



**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 : Eva Tortelli
T 021 316 74 21
E eva.tortelli@vd.ch
N/réf. ETI /230484

Lausanne, le 21 juin 2024

Commune de Pully
Zone réservée communale
Avis préliminaire valant examen préalable

Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux,

Par votre courrier du 1^{er} mars 2024, l'objet cité en titre nous est bien parvenu pour avis préliminaire, conformément à l'article 36 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11), et a retenu notre meilleure attention. Il est composé des pièces suivantes:

- lettre de la Municipalité du 1^{er} mars ;
- plan au 1 :2000 et règlement du 9 janvier 2024 ;
- rapport 47 OAT du 21 février 2024.

Au vu de l'avancement du projet et de son degré de complexité, nous avons décidé d'établir un avis préliminaire valant examen préalable selon l'article 36 alinéa 3 LATC. Vous trouverez ci-dessous notre analyse et détermination. Celle-ci se fonde sur les bases légales actuellement en vigueur.

ANALYSE DU PROJET

La présente zone réservée au sens de l'article 46 LATC a pour but de limiter provisoirement la constructibilité des zones à bâtir afin de ne pas entraver le nouveau plan d'affectation, pour lequel les travaux de révision sont en cours. Les mesures conservatoires répondent aux objectifs suivants :

- limiter l'imperméabilisation du sol et du sous-sol ;
- encadrer les interventions sur le patrimoine bâti d'importance locale.

La zone réservée s'étend sur les terrains affectés en zone à bâtir 15 LAT, excepté les parcelles affectées en zone de verdure ou en zone de construction d'utilité publique, les parcelles affectées il y a moins de 15 ans, et enfin, les parcelles localisées dans le centre-ville.

DÉTERMINATION

JUSTIFICATION : CONFORME

La zone réservée est établie pour éviter d'entraver le nouveau PACom en cours d'élaboration et elle a pour but de garantir un taux de pleine-terre et de protéger le patrimoine bâti local. Cette démarche s'inscrit respectivement dans les termes des articles 27 LAT et 46 LATC. La DGTL relève également que la zone a été limitée aux secteurs où la mesure est considérée comme nécessaire et réalisable, compte tenu de l'utilisation du sol et du principe de stabilité des plans. Par ailleurs, la zone réservée ne rend pas le sol inconstructible. Elle fixe de nouvelles restrictions afin d'atteindre les buts visés, tout en permettant la poursuite du processus de densification dans l'agglomération Lausanne-Morges.

Au vu de ces éléments, la DGTL considère que la zone réservée est proportionnée, conforme au cadre légal ainsi qu'au plan directeur cantonal.

PÉRIMÈTRE DE LA ZONE RÉSERVÉE : CONFORME

Le rapport 47 OAT mériterait d'être complété sur la justification du périmètre. En effet, il est indiqué au chapitre 3.3 que les parcelles situées « *au centre-ville* » sont exclues de la zone réservée car elles ne pourraient respecter l'indice de pleine terre. Nous recommandons de développer cet argumentaire.

Par ailleurs, l'argumentaire pour l'exclusion de la zone d'utilité publique (chapitre 3.5) pourrait laisser entendre que la Municipalité se laisse la possibilité de se soustraire aux contraintes imposées aux autres propriétaires. Or, à notre sens, l'exclusion des terrains communaux se justifierait plutôt parce que la Municipalité s'engage de facto à réaliser des projets qui répondent aux objectifs du futur PACom. Sur ce point également, nous recommandons de développer l'argumentaire.

APPLICABILITÉ : NON CONFORME À TRANSCRIRE

La zone réservée impose un indice de pleine terre de 50 %, y compris pour « tout agrandissement (...) ». A notre connaissance, la faisabilité de cette mesure n'a pas été vérifiée sur le territoire communal et elle pourrait ne pas pouvoir être appliquée dans certains cas particuliers. Afin de garantir l'applicabilité du présent règlement, et le respect du principe de proportionnalité, la DGTL formule les demandes suivantes.

Règlement (art. 3)

- Prévoir une règle d'exception, sur la base de critères objectivement fondés (p. ex. géométrie, topographie), pour les cas où la situation locale ne permettrait pas d'atteindre l'indice.
- Préciser comment sera appliquée la règle pour les agrandissements de bâtiments existants.

Rapport explicatif

- Démontrer que la mesure est applicable, à savoir qu'elle n'empêche pas de réaliser l'IUS ou toute autre mesure d'utilisation du sol des plans en vigueur, en documentant une vérification sur les différentes zones et sur différentes parcelles.

ASPECT FORMEL : NON CONFORME À TRANSCRIRE

Plan 1 : 5000

Le plan mentionne toutes les planifications de détail en vigueur comprises dans le périmètre de la zone réservée. L'enquête publique de la zone réservée ne porte pas sur ces planifications de détail qui seront vraisemblablement abrogées avec le nouveau PACom. Il est donc nécessaire de supprimer ces références car, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral (1_C387/2016), une mention en plan aurait pour conséquence de reconduire les planifications pour quinze ans. Dès lors, la DGTL formule la demande suivante.

- Supprimer la figuration des plans de détail en vigueur du plan 1 :5000.

SUITE DE LA PROCÉDURE

Au vu des thématiques non conformes susmentionnées et des adaptations nécessaires, nous estimons que le projet n'est, en l'état, pas compatible avec le cadre légal.

Les thématiques concernées peuvent être mises en conformité en suivant nos demandes. Si vous souhaitez poursuivre la procédure sans modification, nous proposerons au Département de ne pas approuver cette planification.

Nous vous rappelons qu'en application de l'article 20, alinéa 1 du règlement sur l'aménagement du territoire (RLAT ; BLV 700.11.2), le présent rapport d'examen préliminaire valant examen préalable devra être joint au dossier soumis à l'enquête publique.

DIRECTIVE NORMAT

La DGTL a reçu les géodonnées le 30 avril 2024, conformément à la directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT 2).

Elle les a contrôlées le 3 juin et elles seront intégrées sur les géoportails cantonaux au premier jour de l'enquête publique, date à laquelle les zones réservées déploient leurs effets juridiques, pour autant qu'elles ne nécessitent pas de modifications.

Toute modification apportée au plan devra être intégrée aux géodonnées et ces dernières seront transmises au plus tard 10 jours avant l'enquête publique à la DGTL (interlis.normat@vd.ch).

La Commune devra également annoncer à la DGTL (interlis.normat@vd.ch) la date du premier jour de l'enquête publique **au plus tard 10 jours avant l'enquête**, aussi bien pour une nouvelle zone réservée que pour une prolongation.

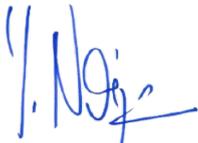
PROCÉDURE

Après l'enquête publique, le dossier de planification suivra la procédure prévue à l'article 42 LATC (LATC ; BLV 700.11). Il sera signé par la Municipalité et le Conseil (*cf. voir fiche technique Cartouche de signature*) avant sa transmission au département pour approbation.

Le présent avis préliminaire repose sur les bases légales en vigueur, sur le plan directeur cantonal dans son état actuel et sur les études régionales ou sectorielles connues à ce jour.

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.



Yves Noirjean
directeur de l'aménagement



Laurent Gaschen
urbaniste

Copie
DGE-USJ