté dans les nouvelles planifications. L'IUS de 1,25 auquel fait référence l'opposant concerne les sites stratégiques d'agglomération, qui sont localisés précisément dans l'agglomération et dont le périmètre du PA ne fait pas partie.

En sus, cette conformité est vérifiée par la Direction générale du territoire et du logement (ci-après DGTL) lors de l'examen préalable. En l'occurrence, l'amendement réduisant l'IUS à 1,2 a été jugé conforme par le Canton.

### **2.3.4. Opposition de Me Pfeiffer au nom de M. Etienne et Mme Françoise Reymond et consorts**

#### Griefs des opposants

Les opposants estiment que l'amendement de l'article 4, alinéa 3, permettant de réaliser un nombre plus important de surfaces commerciales engendrerait une augmentation trop importante du bruit routier. Il juge l'amendement de l'article 18 insuffisant pour respecter l'ordonnance sur la protection de l'air car le PA ne promeut pas les transports publics et la mobilité douce. Enfin, l'amendement de l'article 13, lettre e, interdisant les toitures plates serait de nature à permettre des constructions trop hautes.

#### Réponse de la Municipalité

Le nombre de places de stationnement des véhicules motorisés calculé selon le projet de PA soumis à l'adoption du Conseil communal prévoyait 120 places. Ce chiffre était obtenu en considérant les surfaces constructibles définies par l'IUS (1,4) ainsi que les normes établies par les professionnels de la route et des transports (VSS) pour le logement et les activités selon un taux de satisfaction de respectivement 100% et 40%. Les amendements apportés au projet modifient chacun de ces paramètres. Les calculs actualisés montrent un besoin en stationnement de 89 places, soit une diminution de 31 places.

La génération de trafic est calculée sur la base des besoins en stationnement et d'hypothèses d'utilisation de ces places en fonction des affectations. Elle est actuellement de 300 mouvements de véhicules par jours (ci-après mvéh/j). Le projet initialement présenté au Conseil aurait généré un trafic de 360 mvéh/j supplémentaires.

La mise à jour des calculs selon les amendements montre une diminution de la génération globale du trafic motorisé. On observe notamment que l'augmentation du trafic généré par les activités (plus importantes après amendement) est compensée par la diminution du trafic généré par les logements. Le projet de PA amendé implique ainsi une génération de 320 mvéh/j supplémentaires, soit en réalité une diminution du trafic et par conséquent du bruit routier.

La question du bruit avait déjà été traitée dans le projet initial. L'article 21 du règlement prévoit expressément le respect des limites fixées par l'ordonnance de protection contre le bruit (OPB). Vu la génération de trafic moins importante décrite ci-dessus, l'effet du bruit sur le

projet est jugé peu sensible. Dans tous les cas, le respect des valeurs limites sera vérifié lors de la demande de permis de construire.

Contrairement à ce qu'affirment les opposants, la réduction du taux de satisfaction des normes VSS de 100% à 80% pour le logement constitue une mesure d'incitation au report modal, puisque le nombre de places de stationnement sera moindre dans le périmètre, ce qui incitera les habitants à choisir les transports publics ou les moyens de transport actifs.

On rappellera que le projet initial avait été jugé conforme en matière de trafic, de bruit et de pollution de l'air par les ingénieurs et par les services cantonaux compétents. Le projet amendé l'est également.

Enfin, concernant la forme des toitures, le projet initial laissait la forme des toitures libres. L'amendement apporté par le Conseil communal consiste à n'autoriser que les toitures à pans. On ne peut donc pas considérer que la situation est péjorée pour le voisinage. Par ailleurs, il est inexact d'affirmer que les toitures à pans sont forcément plus hautes que les toitures plates, car celles-ci peuvent accueillir des attiques, ce qui s'apparente en matière visuelle à la hauteur d'une toiture à pans.

Au surplus, les opposants devraient être rassurés sur la hauteur potentielle des bâtiments puisque des amendements ont été apportés sur les surfaces à bâtir et le nombre de niveaux maximal des constructions.

### **2.3.5. Opposition de M. Pascal Yalcin**

#### Griefs des opposants

L'opposant estime que l'amendement de l'article 4, alinéa 3, permettant de réaliser un nombre plus important de surfaces commerciales aura un impact trop important sur le trafic et le bruit routier.

#### Réponse de la Municipalité

Le nombre de places de stationnement des véhicules motorisés calculé selon le projet de PA soumis à l'adoption du Conseil communal prévoyait 120 places. Ce chiffre était obtenu en considérant les surfaces constructibles définies par l'IUS (1,4) ainsi que les normes VSS pour le logement et les activités selon un taux de satisfaction de respectivement 100% et 40%. Les amendements apportés au projet modifient chacun de ces paramètres. Les calculs actualisés montrent un besoin en stationnement de 89 places, soit une diminution de 31 places.

La génération de trafic est calculée sur la base des besoins en stationnement et d'hypothèses d'utilisation de ces places en fonction des affectations. Elle est actuellement de 300 mvéh/j. Le projet initialement présenté au Conseil aurait généré un trafic de 360 mvéh/j supplémentaires.

La mise à jour des calculs selon les amendements montre une diminution de la génération globale du trafic motorisé. On observe notamment que l'augmentation du trafic généré par les activités (plus importantes après amendement) est compensée par la diminution du trafic généré par les logements. Le projet de PA amendé implique ainsi une génération de 320 mvéh/j supplémentaires, soit en réalité une diminution du trafic et par conséquent du bruit routier.

L'impact du trafic généré sur l'av. Général Guisan reste négligeable puisqu'il ne représente qu'une part minime du trafic de cet axe important.

La question du bruit avait déjà été traitée dans le projet initial. L'article 21 du règlement prévoit expressément le respect des limites fixées par l'ordonnance de protection contre le bruit (OPB). Vu la génération de trafic moins importante décrite ci-dessus, l'effet du bruit sur le projet est jugé peu sensible. Dans tous les cas, le respect des valeurs limites sera vérifié lors de la demande de permis de construire.

On rappellera que le projet initial avait été jugé conforme en matière de trafic et de bruit par les ingénieurs et par les services cantonaux compétents. Le projet amendé l'est également.

### 3. Communication

Conformément à la LATC, les voisins ont été avisés du dépôt des amendements au PA à l'enquête publique complémentaire par courrier recommandé.

### 4. Conclusions

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

#### Le Conseil communal de Pully,


vu le préavis municipal N° 25-2023 du 10 octobre 2023,  
vu le préavis de la Commission permanente d'urbanisme,

#### décide


1. de lever les oppositions formées à l'encontre du règlement amendé du plan d'affectation « Chamblandes-Dessous » en approuvant les réponses de la Municipalité.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 10 octobre 2023.

Au nom de la Municipalité

Le syndic  
  
G. Reichen



Le secrétaire  
  
Ph. Steiner

Annexes :

- Annexes A : règlement amendé (A1) et plan réduit (A2)
- Annexes B : oppositions (B1 à B4)
- Annexes C : procès-verbal de séance de conciliation (situation au 10 octobre 2023)
- Annexes D : préavis cantonal