



Ville de Pully

**Municipalité**

Direction urbanisme et environnement

---

Préavis No 17 - 2007  
au Conseil communal

**Plan directeur localisé des Boverattes (PDL)  
Plan partiel d'affectation des Boverattes (PPA)  
et son règlement (RPPA)**

3 octobre 2007

---

## Table des matières

<b>1. Objet du préavis .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Préambule .....</b>	<b>2</b>
2.1. Rappel historique et du contexte politique .....	2
2.1.1. Historique.....	2
2.1.2. Contexte politique.....	2
2.2. Etat foncier.....	3
2.3. Contraintes juridiques actuelles (PDcom, PGA, OPB) .....	4
2.3.1. Aménagement du territoire et police des constructions.....	4
2.3.2. Ordonnance fédérale de protection contre le bruit (OPB).....	4
<b>3. Descriptif du projet .....</b>	<b>5</b>
3.1. Analyse du site des Boverattes .....	5
3.2. Le projet d'aménagement .....	6
3.3. Le plan Directeur localisé (PDL).....	7
3.4. Plan partiel d'affectation (PPA) et son règlement spécial (RPPA) .....	8
3.5. Rapport 47 OAT .....	10
<b>4. Examen préalable des services cantonaux concernés .....</b>	<b>11</b>
<b>5. Procédures de mise à l'enquête et consultation publique.....</b>	<b>11</b>
5.1. Informations préalables .....	11
5.2. Enquête et consultation publiques .....	12
5.3. Remarques et oppositions des propriétaires à l'intérieur du périmètre .	13
5.3.1. Remarque préalable .....	13
5.3.2. Opposition de Me Pache pour James et Daphnée Tonner (chemin des Boverattes 7).....	13
5.3.3. Opposition de Mme Paulette et M. Jean-Pierre Faucherre (chemin de Clair-Matin 7).....	14
5.3.4. Opposition de M. Paul Delessert et ses enfants : Françoise Lutz, Jacques Delesert et Paulette Faucherre (chemin Clair-Matin 5).....	15
5.3.5. Opposition de l'hoirie Lina Tauxe (p.a. Mme Fernande Rapit chemin de Clair-Matin 9) .....	16
5.3.6. Opposition de Mme Michel Miller-Tauxe, fille de Mme Lina Tauxe, (P.O. Box 414, Amelia, VA, 23002 - USA).....	18
5.3.7. Opposition de M. Jean-Christophe Ferraris (route de Vevey 3).....	20

---

5.4.	Remarques et oppositions de tiers, hors périmètre du PPA.....	21
5.4.1.	Opposition de M. Emmanuel French et de Mme Isabelle Constantin (avenue C.-F. Ramuz 98).....	21
5.4.2.	Opposition de M. Antoine Mercier (chemin du Château-Sec 29).....	22
5.4.3.	Opposition de M. et Mme F. et S. Seiler (chemin de Leisis 15) .....	22
5.4.4.	Opposition de M. et Mme André et Josiane Daehler (chemin de Clair-Matin 6).....	24
5.4.5.	Opposition de M. et Mme Aniello Francesco et Christiane Pascale (chemin de Clair-Matin 12) .....	26
5.4.6.	Opposition de Mme Lucy Cavin (chemin de Leisis 52).....	27
5.4.7.	Opposition de M. Jean-François Cavin (chemin de Leisis 52) .....	29
5.4.8.	Opposition de Me Bovay au nom de la Communauté des copropriétaires de la PPE « En Leisis ».....	31
5.4.9.	Opposition de Mme chemin Golay (chemin de Volson 5).....	36
5.4.10.	Opposition de Mme A et M. Y. Nicolet (chemin de Clair-Matin 2) .....	38
5.4.11.	Opposition de M. B. Imfeld (chemin de Clair-Matin 14).....	39
5.4.12.	Opposition de M. R. Prince (chemin de la Reine Berthe 2) .....	41
5.4.13.	Opposition de M. Remo Poncioni (chemin de Clair-Matin 2) .....	44
5.4.14.	Opposition de Mme Noemi Bucher (chemin de Leisis 34)).....	45
5.4.15.	Opposition de M. Alain Chandelar (chemin de Clair-Matin 4a).....	46
5.4.16.	Opposition de Mme et M. Cottet (chemin de Clair-Matin 10).....	48
5.4.17.	Opposition de Mme et M. Jaques (chemin de Clair-Matin 8) .....	51
5.4.18.	Opposition de Mme Giorgis et M. Murith (chemin de la Reine Berthe 8)54	
5.4.19.	Opposition de M. Sandro De Pari (chemin du Vallon 14) .....	56
5.4.20.	Opposition de M. Renato Dal Pont (chemin de Leisis 36).....	60
5.4.21.	Opposition de Mme et M. Muller-Genier (chemin de Leisis 32).....	61
5.4.22.	Opposition de M. H. Bucher au nom de Mme J. Mallaun (chemin de Leisis 50).....	63
5.4.23.	Opposition de M. Hansjörg Bucher (chemin du Vallon 8).....	65
5.4.24.	Opposition de Mme M.-C. Guignard (route des Giettes-Prafenne,1871 Choëx).....	68
5.4.25.	Opposition de Mme I. Schüssler (chemin de Leissi 44).....	70
5.4.26.	Opposition de Max Bucher (chemin de Leisis 34) .....	72
5.4.27.	Opposition de M. P. Chiaradia (chemin de Leisis 48).....	75
5.4.28.	Opposition de M. A. Monnier (p.a. chemin de la Reine Berthe 1) .....	77
5.4.29.	Opposition de Mme I. Mercier (chemin du Château-Sec 16).....	78
5.4.30.	Opposition de Mme D. Mercier (chemin de la Reine Berthe 1).....	79
5.4.31.	Opposition de Mme V. Mercier (avenue Dapples 19 à Lausanne) .....	81
5.4.32.	Remarques de Pro Natura Vaud (CP 6699 1002 Lausanne) .....	82

---

5.4.33.	Opposition de M. J.-P. Michel (chemin Reine Berthe 6) .....	84
5.4.34.	Oppositions de M. et Mme Verena Jacob-Müller (chemin de Leisis 38).....	85
5.4.35.	Opposition de M. et Mme E. et P. Favre (chemin de Leisis 40) .....	86
5.4.36.	Opposition de M. Burkhalter .....	87
5.5.	Examen complémentaire des services cantonaux concernés.....	87
5.6.	Séances de conciliation.....	88
5.7.	Synthèse des modifications proposée au projet de PDL, PPA et RPPA .....	88
<b>6.</b>	<b>Grille d'évaluation en matière de développement durable .....</b>	<b>90</b>
6.1.	Cohérence sur le plan économique .....	90
6.2.	Cohérence sur le plan social .....	90
6.3.	Cohérence au niveau de la protection de l'environnement.....	90
6.4.	Cohérence sur le plan du développement durable .....	90
<b>7.</b>	<b>Mise en oeuvre .....</b>	<b>91</b>
7.1.	Le mandat d'Urbaplan .....	91
7.2.	Equipements .....	91
<b>8.</b>	<b>Conclusions .....</b>	<b>93</b>

**Plan directeur localisé des Boverattes (PDL)  
Plan partiel d'affectation des Boverattes (PPA)  
et son règlement (RPPA)**

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

## **1. Objet du préavis**

Le 19 novembre 2003, le Conseil communal adoptait les conclusions du préavis N° 15-2003 répondant à la motion de Mme Maria-Chryстина Cuendet et consorts relative au devenir du terrain des Boverattes.

Le Conseil communal approuvait ainsi le principe d'une étude urbanistique et d'aménagement du territoire permettant de modifier le statut dudit terrain et accordait à la Municipalité un crédit de CHF 80'000.- pour lui permettre d'entreprendre cette planification.

Le présent préavis présente le résultat de cette démarche avec le projet d'une modification du Plan général d'affectation (ci-après PGA) pour « le quartier des Boverattes ».

Ce projet comprend un plan partiel d'affectation (ci-après PPA) et son règlement (ci-après RPPA), documents contraignants pour les tiers, ainsi qu'un plan directeur localisé (ci-après PDL) fixant des objectifs et principes généraux d'aménagement du territoire.

Les objectifs d'urbanisation recherchés, en conformité avec ceux du Plan directeur communal (ci-après PDcom), peuvent se résumer comme suit :

- trouver la forme urbaine adéquate pour un habitat groupé de qualité et d'une densité permettant d'assurer une intégration harmonieuse dans ce secteur déjà largement construit,
- maîtriser les nuisances dues à la charge de trafic individuel motorisé actuelle et future.

Suite à l'examen préalable du projet par les services cantonaux concernés et à la mise à l'enquête publique, respectivement à la consultation publique, des différents documents du projet, la Municipalité a apporté quelques modifications au projet initial afin de tenir compte, dans une certaine mesure, des remarques et oppositions formulées lors de cette procédure de consultation.

## **2. Préambule**

### **2.1. Rappel historique et du contexte politique**

Ce rappel historique et du contexte politique est repris du préavis N° 15-2003.

#### **2.1.1. Historique**

Le 3 avril 1969, la Commune acquiert le domaine des Boverattes des mains de la Bourse des Pauvres de la Ville de Lausanne, pour un montant de CHF 1'853'280.-, soit CHF 130.-/le m<sup>2</sup>. Cet achat a constitué une condition d'achat de deux autres terrains appartenant à cette institution: la Campagne du Fau-blanc (où se construira le collège Arnold Reymond et le théâtre de l'Octogone en 1975) et le domaine du Pertet de la Naz, au chemin du Ruisselet, concédé en droit de superficie en 1984 à la SCHL (Société coopérative d'habitation Lausanne) pour la construction de deux bâtiments d'habitation.

En 1970, le projet de créer, à cet endroit, un centre de tennis est étudié et devisé. Ce projet sera finalement abandonné à l'avantage de celui réalisé en 1975 dans le périmètre du Centre sportif de Rochettaz.

En 1975, le projet de transférer aux Boverattes le cimetière de Chamblandes est examiné. Ce projet sera finalement abandonné au profit de celui réalisé en 1980, en prolongement Ouest du cimetière de Chamblandes.

#### **2.1.2. Contexte politique**

En 1983, une motion de MM. les Conseillers Roland Scharl et Jean-Marc Duvoisin a été déposée au Conseil communal. Cette dernière visait la mise sur pied d'un concours d'idées pour une urbanisation harmonieuse du domaine des Boverattes avec, dans un deuxième temps, l'étude des conditions dans lesquelles la Commune pourrait se séparer ou non de ce terrain. Le Conseil communal, par 57 voix contre 19, avec 7 abstentions, décide ne pas renvoyer cette motion à la Municipalité et de classer l'affaire.

En 1988, la Municipalité adresse au Conseil communal un préavis lui demandant de se prononcer sur le principe d'une vente totale ou partielle du domaine des Boverattes, sous réserve d'une étude approfondie relative à l'aménagement et aux conditions d'une vente. Cet objet est retiré de l'ordre du jour de la séance du Conseil communal du 23 mars 1988, notamment en raison des divergences apparues au sein des commissions chargées d'examiner ce préavis, dont la Commission permanente d'urbanisme.

Par un préavis d'intention, débattu par le Conseil communal dans sa séance du 27 mars 1991, la Municipalité, en réponse à diverses motions en suspens, s'exprime sur la politique communale en matière de logement. S'agissant du domaine des Boverattes, elle constate que les besoins collectifs du quartier étant satisfaits pour le long terme, il n'y a pas lieu de classer ce domaine en zone d'utilité publique. Dès lors, la solution la plus logique lui paraît être de le consacrer à l'habitation en indiquant que, le moment venu, elle reviendra devant le Conseil avec des propositions de plan directeur, de plan partiel d'affectation ou même de plan de quartier.

Par un préavis, débattu par le Conseil communal dans sa séance du 24 mars 1999, la Municipalité, en réponse à des interpellations de MM. les Conseillers Dominique Besson et Hubert Muller, s'exprime sur la politique communale en matière immobilière, à court, moyen et long termes. S'agissant du domaine des Boverattes, elle indique que l'aménagement de ce domaine figure au nombre des sujets à examiner, à moyen terme, par l'organisation « ...d'un concours d'urbanisme, de manière à définir des principes d'aménagement adaptés à la situation. Il s'agira de traduire ces principes par une série de mesures urbanistiques et architecturales, dans le cadre d'un plan partiel d'affectation ou d'un plan de quartier permettant la réalisation proprement dite des constructions et des aménagements prévus dans son cadre. »

## **2.2. Etat foncier**

Le périmètre concerné, d'une surface totale de 24'321 m<sup>2</sup>, comprend trois secteurs séparés par le domaine public du chemin des Boverattes présentant une forme en Y.

La plus importante parcelle (N° 2034) du périmètre, d'une surface de 14'256 m<sup>2</sup>, est communale. Elle est actuellement libre de constructions, en nature de pré-champ, mis à part une ferme désaffectée. Elle est idéalement orientée au midi, en pente régulière moyenne. Colloquée actuellement en zone de villas, elle n'est grevée d'aucune servitude, mention ou annotation.

La deuxième plus grande parcelle (N° 1755) du périmètre, d'une surface de 4'941 m<sup>2</sup>, appartient également à la Ville de Pully. Elle est colloquée actuellement en zone d'utilité publique. C'est à cet endroit que se situe l'établissement horticole exploité par les parcs et promenades.

La Commune possède encore une toute petite parcelle de 325 m<sup>2</sup> (N° 1743) située à l'extrême Nord du secteur et colloquée en zone de villas. Son centre est occupé par une station électrique. Sa configuration triangulaire, située entre deux routes, la rend difficilement constructible.

Les cinq parcelles restantes sont privées ; elles sont toutes bâties et actuellement colloquées en zone de villas.

N° parcelle	Propriétaire	Surface
1743	Commune de Pully	325 m <sup>2</sup>
1744	Privé	2'061 m <sup>2</sup>
1755	Commune de Pully	4'941 m <sup>2</sup>
3420	Privé	824 m <sup>2</sup>
3421	Privé	958 m <sup>2</sup>
1756	Privé	449 m <sup>2</sup>
1738	Privé	507 m <sup>2</sup>
2034	Commune de Pully	14'256 m <sup>2</sup>
Total		24'321 m <sup>2</sup>

## 2.3. Contraintes juridiques actuelles (PDcom, PGA, OPB)

### 2.3.1. Aménagement du territoire et police des constructions

Le PDcom, approuvé en 1996, a identifié le périmètre des Boverattes comme secteur stratégique, à développer par plan spécial. De plus, il spécifie que ce secteur stratégique est dévolu à la création d'un quartier d'habitat groupé de faible densité (Pdcom – p. 40).

En 2001, lors de la modification du PGA et de la révision du Règlement communal sur l'aménagement du territoire et des constructions (ci-après RCATC), le périmètre a été repris tel que défini dans le PDcom, avec la mention de périmètre « g ». Cette lettre « g » renvoie à l'art. 4 du RCATC qui précise que : « toute construction ou aménagement dans les secteurs stratégiques désignés peut faire l'objet d'un plan spécial ».

A relever encore que, lors de la modification du PGA en 2001, l'ancien statut du sol a été maintenu en zone de villas, à l'exception de la parcelle communale (N° 1755), où se situe l'établissement horticole, colloquée en zone d'utilité publique.

L'affectation en zone de villas du secteur des Boverattes a été introduite en juillet 1965. Auparavant, l'ensemble était colloqué en zone dite « de l'ordre non contigu, 2 étages sur rez-de-chaussée », correspondant à la zone de moyenne densité actuelle, sans les combles habitables.

### 2.3.2. Ordonnance fédérale de protection contre le bruit (OPB)

Le plan communal d'attribution des degrés de sensibilité au bruit a été approuvé en 1995. Il définit les secteurs soumis à un degré III (Centre-ville, Vallon de la Paudèze, Station fédérale ainsi qu'une bande de 30 mètres de part et d'autre des quatre principaux axes routiers communaux, dont le chemin de Rennier), le reste du territoire de la zone urbaine de Pully étant classé en degré II. Ces degrés conditionnent les affectations permises et les

mesures visant à contenir les nuisances sonores dans les limites fixées par l'Ordonnance sur la protection contre le bruit du 15.12.1986 (ci-après OPB).

Le secteur des Boverattes est donc classé en degré II, à l'exception d'une bande de 30 mètres dès l'axe du chemin de Rennier, qui est classé en degré III.

### **3. Descriptif du projet**

#### **3.1. Analyse du site des Boverattes**

##### *Une vocation résidentielle*

Pully entretient depuis les années cinquante une vocation résidentielle de qualité. Le domaine des Boverattes fait partie des grandes propriétés non construites. Son orientation midi et sa vue sur le lac lui confèrent une situation d'habitat privilégiée.

Le site est bordé au Nord par le quartier « En Leisis », ayant fait l'objet d'un plan de quartier approuvé en 1973. La structure urbaine de ce quartier est formée de trois ensembles d'habitat groupé de cinq, six et sept unités, disposés autour d'un espace vert. L'accès au garage semi-enterré se fait par le Sud depuis le chemin de Leisis. La volumétrie des bâtiments à toiture plate s'intègre harmonieusement dans le site du fait de leurs gabarits relativement bas.

##### *Une organisation par paliers*

A cause de sa topographie, la Commune a développé une organisation de ses infrastructures publiques et de ses réseaux par paliers. Le domaine des Boverattes se rattache, pour sa part, à celui de Chantemerle, dont l'église et l'école constituent les équipements majeurs. Les seuls besoins en équipements publics supplémentaires d'un quartier résidentiel, comme celui des Boverattes, pourraient être des besoins de proximité (crèche, lieu de rencontre de quartier).

##### *Une réflexion sur le paysage*

Dans le but de dégager les qualités et contraintes paysagères du lieu, une étude préliminaire spécifique a été menée par un bureau spécialisé.

Ces réflexions peuvent se résumer comme suit :

- les notions de vues, dégagements, percées sur le lac, sont fortement présentes et constituent une des qualités du lieu,
- les chemins de vignes sont utilisés comme cheminements piétons et relient le haut au bas du palier,

- de manière générale, les végétaux sont peu présents sur le site ; il n'y pas d'arbres classés, mais la présence de peupliers d'Italie et d'arbres à grand développement aux alentours est à noter,
- la pente du terrain détermine une implantation des rues et dessertes du quartier parallèlement à la pente, soit dans la direction Est-Ouest.

Ces réflexions ont été intégrées au projet d'aménagement.

## **3.2. Le projet d'aménagement**

### *Principes généraux d'organisation*

L'implantation des constructions reprend le principe des paliers. Ce principe permet d'organiser la desserte et les espaces extérieurs en prolongement des habitations de manière rationnelle. On distingue ainsi trois paliers sur lesquels viendront s'implanter les constructions : le palier Nord, le palier intermédiaire, et le palier Sud donnant sur le chemin de Clair-Matin.

Un espace central inconstructible est réservé pour l'aménagement de « placettes », lieux de rencontre à l'échelle du quartier, et pour assurer le dégagement de la vue vers le lac.

L'espace entre les constructions constitue les aires de dessertes. Celles-ci comprennent :

- des aires mixtes, destinées aux accès et liaisons pour les véhicules et les piétons, en garantissant la primauté des piétons. Elles sont au nombre de deux et situées au Nord et au Sud du palier intermédiaire,
- des aires piétonnes uniquement destinées à l'aménagement de liaisons piétonnes et d'espaces collectifs.

### *Accès et cheminements*

Les chemins existants sont préservés dans leurs fonctions et redéfinis dans leur espace par le maintien des murs existants ou par leur prolongement.

L'accès des véhicules se fait :

- par la branche horizontale du chemin des Boverattes vers le chemin de Rennier, pour l'accès aux garages du palier Nord,
- par la partie inférieure du chemin des Boverattes vers le chemin de Clair-Matin, pour l'accès aux garages du palier intermédiaire,
- par le chemin de Clair-Matin, pour l'accès aux garages du palier Sud.

Les liaisons vers le chemin de Leisis et le chemin de la Reine Berthe sont uniquement piétonnes.

Le tronçon intermédiaire du chemin des Boverattes, situé le long du palier intermédiaire, est conservé dans sa configuration actuelle et interdit au transit des véhicules.

### ***Programme de construction***

Les constructions doivent s'implanter dans des périmètres à l'intérieur desquels la surface brute de plancher maximale réalisable est fixée.

Le haut du terrain sera occupé par des constructions n'excédant pas deux niveaux plus attique, afin de préserver le dégagement vers le lac depuis les constructions existantes en amont du chemin de Leisis.

Trois typologies de bâtiments ont été simulées afin de définir les périmètres constructibles et le règlement spécial pour les constructions, et d'en vérifier la faisabilité. Il s'agit :

- d'habitat groupé en bandes, d'au moins cinq unités par aire d'implantation (typologie A),
- de petits blocs d'une largeur maximale de 18 mètres (typologie B),
- de bâtiments d'habitation contigus (typologie C).

En principe, une seule typologie est autorisée par palier, avec toutefois une possibilité pour la Municipalité d'autoriser une mixité entre les typologies B et C sur un même palier.

La surface brute de plancher constructible totale du périmètre, sans la zone à option, est de 12'460 m<sup>2</sup>, ce qui permet la réalisation de 50 à 80 logements, suivant la typologie retenue.

### **3.3. Le plan directeur localisé (PDL)**

Le PDL est un instrument d'aménagement du territoire qui permet l'élaboration d'une conception urbanistique par la définition d'objectifs et de principes généraux d'aménagement. Ces derniers portent notamment sur les espaces publics, les gabarits des constructions et les aménagements extérieurs. Il s'agit d'un plan d'intention servant de référence et d'instrument de travail pour les autorités cantonales et communales (art. 31 al. 2 de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions – ci-après LATC).

Cette « idée d'aménagement » cohérente et crédible permet de laisser une marge de liberté pour l'avenir, notamment en ce qui concerne l'affectation d'une zone.

C'est le cas pour la parcelle communale où se situe l'établissement horticole, sur laquelle l'instauration d'une « zone à option » permet deux affectations différentes selon l'évolution de la situation, soit :

- une zone d'utilité publique, correspondant à l'utilisation actuelle de la parcelle ou à la réalisation d'équipements destinés à satisfaire des besoins pour la collectivité, non identifiés aujourd'hui,

- une zone de faible à moyenne densité permettant la réalisation de bâtiments d'habitation.

Selon l'art. 48a de la LATC, le choix de l'affectation est de la compétence de la Municipalité, qui doit publier sa décision dans la Feuille des avis officiel (FAO) et la communiquer au Conseil communal.

Conformément à l'art. 38b LATC, le contenu du PDL présente des objectifs, des principes et des mesures d'aménagement, ainsi qu'un programme d'actions qui relève de la compétence de la Municipalité, sous forme de textes, d'un plan et d'une coupe.

Les documents constituant le PDL reprennent les principaux éléments mentionnés sous point 3.2 du présent préavis, soit notamment :

- la structure d'implantation des constructions sur trois paliers,
- les espaces de « rencontre » et de verdure,
- les dégagements et points de vue,
- les murs de soutènement à préserver ou à créer,
- les plantations marquantes.

### **3.4. Plan partiel d'affectation (PPA) et son règlement spécial (RPPA)**

Le Plan partiel d'affectation et son règlement spécial représentent la « traduction juridique » des objectifs, principes et mesures d'aménagement prévus dans le PDL et décrits précédemment. Ils ont pour but de :

- développer une urbanisation adéquate du secteur qui tienne compte des constructions alentour ;
- présenter un traitement qualitatif unitaire et homogène des constructions et des espaces non constructibles (aires de dessertes et de dégagement) ;
- renforcer les liens spatiaux en favorisant les cheminements piétonniers ;
- promouvoir un habitat groupé de faible à moyenne densité, voué aux logements et aux activités compatibles avec le logement.

#### ***Utilisation du sol***

En rapport avec ces buts, une légère augmentation de la densité d'environ 15% des droits à bâtir actuels est proposée.

Cette densification maîtrisée est conforme à l'objectif du Plan directeur communal qui mentionne, pour le domaine des Boverattes, la construction d'un « quartier d'habitations groupées de faible densité » ; elle correspond également aux objectifs du nouveau Plan directeur cantonal.

Les deux parcelles privées (Nos 1738 – 1744) et la petite parcelle communale (N° 1743) situées au Nord du périmètre ne sont pas concernées par cette densification, vu les contraintes liées à leur situation particulière.

### ***Affectation***

L'affectation prévue est la construction de bâtiments voués aux logements et aux activités compatibles avec le logement. Ainsi, des activités tertiaires, non gênantes pour l'habitation, sont autorisées à raison d'un maximum de 30% de surface brute de plancher utile.

### ***Degré de sensibilité au bruit***

Le projet propose le maintien des degrés de sensibilité au bruit existants dans le plan approuvé en 1995, à savoir le degré de sensibilité au bruit II pour l'ensemble du périmètre (aucune entreprise gênante n'est autorisée), hormis le long du chemin de Rennier, dans une bande d'une largeur de 30 m depuis l'axe du chemin, qui reste classé en degré de sensibilité au bruit III (entreprises moyennement gênantes admises, zone mixte habitation et artisanat).

### ***Zone à option***

Comme développé dans le chapitre précédent (3.3), le projet de PPA et de RPPA propose une zone à option destinée :

- soit à la construction de bâtiments, d'installations et d'aménagements d'utilité publique avec un coefficient d'occupation du sol (ci-après COS) de 0,4 et une hauteur des constructions limitée à 10 mètres (aire à option 1) et à 12 mètres (aire à option 2) par rapport au terrain naturel moyen,
- soit à la construction de bâtiments voués aux logements et aux activités compatibles avec le logement, qui reprend les règles applicables aux aires d'implantation A et B du PPA, avec une hauteur moyenne des constructions limitée à 10 mètres dans l'aire 1 et à 12 mètres dans l'aire 2.

### ***Autres dispositions***

Les autres dispositions réglementaires peuvent se résumer comme suit :

- des aires d'implantation A, destinées à la construction de bâtiments voués à l'habitation et à des activités compatibles avec le logement,
- des aires d'implantation B, destinées au prolongement des habitations (espaces inconstructibles pouvant accueillir des auvents, des pergolas, des murs et autres aménagements de jardin, etc.) et aux garages, enterrés ou semi-enterrés, situés en dessous,
- des aires de dessertes inconstructibles, destinées à l'aménagement des accès des véhicules et des cheminements piétonniers,

- des aires de dégagement inconstructibles, destinées à l'aménagement d'un espace de transition de qualité entre le domaine privé et le domaine public,
- des gabarits différenciés, afin de préserver au maximum les vues des riverains situés en amont et d'assurer la meilleure intégration possible des futures constructions. Pour le palier Nord, une cote d'altitude maximale est prévue pour les bâtiments, correspondant à une hauteur maximale des constructions de 10 mètres, soit identique à celle de la zone de villas. Pour les bâtiments du palier intermédiaire (sans la zone à option) et du palier Sud, la cote d'altitude maximale fixée correspond à une hauteur maximale des constructions de 12 mètres, qui reprend celle de la zone de faible densité,
- des toitures plates végétalisées diminuant l'impact des gabarits et assurant une meilleure intégration paysagère,
- des dispositions générales permettant une cohérence urbanistique (implantation et orientation des bâtiments, distance entre bâtiments, etc.) et architecturale (façades, balcons, etc.),
- un nombre de places de stationnement qui renvoie, comme pour l'ensemble du territoire communal, à la norme VSS SN 640 281, intégrant les besoins réduits et limitant ainsi l'augmentation de la charge du trafic individuel motorisé,
- une qualité des aménagements extérieurs (arborisation, remblais, déblais, murs de soutènement, clôtures, etc.).

### **3.5. Rapport 47 OAT (Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire)**

Un rapport explicatif, dit « rapport 47 OAT » complète l'ensemble des documents de planification. Il doit démontrer la conformité du projet aux buts et principes de l'aménagement du territoire et le respect des exigences légales fédérales et cantonales.

Le rapport 47 OAT se divise en trois parties :

- le contexte général (situation géographique, statut du sol, plan de degré de sensibilité au bruit, planification cantonale, PDcom, situation foncière, objectif de l'étude, démarche et procédure),
- l'analyse générale (potentiel d'accueil pour de l'habitat, une organisation par paliers, les traces d'un ancien vignoble, des réseaux de déplacements liés à la pente, des besoins en équipement de proximité, une fenêtre sur le lac entourée de jardins),
- le projet d'aménagement avec les principes généraux d'organisation spatiale et le programme de construction.

Des annexes complètent le rapport. Elles comprennent un tableau récapitulatif des surfaces, des plans d'illustrations, une étude paysagère et une étude acoustique.

#### **4. Examen préalable des services cantonaux concernés**

Conformément à l'art. 28a LATC pour le projet de PDL, respectivement l'art. 56 LATC pour le projet de PPA et de RPPA, ceux-ci ont été soumis le 22 décembre 2005, au SAT et aux autres services cantonaux concernés qui ont fait part de leurs remarques et observations le 15 mars 2006.

L'ensemble du projet et sa justification (nécessité de légaliser et démonstration de l'équipement du terrain ou de la possibilité de l'équiper) ont été jugés recevables.

Seules des remarques et des demandes de compléments de forme ont été émises concernant les projets de PDL, de PPA et de RPPA ainsi que le rapport 47 OAT. Sa conformité a été vérifiée, notamment avec :

- la compatibilité avec les Lignes directrices cantonales 2002,
- la protection du milieu naturel,
- la création et le maintien du milieu bâti (aménager harmonieusement le milieu bâti, préserver les lieux d'habitation des atteintes nuisibles),
- le maintien des sources d'approvisionnement.

#### **5. Procédures de mise à l'enquête et consultation publique**

##### **5.1. Informations préalables**

Tout au long de son élaboration, la Municipalité a suivi l'évolution du projet de PDL, de PPA, de son RPPA ainsi que du rapport 47 OAT.

Le 23 novembre 2005, avant l'examen préalable, le projet a été présenté une première fois aux propriétaires du périmètre concerné.

Les services de l'Etat, notamment le SAT et le Service de l'environnement (SEVEN) ont été tenus au courant du projet et de son évolution.

Par deux fois, le 1<sup>er</sup> juin 2005 et le 1<sup>er</sup> mai 2006, la Commission permanente d'urbanisme a également pu suivre l'évolution du projet et son développement.

Conformément à l'art. 4 de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (ci-après LAT) et à l'art. 3 LATC, le projet de PDL, de PPA et de son RPPA

a fait l'objet d'une présentation et d'une information publique le 12 juin 2006, pendant l'enquête et la consultation publiques.

## **5.2. Enquête et consultation publiques**

La mise à l'enquête publique du PPA et du RPPA et la consultation publique du PDL et du rapport 47 OAT, procédures qui se sont déroulées en parallèle, ont eu lieu du 2 juin au 3 juillet 2006.

La mise à l'enquête publique a suscité quarante-deux oppositions et/ou remarques. Elles ont principalement porté sur les questions suivantes :

- l'augmentation proposée de la densité d'environ 15%,
- l'insertion de ce nouveau quartier dense dans le site bâti alentour,
- la possibilité d'avoir 30% d'activités tertiaires,
- l'augmentation de la hauteur permise de 10 à 12 mètres pour les bâtiments situés dans les paliers intermédiaires Est et Sud,
- la diminution des dégagements de vue pour les propriétaires riverains due à l'urbanisation,
- l'augmentation des nuisances due à la charge supplémentaire de trafic de véhicules motorisés provoquée par l'urbanisation du secteur,
- le manque de surfaces de jeux pour enfants et d'aménagements verts publics et collectifs.

D'autres remarques de moindre importance incriminant les nouvelles limites des constructions prévues à l'art. 5 RPPA, l'inégalité de traitement entre les parcelles Nos 3420, 3421 et 1756 et la parcelle communale N° 2034, de même que des demandes d'indemnité en cas de réalisation.

La Municipalité tient à rappeler qu'elle a eu à cœur, en établissant le PDL, le PPA et son RPPA, de ménager, dans la mesure compatible avec un sain aménagement du territoire, tant l'intérêt public que privé.

Elle rappelle que le secteur fait partie de la zone urbaine et qu'il a toujours eu un statut de zone à bâtir dans le passé, statut confirmé dans le PDcom de 1996 et dans la modification du PGA de 2001.

La Municipalité tient aussi à rappeler qu'en l'absence d'une base légale, le droit à la vue n'est pas protégé, si ce n'est indirectement au travers des règles de police des constructions fixant la distance à respecter entre les bâtiments et la limite de propriété voisine, ainsi que la hauteur des constructions. En l'espèce, le RPPA prévoit justement de limiter, de manière dégressive, le gabarit maximal des bâtiments, soit 10 mètres au Nord du périmètre (paliers Nord et Ouest intermédiaire), respectivement 12 mètres au centre (palier intermédiaire Est) et au Sud du périmètre (palier Sud).

Enfin, le projet propose un certain nombre de vues cadrées depuis le domaine public (ci-après DP) et depuis les trois espaces collectifs créés au centre du dispositif (espaces de rencontre du PDL, traduits par les aires de dessertes du PPA), vues jugées d'intérêt public.

### **5.3. Remarques et oppositions des propriétaires à l'intérieur du périmètre**

#### **5.3.1. Remarque préalable**

Pour une meilleure compréhension générale, le préavis scinde les oppositions en deux chapitres. Le premier concerne les riverains situés à l'intérieur du périmètre et concernés directement par le PDL, le PPA et son RPPA. Le second concerne les riverains situés hors périmètre du PPA.

#### **5.3.2. Opposition de Me Pache pour James et Daphnée Tonner (chemin des Boverattes 7)**

##### Motifs :

Les époux Tonner, propriétaires de la parcelle N° 1744, ne contestent pas la nécessité d'adopter un PPA, ni le développement de l'habitation dans le secteur. Toutefois, ils incriminent le fait :

- que l'étude se limite aux parcelles Nos 1755, 1756, 2034, 3420, et 3421, excluant leur parcelle,
- que la densification prévue ne soit pas appliquée également à leur parcelle, qui reste en zone de villas dans le PPA,
- qu'une même parcelle puisse accueillir deux typologies de bâtiments différentes, rendant le secteur hétéroclite,
- que le PDL et le PPA ne préservent pas des vues depuis leur parcelle.

Les époux Tonner pourraient cependant retirer leur opposition si un accord était trouvé. Ils ont sollicité à cet effet un entretien.

##### Détermination de la Municipalité :

La Municipalité précise que la parcelle N° 1744 fait partie du périmètre inscrit dans le PDcom et le PGA (secteur stratégique g. « quartier des Boverattes »), de ce fait intégrée dans le projet de PDL et de PPA. Les raisons suivantes ont motivé le maintien de son statut en zone de villas :

- la parcelle est délimitée par 3 DP, à l'Ouest par le chemin de Rennier, à l'Est et au Sud par le chemin des Boverattes qui la détachent objectivement du reste du quartier et rendent impossible un projet d'ensemble comme cela est le cas pour le reste du quartier qui bénéficie de l'augmentation de la densité d'environ 15%,
- les parcelles situées au Nord-Est, Nord et Ouest sont situées en zone de villas et la hauteur des bâtiments est limitée à 10 mètres, ce qui a été

repris et intégré pour les 2 aires d'implantation des bâtiments du palier Nord à l'Est de la parcelle N° 1744 (égalité de traitement concernant la hauteur), de même que pour la parcelle N° 1738 également maintenue en zone de villas,

- le potentiel constructible actuel de cette parcelle est totalement utilisé avec un COS de 0,2, non compris une surélévation jusqu'à 10 mètres des deux bâtiments existants.

Pour toutes ces raisons, la Municipalité estime que le maintien en zone de villas de la parcelle N° 1744 assure, de manière équitable et logique, les droits à bâtir de cette parcelle.

L'art. 23 du Règlement mis à l'enquête prévoit qu'une seule typologie soit autorisée par palier pour assurer une unité et homogénéité à chaque palier conformément à son art. 1. La Municipalité peut toutefois autoriser une mixité entre les typologies B et C.

Concernant la préservation des vues, la question a été traitée plus haut (chapitre 5.2.).

Cela étant, les négociations ont permis de trouver une solution aboutissant à la levée de l'opposition. La hauteur des constructions de l'aire d'implantation A du palier intermédiaire Ouest sera limitée à la cote d'altitude 516.00, correspondant à une hauteur moyenne de 10 mètres. En cas d'affectation en aire d'utilité publique, la hauteur moyenne des constructions est limitée à 10 mètres dans l'aire à option 1 (art. 38 RPPA modifié).

La Municipalité prend donc acte du retrait de l'opposition.

### 5.3.3. Opposition de Mme Paulette et M. Jean-Pierre Faucherre (chemin de Clair-Matin 7)

#### Motifs :

Ces opposants, propriétaires de la parcelle N° 3421, rappellent qu'actuellement leur parcelle fait partie de la zone de villas et que dans cette zone, la hauteur de bâtiments de 12 mètres, proposée dans le PPA et le RPPA, est illégale.

Ils s'opposent à la plantation d'arbres et à la construction obligatoire d'un mur pour la création de places de parc publiques.

Ils font valoir des divergences au niveau des documents graphiques du PDL et du PPA pour leur parcelle.

#### Détermination de la Municipalité :

Suite à une séance avec les propriétaires des parcelles Nos 1756, 3420 et 3421, la Municipalité propose d'apporter un certain nombre de modifications au projet (voir aussi chiffre 5.7 ci-après) prenant en compte les remarques opportunes exprimées à cette occasion.

La Municipalité est donc entrée en matière sur une modification du projet et propose de supprimer les dispositions sur la création du mur prévu au Sud et l'aire de dégagement, ainsi que l'obligation de planter des arbres en bordure du chemin de Clair-Matin et en prolongeant l'aire d'implantation B jusqu'en limite de parcelle.

Cela étant, la Municipalité rappelle que, dans les aires d'implantation A et B concernées, les projets de PPA et de RPPA annulent et remplacent les dispositions règlementaires du RCATC pour la zone de villas.

Le projet prévoit effectivement d'augmenter la hauteur des bâtiments à 12 mètres, hauteur identique à celle de la zone de faible densité prévue à l'art. 37 RCATC, en lieu et place des 10 mètres pour la zone de villas, hormis dans la partie supérieure du plan (palier Nord et palier intermédiaire Ouest) où cette hauteur reste fixée à 10 mètres.

En outre, la Municipalité propose de supprimer l'obligation de réaliser tous les bâtiments en une seule étape pour les parcelles Nos 1756, 3420 et 3421.

Pour faire suite à la remarque à ce sujet, les divergences entre le PDL et le PPA ont été corrigées.

Enfin, les propositions de modifications précitées répondent à l'opposition, dans le sens qu'elles concernent les plantations et les places de parc.

La Municipalité propose de lever cette opposition.

#### 5.3.4. Opposition de M. Paul Delessert et ses enfants : Françoise Lutz, Jacques Delessert et Paulette Faucherre (chemin Clair-Matin 5)

##### Motifs :

Ces opposants, propriétaires de la parcelle N° 3420, reprennent mot pour mot les griefs de l'opposition précédente (voir 5.3.3).

#### Détermination de la Municipalité :

Suite à une séance avec les propriétaires des parcelles Nos 1756, 3420 et 3421, la Municipalité propose d'apporter un certain nombre de modifications au projet (voir aussi chiffre 5.7 ci-après) prenant en compte les remarques opportunes exprimées à cette occasion.

La Municipalité est donc entrée en matière sur une modification du projet et propose de supprimer les dispositions sur la création du mur prévu au Sud et l'aire de dégagement, ainsi que l'obligation de planter des arbres en bordure du chemin de Clair-Matin et en prolongeant l'aire d'implantation B jusqu'en limite de parcelle.

Cela étant, la Municipalité rappelle que, dans les aires d'implantation A et B concernés, les projets de PPA et de RPPA annulent et remplacent les dispositions règlementaires du RCATC pour la zone de villas.

Le projet prévoit effectivement d'augmenter la hauteur des bâtiments à 12 mètres, hauteur identique à celle de la zone de faible densité prévu à l'art. 37 RCATC, en lieu et place des 10 mètres pour la zone de villas, hormis dans la partie supérieure du plan (palier Nord et palier intermédiaire Ouest) où cette hauteur reste fixée à 10 mètres.

En outre, elle propose de supprimer l'obligation de réaliser tous les bâtiments en une seule étape pour les parcelles Nos 1756, 3420 et 3421.

Pour faire suite à la remarque à ce sujet, les divergences entre le PDL et le PPA ont été corrigées.

Enfin, les propositions de modifications précitées répondent à l'opposition, dans le sens qu'elles concernent les plantations et les places de parc.

La Municipalité propose de lever cette opposition.

#### 5.3.5. Opposition de l'hoirie Lina Tauxe (p.a. Mme Fernande Rapit, chemin de Clair-Matin 9)

##### Motifs :

L'opposante, propriétaire de la parcelle N° 1756, s'étonne que, lors de la séance du 23 novembre 2005, seuls les quatre propriétaires faisant partie du périmètre du PPA aient été convoqués.

Elle incrimine la plantation d'arbres, la construction obligatoire d'un mur et la création de places de parc publiques, impliquant une cession de 5 mètres de son terrain au Sud.

Elle fait valoir des divergences au niveau des documents graphiques du PDL et du PPA pour leur parcelle.

Elle évoque également la charge de trafic sur le chemin de Clair-Matin, dont la gestion deviendra impensable avec la réalisation du projet.

Pour finir, elle évoque le manque de transparence dans l'information.

### Détermination de la Municipalité :

La Municipalité tient à préciser que les cinq propriétaires, inclus dans le périmètre du plan, ont été invités à participer à la séance d'information du 23 novembre 2005. Seul le propriétaire de la parcelle N° 1744 n'a pas répondu à cette invitation.

La Municipalité n'a pas l'intention d'exproprier une bande de terrain de 5 mètres le long du chemin de Clair-Matin pour y aménager des places de parc publiques. Le projet a d'ailleurs été modifié en étendant l'aire d'implantation B jusqu'en limite de propriété et en supprimant l'aire de dégagement initiale.

Elle est donc entrée en matière sur une modification du projet et propose de supprimer les dispositions sur la création du mur prévu au Sud et l'aire de dégagement, ainsi que l'obligation de planter des arbres en bordure du chemin de Clair-Matin. Elle propose également de prolonger l'aire d'implantation A de 10 mètres au Sud, et l'aire d'implantation B jusqu'en limite de la parcelle.

S'agissant de la génération de trafic sur le chemin de Clair-Matin, l'étude complémentaire sur les circulations et les nuisances de juillet 2007, initiée par la Municipalité suite aux oppositions à ce sujet, a permis de vérifier qu'en terme de capacité, le réseau routier du secteur est en mesure d'absorber le trafic supplémentaire induit par ce PPA. Par ailleurs, un certain nombre de mesures sont ou seront prises pour limiter au maximum les nuisances supplémentaires, comme l'introduction d'une zone 30 pour tout le secteur.

La Municipalité rappelle que la séance préalable d'information du 23 novembre 2005 avait justement pour objectif de présenter ses intentions dans la plus grande transparence et que l'enquête publique a également pour but d'informer tous les intéressés (propriétaires, voisins, associations, etc.) des projets qui pourraient les toucher dans leurs intérêts. En plus, une séance publique d'information a été organisée le 12 juin 2006.

Pour faire suite à la remarque à ce sujet, les divergences entre le PDL et le PPA ont été corrigées.

Enfin, les propositions de modifications précitées répondent à l'opposition dans le sens qu'elles concernent les plantations et les places de parc.

La Municipalité propose de lever cette opposition.

5.3.6. Opposition de Mme Michel Miller-Tauxe, fille de Mme Lina Tauxe, (P.O. Box 414, Amelia, VA, 23002 - USA)

Motifs :

L'opposante s'offusque de la proposition de PDL, PPA et RPPA et juge aberrant ce projet. Elle invoque que la collectivité a dans le passé déjà pris du terrain au Sud de toutes les parcelles de ce secteur pour faire un trottoir sur le chemin de Clair-Matin et sur le chemin des Boverattes, sans toucher au mur de la ferme, propriété communale.

Elle invoque la perte de vue, qui se paie cher, et les nuisances sonores que ne manquera pas d'apporter ce projet, notamment lors de la construction des bâtiments.

Elle s'oppose aussi, comme sa mère, à la plantation d'arbres et à la création de places de parc publiques impliquant une cession de 5 mètres au Sud, sans toucher la parcelle communale à l'Ouest (idem pour le chemin du Caudoz trop étroit et non élargi au niveau de la Station fédérale en évoquant une inégalité de traitement).

Elle se pose la même question que les propriétaires des parcelles Nos 3420 et 3421, au sujet de la modification du statut actuel de la zone de villas.

Elle fait valoir les mêmes divergences au niveau des documents graphiques du PDL et du PPA pour leur parcelle.

Pour finir, elle invoque également la charge de trafic sur le chemin de Clair-Matin, dont la gestion deviendra impensable avec la réalisation du projet.

Détermination de la Municipalité :

Le concept urbanistique proposé est adéquat et respecte toutes les contraintes environnementales (circulation, bruit, valeurs paysagères et intégration au site) conformément aux objectifs fixés par l'art. 1 RPPA.

Elle rappelle que, dans la nouvelle zone de faible à moyenne densité prévue, comprenant notamment les aires d'implantation A et B, les projets de PPA et de RPPA annulent et remplacent les dispositions règlementaires du RCATC pour la zone de villas.

Le projet prévoit effectivement d'augmenter la hauteur des bâtiments à 12 mètres, hauteur identique à celle de la zone de faible densité prévue à l'art. 37 RCATC, en lieu et place des 10 mètres pour la zone de villas, hormis dans la partie supérieure du plan (palier Nord et palier intermédiaire Ouest) où cette hauteur reste fixée à 10 mètres.

La Municipalité tient aussi à rappeler qu'en l'absence d'une base légale le droit à la vue n'est pas protégé, si ce n'est indirectement au travers des règles de police des constructions fixant la distance à respecter entre les bâtiments et la limite de propriété voisine, ainsi que la hauteur des constructions. En l'espèce, le RPPA prévoit justement de limiter, de manière dégressive, le gabarit maximal des bâtiments, soit 10 mètres au Nord du périmètre (palier Nord et palier intermédiaire Ouest), respectivement 12 mètres au centre (palier intermédiaire Est) et au Sud du périmètre (palier Sud).

La Municipalité n'a pas l'intention d'exproprier une bande de terrain de 5 mètres le long du chemin de Clair-Matin pour y aménager des places de parc publiques. Par ailleurs, la Municipalité est entrée en matière sur une modification du projet et propose de supprimer les dispositions sur la création du mur prévu au Sud et l'aire de dégagement, ainsi que l'obligation de planter des arbres en bordure du chemin de Clair-Matin et en prolongeant l'aire d'implantation B jusqu'en limite de parcelle.

S'agissant de la génération de trafic sur le chemin de Clair-Matin, l'étude complémentaire sur les circulations et les nuisances de juillet 2007, initiée par la Municipalité suite aux oppositions à ce sujet, a permis de vérifier, qu'en terme de capacité, le réseau routier du secteur est en mesure d'absorber le trafic supplémentaire induit par ce PPA. Par ailleurs, un certain nombre de mesures sont ou seront prises pour limiter au maximum les nuisances supplémentaires, comme l'introduction d'une zone 30 pour tout le secteur.

En terme de nuisances sonores, les augmentations consécutives au PPA restent inférieures à 0,5dB pour les points où les valeurs limites d'immissions sont dépassées. Cette augmentation est admissible. Dans les autres cas, les augmentations n'entraînent pas de dépassement de ces valeurs limites. Ce projet respecte donc l'art. 9 OPB.

Quant au bruit dû à la construction des bâtiments, la Directive sur le bruit des chantiers, établie par l'Office fédéral de l'environnement, des forêts et du paysage (ci-après OFEFP) sur les mesures de construction et d'exploitation, destinées à limiter le bruit des chantiers selon l'art. 6 de l'OPB, devra être respectée.

Pour faire suite à la remarque à ce sujet, les divergences entre le PDL et le PPA ont été corrigées.

Enfin, les propositions de modifications précitées répondent à l'opposition en ce quelle concerne les plantations et les places de parc.

La Municipalité propose de lever cette opposition.

### 5.3.7. Opposition de M. Jean-Christophe Ferraris (route de Vevey 3)

#### Motifs :

L'opposant, propriétaire de la parcelle N° 1738, critique la densification proposée qui drainera un grand nombre d'habitants, source de nuisances et de perte de la qualité de vie, impliquant une dévalorisation de son bien-fonds.

Il craint que le projet permette à des promoteurs des constructions imposantes à l'image de ce qui a été construit au chemin des Vignes.

En ce qui concerne sa propriété, il souhaite que, devant elle, un espace vert le plus étendu possible soit maintenu et que les projets de constructions futures garantissent « ...*ce joyau de verdure légué par nos ancêtres à leurs enfants.* ».

#### Détermination de la Municipalité :

La légère augmentation de la densité prévue d'environ 15% est conforme au nouveau Plan directeur cantonal et à l'objectif fixé par le PDcom pour ce secteur.

Comme l'a relevé le SAT, dans son rapport d'examen préalable du 15 mars 2006, ce PPA est conforme à la planification cantonale, car il s'inscrit dans le périmètre compact de l'agglomération à densifier, selon le Projet d'agglomération Lausanne-Morges (ci-après PALM) actuellement en procédure. Le secteur, partiellement bâti et équipé, dispose également d'une bonne desserte en transports publics.

Les constructions auxquelles fait référence l'opposant au chemin des Vignes se situent dans une zone de forte densité du PGA, permettant des constructions de 18 mètres de hauteur, qui n'est en rien comparable avec les règles du PPA.

L'aire d'implantation A des constructions se situe à 9 mètres de distance au point le plus rapproché de la propriété de l'opposant. Ce souhait est donc parfaitement respecté.

La Municipalité propose de lever cette opposition.

## **5.4. Remarques et oppositions de tiers, hors périmètre du PPA**

### **5.4.1. Opposition de M. Emmanuel French et de Mme Isabelle Constantin (avenue C.-F. Ramuz 98)**

#### Motifs :

Les opposants critiquent la perte de vue depuis la parcelle N° 1733, parcelle qui comprend des bâtiments sur deux niveaux sur garage.

Ils proposent d'utiliser la ferme comme crèche en préservant son caractère architectural.

Les aires d'implantation A pour les bâtiments ne préservent pas le caractère convivial et naturel de l'environnement.

Ils demandent d'envisager l'utilisation de matériaux et des techniques écologiques dans le projet.

#### Détermination de la Municipalité :

La Municipalité tient à rappeler qu'en l'absence d'une base légale, le droit à la vue n'est pas protégé, si ce n'est indirectement au travers des règles de police des constructions fixant la distance à respecter entre les bâtiments et la limite de propriété voisine, ainsi que la hauteur des constructions. En l'espèce, le RPPA prévoit justement de limiter, de manière dégressive, le gabarit maximal des bâtiments, soit 10 mètres au Nord du périmètre (palier Nord et palier intermédiaire Ouest), respectivement 12 mètres au centre (palier intermédiaire Est) et au Sud du périmètre (palier Sud).

Enfin, le projet propose un certain nombre de vues cadrées depuis le DP et depuis les trois espaces collectifs créés au centre du dispositif (espaces de rencontre du PDL, traduits par les aires de dessertes du PPA), vues jugées d'intérêt public.

Le RPPA permet d'affecter la ferme des Boverattes pour une crèche si besoin est.

Le choix des matériaux et de la technique écologique de construction est examiné lors de la demande de permis de construire en tenant compte, à ce moment-là de l'état et du progrès de la technique.

La Municipalité propose de lever cette opposition.

#### 5.4.2. Opposition de M. Antoine Mercier (chemin du Château-Sec 29)

##### Motifs :

L'opposant, propriétaire de la parcelle N° 1735 au chemin de la Reine Berthe 1, a apprécié le plan de circulation et des cheminements envisagés.

Il critique toutefois la densification avec l'augmentation du coefficient d'utilisation du sol (ci-après CUS) de 0,60 à 0,76, soit plus de 25%, par rapport à l'harmonie du quartier qui respecte les normes de la zone de villas et préconise le maintien d'un CUS à 0,60.

##### Détermination de la Municipalité :

La légère augmentation de la densité prévue, qui est d'environ 15%, est conforme au nouveau Plan directeur cantonal et à l'objectif fixé par le PDcom pour ce secteur. Cette densité correspond à une zone de faible à moyenne densité.

Comme l'a relevé le SAT dans son rapport d'examen préalable du 15 mars 2006, ce PPA est conforme à la planification cantonale, car il s'inscrit dans le périmètre compact de l'agglomération à densifier, selon le PALM actuellement en procédure. Le secteur, partiellement bâti et équipé, dispose également d'une bonne desserte en transports publics.

La Municipalité propose de lever cette opposition.

#### 5.4.3. Opposition de M. et Mme Félix et Silvia Seiler (chemin de Leisis 15)

##### Motifs :

Les opposants, propriétaires de la parcelle N° 1703, contestent le droit et l'autorité du Canton quant à la création de nouveaux logements et à la densification de terrains communaux. Ils rappellent certains objectifs du PDcom.

Ils contestent la densité accrue avec « *le bétonnage intense que cela nécessite* » et le bruit du futur chantier (*3-5 ans de bruit et de nuisances de la construction*).

Ils argumentent que le projet ne respecte pas une urbanisation adéquate, mais intègre l'idée d'une utilisation maximale, excessive en hauteur, ...avec une densité augmentée de 50-90% et l'intention de créer un quartier de « ville ».

Le projet ne respecte pas l'équilibre avec les alentours, il heurte l'homogénéité du quartier résidentiel existant.

Le projet ne respecte pas l'égalité pour les propriétaires aux alentours qui seront désavantagés.

La densité de 0,76 devrait être qualifiée de forte densité, en comparaison avec la grande majorité des communes vaudoises. Cette densité ne respecte pas les objectifs du PDcom qui parle d'habitat groupé de faible densité.

Ils critiquent la localisation du quartier de forte densité à proximité immédiate d'une zone de villas et d'un quartier à caractère résidentiel.

Ils contestent également l'augmentation de 10 à 12 mètres de la hauteur des bâtiments, affectant leur vue vers Lausanne/Morges et le Jura.

Ils souhaitent une compensation écologique, sous forme de parc arboré, en remplacement de l'espace de nature et verdure.

Ils contestent le fait qu'aucune place de jeux n'est prévue pour ce quartier de 16'000 m<sup>2</sup> qui permet 300-400 nouveaux habitants (50-40 m<sup>2</sup> de surface de plancher brut - SPB) dont beaucoup d'enfants, alors que le RCATC en exigerait plus de 1'200 m<sup>2</sup> au minimum.

Ils contestent le fait que le plan n'augmente pas la sécurité des cheminements piétonniers (chemins vers le groupe scolaire de Chantemerle, pas de concept d'aménagement du chemin de Rennier), car aucun concept de modération de trafic n'est proposé (zone 30 pour le chemin de Leisis avec des trottoirs nécessaires, pas de prise en considération de l'augmentation de la génération de trafic de 600-700 voitures/jour, des nuisances du bruit dues à la gestion des déchets). Ils exigent qu'un plan partiel d'aménagement des circulations du DP fasse partie intégrante du dossier.

Ils s'inquiètent de la sécurité pour la quiétude des personnes âgées de Pré-Pariset à cause de l'augmentation de la densité de population.

#### Détermination de la Municipalité :

La légère augmentation de la densité prévue d'environ 15% est conforme au nouveau Plan directeur cantonal et à l'objectif fixé par le PDcom pour ce secteur. Cette densité correspond à une zone de faible à moyenne densité.

Comme l'a relevé le SAT, dans son rapport d'examen préalable du 15 mars 2006, ce PPA est conforme à la planification cantonale, car il s'inscrit dans le périmètre compact de l'agglomération à densifier, selon le PALM actuellement en procédure. Le secteur, partiellement bâti et équipé, dispose également d'une bonne desserte en transports publics.

En matière d'aménagement du territoire, l'égalité de traitement entre propriétaires est, par essence, relative.

S'agissant de la génération de trafic, l'étude complémentaire sur les circulations et les nuisances de juillet 2007, initiée par la Municipalité suite aux oppositions à ce sujet, a permis de vérifier, qu'en terme de capacité, le réseau routier du secteur est en mesure d'absorber le trafic supplémentaire induit par ce PPA. Par ailleurs, un certain nombre de mesures sont ou seront prises pour limiter au maximum les nuisances supplémentaires, comme l'introduction d'une zone 30 pour tout le secteur.

En terme de nuisances sonores, les augmentations consécutives au PPA restent inférieures à 0,5dB pour les points où les valeurs limites d'immissions sont dépassées. Cette augmentation a été admise par le Tribunal administratif. Dans les autres cas, les augmentations n'entraînent pas de dépassement de ces valeurs limites. Ce projet respecte donc l'art. 9 OPB.

S'agissant des places jeux, le PPA prévoit différentes aires de dessertes mixtes, des aires de dessertes piétonnes et des aires de dégagements dans lesquelles des aménagements collectifs, à l'usage de tous, peuvent être créés. Par ailleurs, l'art. 40 RPPA renvoie, pour tout ce qui n'est pas prévu, au RCATC.

La Municipalité estime donc que le concept urbanistique proposé est adéquat et respecte toutes les contraintes environnementales (circulation, bruit, valeurs paysagères et intégration au site) conformément aux objectifs fixés par l'art. 1 RPPA.

La Municipalité propose de lever cette opposition.

5.4.4. Opposition de M. et Mme André et Josiane Daehler (chemin de Clair-Matin 6)

Motifs :

Les opposants, propriétaires de la parcelle N° 3712, contestent la proposition d'augmenter la hauteur des constructions de 10 à 12 mètres et la densité hors normes ainsi que le CUS qui leur paraît excessif.

Le quartier, pour environ 250 personnes, engendrera une circulation accrue sur les chemins bordant cette zone et une augmentation du flux de circulation, des nuisances, des dangers pour les enfants et piétons, sans aucun nouvel aménagement (trottoir, élargissement du réseau local). Ils remarquent que, depuis 1952, aucune modification, amélioration ou élargissement n'ont été entrepris autour du domaine des Boverattes, malgré

l'augmentation considérable d'habitations au chemin de Leisis et surtout au chemin du Caudoz.

Ils incriminent la plantation d'arbres et la construction obligatoire d'un mur au Sud des parcelles.

#### Détermination de la Municipalité :

La légère augmentation de la densité prévue d'environ 15%, est conforme au nouveau Plan directeur cantonal et à l'objectif fixé par le PDcom pour ce secteur. Cette densité correspond à une zone de faible à moyenne densité.

Comme l'a relevé le SAT, dans son rapport d'examen préalable du 15 mars 2006, ce PPA est conforme à la planification cantonale, car il s'inscrit dans le périmètre compact de l'agglomération à densifier, selon le PALM actuellement en procédure. Le secteur, partiellement bâti et équipé, dispose également d'une bonne desserte en transports publics.

Le projet prévoit effectivement d'augmenter la hauteur des bâtiments à 12 mètres, hauteur identique à celle de la zone de faible densité prévue à l'art. 37 RCATC, en lieu et place des 10 mètres pour la zone de villas, hormis dans la partie supérieure du plan (palier Nord et palier intermédiaire Ouest) où cette hauteur reste fixée à 10 mètres.

Dans la nouvelle zone de faible à moyenne densité prévue, comprenant notamment les aires d'implantation A et B, les projets de PPA et de RPPA annulent et remplacent les dispositions règlementaires du RCATC pour la zone de villas.

S'agissant de la génération de trafic, l'étude complémentaire sur les circulations et les nuisances de juillet 2007, initiée par la Municipalité suite aux oppositions à ce sujet, a permis de vérifier, qu'en terme de capacité, le réseau routier du secteur est en mesure d'absorber le trafic supplémentaire induit par ce PPA. Par ailleurs, un certain nombre de mesures sont ou seront prises pour limiter au maximum les nuisances supplémentaires, comme l'introduction d'une zone 30 pour tout le secteur.

Enfin, la Municipalité est entrée en matière sur une modification du projet et propose de supprimer les dispositions sur la création du mur prévu au Sud et l'aire de dégagement, ainsi que l'obligation de planter des arbres en bordure du chemin de Clair-Matin et en prolongeant l'aire d'implantation B jusqu'en limite de parcelle.

La Municipalité propose de lever cette opposition.

5.4.5. Opposition de M. et Mme Aniello Francesco et Christiane Pascale (chemin de Clair-Matin 12)

Motifs :

Les opposants, propriétaires de la parcelle N° 1717, annoncent d'ores et déjà vouloir faire un recours au Tribunal administratif (TA).

Ils incriminent l'esthétique et l'intégration des constructions (art. 86 LATC).

Ils affirment que le projet ne tient pas compte du souci du Conseil communal émis lors de l'élaboration du PDcom en 1996, le projet permettant « *de passer d'une zone essentiellement verte, puisqu'à caractère agricole, à une zone de densification bien supérieure à celle des parcelles aux alentours* ».

Le projet, d'après les opposants, permet, avec la densité et les hauteurs des bâtiments proposées, la création, en quelque sorte, d'une barre d'habitation qui marquerait fortement le paysage et écraserait les bâtiments voisins.

Ils invoquent que des « *circonstances essentiellement économiques dicteraient la volonté municipale, puisque le but serait de valoriser au maximum les parcelles en cause, compte tenu notamment d'une situation budgétaire délicate* ».

Il conteste la densification extrême du quartier qui « *engendrera un trafic supplémentaire complètement sous-estimé, alors que le quartier est déjà saturé* ».

Ils exigeront, en cas d'aboutissement du projet, une compensation adéquate pour la moins-value éventuelle de leur bien-fonds.

Détermination de la Municipalité :

Le concept urbanistique proposé est adéquat et respecte toutes les contraintes environnementales (circulation, bruit, valeurs paysagères et intégration au site).

La Municipalité rappelle que la légère augmentation de la densité prévue d'environ 15%, est conforme au nouveau Plan directeur cantonal et à l'objectif fixé par le PDcom pour ce secteur. Cette densité correspond à une zone de faible à moyenne densité.

Comme l'a relevé le SAT dans son rapport d'examen préalable du 15 mars 2006, ce PPA est conforme à la planification cantonale, car il s'inscrit dans le périmètre compact de l'agglomération à densifier, selon le PALM actuellement en procédure. Le secteur, partiellement bâti et équipé, dispose également d'une bonne desserte en transports publics.

S'agissant de la génération de trafic, l'étude complémentaire sur les circulations et les nuisances de juillet 2007, initiée par la Municipalité suite aux oppositions à ce sujet, a permis de vérifier, qu'en terme de capacité, le réseau routier du secteur est en mesure d'absorber le trafic supplémentaire induit par ce PPA. Par ailleurs, un certain nombre de mesures sont ou seront prises pour limiter au maximum les nuisances supplémentaires, comme l'introduction d'une zone 30 pour tout le secteur.

Quant à la prétendue compensation invoquée par les opposants, elle n'est pas concernée par le présent projet.

La Municipalité propose de lever cette opposition.

#### 5.4.6. Opposition de Mme Lucy Cavin (chemin de Leisis 52)

##### Motifs :

L'opposante conteste les art. suivants du RPPA :

- l'art. 1 : les buts fixés ne sont nullement atteints par le projet,
- l'art. 17 : l'implantation des places et l'aspect de quartier locatif que cela donnera au détriment des espaces verts,
- l'art. 21 : l'abandon du COS, remplacé par un CUS de 0,76 au lieu de 0,6 (densification),
- l'art. 23 : la dénomination des blocs d'au moins cinq unités de 4 étages devraient s'appeler immeubles locatifs et non villas, de plus pas intégrés dans le site,
- l'art. 24 : la hauteur des bâtiments est trop élevée et hors normes,
- l'art. 36 : le manque d'espaces de jeux pour le grand nombre d'enfants une fois les emplacements poubelles déterminés et les voitures parkées. Le projet cherchant le plus grand nombre de gens sans se soucier de la qualité de la vie. Les enfants risqueront leur vie quotidiennement à cause de la circulation.

L'opposante formule la remarque générale suivante :

- le projet « *fera perdre à Pully ce qui fait la qualité de vie dans cette commune et qui justifie de mettre le prix pour y vivre, cela entraînera des moins-values pour les villas existantes et probablement le départ de contribuables qui assuraient eux aussi la prospérité de Pully* ».

### Détermination de la Municipalité :

Le concept urbanistique proposé est adéquat et respecte toutes les contraintes environnementales (circulation, bruit, valeurs paysagères et intégration au site), conformément aux objectifs fixés par l'art. 1 RPPA.

Les places de parc à l'air libre sont autorisées en nombre limité et réservées à l'usage des visiteurs. Le nombre de ces places, calculé selon la norme VSS SN 640 281, sera d'une quinzaine environ et réparties dans les aires de dégagement. Leur impact sera donc infime. Toutes les autres places doivent être réalisées dans des garages souterrains et semi-enterrés, conformément à l'art. 16 RPPA.

L'art. 22 RPPA (et non pas 21, comme mentionné par erreur) n'indique effectivement pas de COS, ni de CUS d'ailleurs, comme mesure d'utilisation du sol mais attribue de surface brute de plancher utile pour chaque aire d'implantation, conformément à l'art. 47 LATC.

L'opposante confond les notions de CUS, qui est le rapport numérique entre la surface totale brute des planchers habitables et la surface de la parcelle, et celle de COS qui est le rapport entre la surface construite au sol et la surface de la parcelle.

Le RCATC ne prévoit pas de CUS, comme c'est le cas pour un certain nombre de règlements de plans spéciaux communaux. Les art. 10, 37 et 39 du RCATC prévoient un COS de 0,20 qui, multiplié par le nombre de niveaux autorisés en zone de villas (rez, un étage, combles + un rez inférieur de 50%), correspond à un CUS d'environ 0,66 pour la zone de villas actuelle [0,20 x (0,5 + 2 + 0,8)].

Cela étant, la Municipalité rappelle que la légère augmentation de la densité prévue d'environ 15%, est conforme au nouveau Plan directeur cantonal et à l'objectif fixé par le PDcom pour ce secteur. Cette densité correspond à une zone de faible à moyenne densité.

Comme l'a relevé le SAT dans son rapport d'examen préalable du 15 mars 2006, ce PPA est conforme à la planification cantonale, car il s'inscrit dans le périmètre compact de l'agglomération à densifier, selon le PALM actuellement en procédure. Le secteur, partiellement bâti et équipé, dispose également d'une bonne desserte en transports publics.

L'art. 23 fixe des typologies de bâtiments, excluant la villa au sens commun du terme, sans fixer le nombre de niveaux. Le nombre minimum d'unités par aire d'implantation ne s'impose que pour la typologie d'habitat groupé en bandes.

Le projet prévoit effectivement d'augmenter la hauteur des bâtiments à 12 mètres, hauteur identique à celle de la zone de faible densité prévue à l'art. 37 RCATC, en lieu et place des 10 mètres pour la zone de villas, hormis dans la partie supérieure du plan (palier Nord et palier intermédiaire Ouest) où cette hauteur reste fixée à 10 mètres.

Elle rappelle que dans la nouvelle zone de faible à moyenne densité prévue, comprenant notamment les aires d'implantation A et B, les projets de PPA et de RPPA annulent et remplacent les dispositions réglementaires du RCATC pour la zone de villas.

S'agissant des places de jeux, le PPA prévoit différentes aires, soit des aires de dessertes mixtes, des aires de dessertes piétonnes et des aires de dégagements dans lesquelles des aménagements collectifs, à l'usage de tous, peuvent être créés. Par ailleurs, l'art. 40 RPPA renvoie, pour tout ce qui n'est pas prévu, au RCATC. L'art. 36 RPPA impose aussi que ces aménagements s'intègrent harmonieusement dans le terrain.

Quant à la génération de trafic, l'étude complémentaire sur les circulations et les nuisances de juillet 2007, initiée par la Municipalité suite aux oppositions à ce sujet, a permis de vérifier, qu'en terme de capacité, le réseau routier du secteur est en mesure d'absorber le trafic supplémentaire induit par ce PPA. Par ailleurs, un certain nombre de mesures sont ou seront prises pour limiter au maximum les nuisances supplémentaires, comme l'introduction d'une zone 30 pour tout le secteur.

Pour la Municipalité, la mise en œuvre de ce plan ne peut que renforcer la qualité de vie à Pully en offrant des logements de qualité dans un site remarquable qui sera mis en valeur.

La Municipalité propose de lever cette opposition.

#### 5.4.7. Opposition de M. Jean-François Cavin (chemin de Leisis 52)

Motifs :

L'opposant invoque :

- l'augmentation de « *la densité en fixant comme but qu'elle soit « faible à moyenne »* », qui représente une différence de 25% qui ne saurait être qualifiée sérieusement de « *légère densification* », ce qui impliquera une grave discrimination,
- l'« *habitat groupé de faible à moyenne densité* » proposé qui contredit « *... une urbanisation adéquate ... tenant compte du site bâti alentour.* » (art. 1 du RPPA),

- la non-conformité de cette densité avec des dispositions du PDcom qui évoquent « *le caractère aéré et verdoyant de ses quartiers* » et la volonté de « *concilier les commodités de la ville et les vertus de la campagne* »,
- les relations du nouveau plan directeur cantonal avec le PDcom (« *il n'appartient pas à la Municipalité élue par des citoyens pulliérans de prévenir servilement les désirs d'un service cantonal.* »),
- « *L'aménagement prévu des Boverattes, avec un CUS plus élevé et des grandes longueurs de façades, serait en complète rupture avec son environnement.* »,
- l' « *objectif purement financier qui guide les auteurs du PPA, au mépris de toute cohérence urbanistique* »,
- le manque de données concernant le nombre de futurs habitants (plusieurs centaines), le manque de places de jeux ou de détente collectives et le manque d'une étude d'aménagement du chemin de Rennier, dont le coût de réalisation devrait être indiqué,
- la cohérence entre les objectifs du PDL (... dégagement des vues vers le lac et les Alpes) et le PPA avec « *des façades compactes de la typologie d'habitat groupé en bandes d'au moins cinq unités pouvant aller ...jusqu'à une trentaine de mètres en ne laissant qu'un espace de 4 mètres seulement entre les blocs.* »,
- le fait « *... que pour les habitants du chemin de Leisis 44 à 52 et probablement pour d'autres, le faite des constructions prévues au Sud du chemin dépasserait le niveau de leur terrasses et obstruerait complètement la vue du lac, contrairement à l'affirmation du plan directeur localisé.* »
- l'aménagement « *de places de stationnement pour visiteurs dans les aires de dégagement jusqu'en bordure du domaine privé, y compris en anticipation des limites de construction. Cette solution n'est pas acceptable, en particulier pour le chemin de Leisis, qui est étroit et n'a pas de trottoir.*»,
- « *...les incohérences graves entre plans directeurs et PPA, ainsi que les défauts conceptuels du projet sur des questions fondamentales (densité et circulation) ...* ».

#### Détermination de la Municipalité :

Le concept urbanistique proposé est adéquat et respecte toutes les contraintes environnementales (circulation, bruit, valeurs paysagères et intégration au site) conformément aux objectifs fixés par l'art. 1 RPPA.

La Municipalité rappelle que la légère augmentation de la densité prévue d'environ 15%, est conforme au nouveau Plan directeur cantonal et à l'objectif fixé par le PDcom pour ce secteur. Cette densité correspond à une zone de faible à moyenne densité.

Comme l'a relevé le SAT dans son rapport d'examen préalable du 15 mars 2006, ce PPA est conforme à la planification cantonale, car il s'inscrit dans le périmètre compact de l'agglomération à densifier, selon le PALM actuellement en procédure. Le secteur, partiellement bâti et équipé, dispose également d'une bonne desserte en transports publics.

Ce projet de planification vise à organiser d'une manière judicieuse ce secteur et à établir, à cet effet, un concept urbanistique, indépendamment de toute considération financière qui n'est pas concernée par le présent projet.

S'agissant des places jeux, le PPA prévoit différentes aires de dessertes mixtes, des aires de dessertes piétonnes et des aires de dégagements dans lesquelles des aménagements collectifs à l'usage de tous peuvent être créés. Par ailleurs, l'art. 40 RPPA renvoie, pour tout ce qui n'est pas prévu, au RCATC. L'art. 36 RPPA impose aussi que ces aménagements s'intègrent harmonieusement dans le terrain.

Le nombre d'habitants prévisible, pour l'ensemble du périmètre, peut varier entre 250 et 320 habitants environ.

L'étude complémentaire sur la génération de trafic de juillet 2007, initiée par la Municipalité suite aux oppositions à ce sujet, a permis de vérifier, qu'en terme de capacité, le réseau routier du secteur est en mesure d'absorber le trafic supplémentaire induit par ce PPA. Par ailleurs, un certain nombre de mesures sont ou seront prises pour limiter au maximum les nuisances supplémentaires et renforcer la sécurité, comme l'introduction d'une zone 30 pour tout le secteur.

Les places de parc à l'air libre sont autorisées en nombre limité et réservées à l'usage des visiteurs. Le nombre de ces places, calculé selon la norme VSS SN 640 281, sera d'une quinzaine environ et réparti dans les aires de dégagement. Leur impact sera donc infime. Toutes les autres places doivent être réalisées dans des garages souterrains et semi-enterrés, conformément à l'art. 16 RPPA.

La Municipalité propose de lever cette opposition.

#### 5.4.8. Opposition de Me Benoît Bovay au nom de la Communauté des copropriétaires de la PPE « En Leisis »

##### Motifs :

En premier lieu, les opposants affirment, tout en incriminant la procédure suivie, que ce n'est qu'une « ... *vision purement économique du développement du secteur, qui a motivé la votation d'un crédit d'études requis par le préavis du 6 octobre 2003.* »,

Par ailleurs, les opposants contestent le fait que :

- « ...la Commune de Pully porte à l'évidence une double casquette. Elle est propriétaire, elle entend rentabiliser ... Dès le moment où une autorité communale a un objectif plus financier que d'aménagement du territoire, on ne peut plus examiner avec la même neutralité les documents d'aménagement du territoire qu'elle soumet .... Il s'agit d'une opération de promotion immobilière, qui doit être appréciée comme tel, et non pas d'une réflexion d'aménagement du territoire, désintéressée, .... »,
- « Il est révélateur de relever l'abandon du concours d'urbanisme. Ce mode de faire aurait été une meilleure garantie d'indépendance ... »,
- le projet ne défend pas « ... avec acharnement cette notion de villa qui lui est propre. ... s'éloigne de cette notion pour promouvoir une densité nettement supérieure (0,76 en moyenne avec certains bâtiments beaucoup plus denses allant jusqu'à 1,08 !). »,
- « ... on puisse sans autre s'écarter de la typologie de la zone telle qu'elle est prévue pour densifier à outrance ce type de terrain qui s'insère bien dans des zones de villas ou à PPA cohérentes et bâties de la Commune de Pully. On sait au surplus à quel point la zone de villas de la Commune de Pully présente déjà un niveau de densité supérieur à la moyenne. De là à y ajouter un bonus de 50%, chacun concédera que l'aménagement du territoire n'y trouve pas son compte, même si, et c'est l'objectif recherché par la commune, dont la bourse espère quelques rentrées supplémentaires.
- « Une convenance économique n'est pas un bon motif pour planifier. »,
- « ... le concept de plan directeur localisé qui n'est que l'alibi, dû aux règles juridiques liées aux nouveaux instruments de l'aménagement du territoire, permettant une zone à options. ... s'il y avait un réel besoin, l'autorité devrait immédiatement choisir et non pas adopter ce système de zone à options dont le fondement est discutable. On rappelle que ce mode de faire délègue à la municipalité, soit à l'exécutif, le choix de l'option de l'affectation finale. Le Conseil communal, autorité politique chargée d'aménager le territoire de la commune, donne ainsi un blanc-seing à l'autorité communale pour deux options d'aménagement totalement différentes et contradictoires. »,
- « En se réservant certains terrains, la commune densifie au maximum la partie est du chemin des Boverattes, ce qui lui permet de vendre et de tirer le meilleur bénéfice possible de l'opération, tout en se gardant une réserve à l'Ouest du chemin des Boverattes. Là aussi, tout promoteur procédant ainsi serait immédiatement disqualifié. On lui demanderait d'utiliser la totalité de son terrain pour y construire, et non pas de ramasser les constructions à un endroit pour pouvoir ensuite construire le solde. »,

- « *La partie densifiée à l'est du chemin des Boverattes crée un déséquilibre dans ce quartier déjà construit selon les normes actuelles. Tous ces propriétaires, dont ceux de la PPE opposante, pouvaient compter sur une densité de zone de villas, soit 0,5, et non pas sur un coup de théâtre sous forme de plan partiel d'affectation augmentant de façon disproportionnée les possibilités de bâtir. Pour eux, il y aurait une atteinte évidente au dérogement dont ils bénéficient, ...* »,
- « *De plus, autoriser une affectation d'activités à raison de 30% accentuera également ce déséquilibre, ...* »,
- « *Il est évident qu'un tel nombre de constructions et une densité aussi massive vont générer un trafic important dans ce secteur. Pourtant, le plan n'est pas accompagné d'une réflexion sur l'aménagement des routes.... On peut faire une estimation de 200 voitures, soit 600 à 700 mouvements par jour au minimum.* »,
- « *... on ne trouve pas les surfaces de jeux nécessaires à de telles surfaces de construction (plus de 1'400 m<sup>2</sup> si on calcule juste). Rien n'est prévu et aucun aménagement vert public ou collectif n'est envisagé.* »,
- le rapport 47 OAT « *... table sur un CUS de 0,6 dans le règlement actuel, alors qu'il est moindre, il annonce une légère densification par rapport au règlement communal, alors qu'il s'agit d'une augmentation de 50% !* »,
- « *... un certain nombre de concepts trop flous ...* » du règlement et le fait que « *... la zone d'utilité publique, on constate qu'elle pourrait avoir un coefficient d'occupation du sol du double de celui prévu pour les zones d'habitation, ...* »,

En dernier lieu, les opposants requièrent une séance de conciliation.

#### Détermination de la Municipalité :

La procédure suivie a été faite conformément aux dispositions prévues par la législation et selon toute l'indépendance voulue.

Ce projet de planification vise à organiser, d'une manière judicieuse, ce secteur et à établir à cet effet un concept urbanistique, indépendamment de toute considération financière qui n'est pas concernée par le présent projet. Prétendre que la Municipalité ne vise qu'un but lucratif dans cette opération relève du procès d'intention.

La légère augmentation de la densité prévue, d'environ 15%, est conforme au nouveau Plan directeur cantonal et à l'objectif fixé par le PDcom pour ce secteur. Cette densité correspond à une zone de faible à moyenne densité.

Comme l'a relevé le SAT, dans son rapport d'examen préalable du 15 mars 2006, ce PPA est conforme à la planification cantonale, car il s'inscrit dans le périmètre compact de l'agglomération à densifier, selon le PALM actuellement en procédure. Le secteur, partiellement bâti et équipé, dispose également d'une bonne desserte en transports publics.

Pour dissiper toute équivoque, bien que tant le RCATC que le RPPA ne définissent pas de CUS, on peut admettre à titre de comparaison un CUS pour la zone de villas actuelle de 0,66. Ce coefficient est calculé en multipliant le COS prévu par l'art. 10 RCATC, à savoir 0,20, par le nombre de niveaux autorisés par l'art. 39 RCATC, à savoir un rez, un étage, un comble et un rez inférieur de 50% [ $0,20 \times (0,5 + 2 + 0,8)$ ].

Pour le PPA, la mesure d'utilisation du sol prévue est déterminée par la surface brute de plancher utile fixée sur le plan. Cela équivaut, toujours par comparaison, à un CUS de 0,73 calculé sur l'ensemble du plan ou 0,76 si l'on ne tient compte que de la parcelle principale N° 2034.

Le PDL est un instrument d'aménagement du territoire qui permet d'élaborer une conception urbanistique à travers la définition d'objectifs et de principes d'aménagement portant notamment sur les espaces publics, les gabarits des constructions et les aménagements extérieurs. Il s'agit d'un plan d'intention servant de référence et d'instrument de travail pour les autorités cantonales et communales (art. 31 al. 2 LATC).

Concernant la zone à option incriminée, elle se limite au secteur colloqué aujourd'hui en zone d'utilité publique depuis 2001 et non pas l'entier du domaine des Boverattes. Il est vrai que, conformément à l'art. 48a LATC, la Municipalité peut opter pour l'une des affectations prévues. Toutefois, on ne voit pas en quoi cette marge de liberté est discutable, à partir du moment où la législation permet d'offrir cette faculté à la Municipalité et que le Conseil communal adopte cette démarche.

S'agissant de l'atteinte au dégagement invoquée par la communauté de propriétaires de la PPE « En Leisis », la Municipalité tient à rappeler qu'en l'absence d'une base légale, le droit à la vue n'est pas protégé, si ce n'est indirectement au travers des règles de police des constructions fixant la distance à respecter entre les bâtiments et la limite de propriété voisine, ainsi que la hauteur des constructions. En l'espèce, le RPPA prévoit justement de limiter, de manière dégressive, le gabarit maximal des bâtiments, soit 10 mètres au Nord du périmètre (palier Nord et palier Ouest intermédiaire), respectivement 12 mètres au centre (palier intermédiaire Est) et au Sud du périmètre (palier Sud).

Enfin, le projet propose un certain nombre de vues cadrées depuis le DP et depuis les trois espaces collectifs créés au centre du dispositif (espaces de rencontre du PDL, traduits par les aires de dessertes du PPA), vues jugées d'intérêt public.

La mixité d'affectations, souhaitée par la Municipalité entre le logement et les activités compatibles avec le logement, est conforme à la règle générale (art. 36 RCATC) qui prévaut dans les zones de faible, moyenne et forte densités sur l'ensemble du territoire communal. Dans le cas particulier, la possibilité d'autoriser des activités tertiaires est toutefois limitée à 30 % au maximum, et à condition qu'elles ne soient pas gênantes pour l'habitation. Par ailleurs, les dispositions de l'OPB sont réservées en fonction des degrés de sensibilité au bruit attribués au secteur. Il n'y donc aucune raison de penser que des activités tertiaires limitées soient la source de nuisances insupportables pour le voisinage.

L'étude complémentaire sur les circulations et les nuisances de juillet 2007, initiée par la Municipalité suite aux oppositions à ce sujet, a permis de vérifier, qu'en terme de capacité, le réseau routier du secteur est en mesure d'absorber le trafic supplémentaire induit par ce PPA. Par ailleurs, un certain nombre de mesures sont ou seront prises pour limiter au maximum les nuisances supplémentaires et renforcer la sécurité, comme l'introduction d'une zone 30 pour tout le secteur.

L'art. 16 RPPA renvoie expressément à la norme VSS SN No 640 281 pour déterminer le nombre de places de parc à aménager. L'étude complémentaire précitée préconise aussi d'appliquer un facteur de réduction pour tenir compte des besoins réduits. La recommandation faite est d'appliquer un facteur de 0,9. C'est donc sur ces bases que le nombre de places de parc sera défini au moment de la délivrance du permis de construire.

Le nombre de places de parc, réservées à l'usage des visiteurs, calculé aussi selon la norme VSS SN 640 281, sera d'une quinzaine environ et réparti dans les aires de dégagement. Leur impact sera donc infime. On rappelle que toutes les autres places doivent être réalisées dans des garages souterrains et semi-enterrés, conformément à l'art. 16 RPPA.

S'agissant des places de jeux, le PPA prévoit différentes aires, soit des aires de dessertes mixtes, des aires de dessertes piétonnes et des aires de dégagements dans lesquelles des aménagements collectifs à l'usage de tous peuvent être créés. Par ailleurs, l'art. 40 RPPA renvoie, pour tout ce qui n'est pas prévu, au RCATC. L'art. 36 RPPA impose aussi que ces aménagements s'intègrent harmonieusement dans le terrain.

Dire que l'intégration harmonieuse n'est pas réalisée par ce projet n'est pas pertinent à ce stade de la procédure. Cette question, qui relève en premier lieu de l'appréciation de l'Autorité selon l'art. 86 LATC, doit être jugée lors de la demande de permis de construire conformément aux art. 1 et 11 RPPA.

Enfin, prétendre que le RPPA présente un certain nombre de concepts très flous et des règles qui ne veulent pas dire grand-chose n'est pas pertinent.

C'est volontairement que les règles incriminées mettent l'accent sur des notions plus qualitatives que quantitatives afin de garantir une grande souplesse pour l'élaboration des futurs projets de construction.

Cela étant, conformément à la demande des opposants, une séance de conciliation a eu lieu le 19 septembre 2007. Les négociations en cours pourraient aboutir à une levée de l'opposition.

La Municipalité propose, dans la mesure où celle-ci est maintenue, de lever cette opposition, le cas échéant de prendre acte de son retrait.

#### 5.4.9. Opposition de Mme Christiane Golay (chemin de Volson 5)

##### Motifs :

L'opposante, copropriétaire de la parcelle N° 3279, conteste :

- la densification du sol, excessive et préjudiciable à l'environnement existant, qui permettra des constructions qui heurteront le caractère du quartier (actuellement zone de villas) et revêtirait un véritable caractère urbain,
- la hauteur des constructions excessives qui ne devrait pas excéder 10 mètres,
- la typologie des bâtiments, (habitat groupé inesthétique et concentrationnaire),
- la hauteur démesurée de 4 mètres des garages qui donneront un caractère urbain déplorable au quartier, hauteur ayant la possibilité de se porter à 7 mètres,
- le bétonnage des lieux, tandis que les zones de verdure sont très nettement insuffisantes,
- l'absence de trottoirs au vu de la génération de trafic supplémentaire.

##### Détermination de la Municipalité :

La légère augmentation de la densité prévue d'environ 15%, est conforme au nouveau Plan directeur cantonal et à l'objectif fixé par le PDcom pour ce secteur. Cette densité correspond à une zone de faible à moyenne densité.

Comme l'a relevé le SAT dans son rapport d'examen préalable du 15 mars 2006, ce PPA est conforme à la planification cantonale, car il s'inscrit dans le périmètre compact de l'agglomération à densifier, selon le PALM actuellement en procédure. Le secteur, partiellement bâti et équipé, dispose également d'une bonne desserte en transports publics.

En l'espèce, le PPA prévoit justement de limiter, de manière dégressive, le gabarit maximal des bâtiments, soit 10 mètres au Nord du périmètre (palier Nord et palier Ouest intermédiaire), respectivement 12 mètres au centre (palier intermédiaire Est) et au Sud du périmètre (palier Sud).

Prétendre que les typologies des bâtiments, notamment l'habitat groupé, sont inesthétiques relève tout d'abord d'une appréciation subjective qui n'est pas pertinente à ce stade. Cette question, qui relève en premier lieu de l'appréciation de l'Autorité selon l'art. 86 LATC, doit être jugée lors de la demande de permis de construire conformément aux art. 1 et 11 RPPA.

Il en va de même en ce qui concerne les garages et le « bétonnage des lieux ». On rappelle quand même que le PPA prévoit des aires de dégagements destinées à la création d'espaces verts, que les toitures doivent être végétalisées et que les aires d'implantation des constructions ne sont pas représentatives des bâtiments qui pourront y être construits.

Quant à l'absence de trottoirs, un des objectifs du PPA est justement de favoriser et d'assurer la continuité des cheminements piétonniers. Les aires de dessertes internes au quartier doivent garantir la primauté du piéton sur les véhicules (aires de dessertes mixtes) ou sont exclusivement piétonnières (aires de dessertes piétonnes). De plus, le PPA a été complété par un schéma de circulation découlant des mesures proposées par une étude complémentaire sur les circulations et les nuisances de juillet 2007, initiée par la Municipalité suite aux oppositions à ce sujet.

Cette étude complémentaire a permis de vérifier, qu'en terme de capacité le réseau routier du secteur est en mesure d'absorber le trafic supplémentaire induit par ce PPA. Par ailleurs, un certain nombre de mesures sont ou seront prises pour limiter au maximum les nuisances supplémentaires et renforcer la sécurité, comme l'introduction d'une zone 30 pour tout le secteur.

La Municipalité propose de lever cette opposition.

#### 5.4.10. Opposition de Mme Alessandra et M. Yves Nicolet (chemin de Clair-Matin 2)

##### Motifs :

Les opposants contestent :

- l'insertion, dans le quartier de villas environnant, du type de bâtiments prévus par le RPPA, notamment les petits blocs d'une largeur de 18 mètres qui terniraient l'image de la commune de Pully,
- la densification à outrance de l'habitat et les problèmes de trafic automobiles qui en découleront, notamment de danger et d'insécurité sur le chemin d'école de Clair-Matin. Ce fait est encore accentué par le 30% d'activités tertiaires permis, facteur pas pris en compte.

Pour finir, les opposants demande d'établir un nouveau projet.

##### Détermination de la Municipalité :

Dire que l'intégration des constructions n'est pas réalisée par ce projet n'est pas pertinent à ce stade de la procédure. Cette question, qui relève en premier lieu de l'appréciation de l'Autorité selon l'art. 86 LATC, doit être jugée lors de la demande de permis de construire conformément aux art. 1 et 11 RPPA.

La légère augmentation de la densité prévue d'environ 15%, est conforme au nouveau Plan directeur cantonal et à l'objectif fixé par le PDcom pour ce secteur. Cette densité correspond à une zone de faible à moyenne densité.

Comme l'a relevé le SAT dans son rapport d'examen préalable du 15 mars 2006, ce PPA est conforme à la planification cantonale, car il s'inscrit dans le périmètre compact de l'agglomération à densifier, selon le PALM actuellement en procédure. Le secteur, partiellement bâti et équipé, dispose également d'une bonne desserte en transports publics.

L'étude complémentaire sur la génération de trafic de juillet 2007, initiée par la Municipalité suite aux oppositions à ce sujet, a permis de vérifier, qu'en terme de capacité, le réseau routier du secteur est en mesure d'absorber le trafic supplémentaire induit par ce PPA. Par ailleurs, un certain nombre de mesures sont ou seront prises pour limiter au maximum les nuisances supplémentaires et renforcer la sécurité, comme l'introduction d'une zone 30 pour tout le secteur.

Enfin, la Municipalité n'entend pas renoncer à ce projet qu'elle estime adéquat et dont le concept urbanistique proposé respecte toutes les contraintes environnementales (circulation, bruit, valeurs paysagères et intégration au site).

La Municipalité propose de lever cette opposition.

#### 5.4.11. Opposition de M. Bernard Imfeld (chemin de Clair-Matin 14)

##### Motifs :

L'opposant constate :

- « ... *qu'aucun des buts recherchés et mentionnés* (art. 1 du RPPA) *ne sont atteints* », en comparaison avec les bâtiments qui enserrant la parcelle N° 2034 communale, d'où le but plus lucratif qu'urbanistique.

Il conteste :

- les nouvelles limites des constructions prévues à l'art. 5 du RPPA, notamment le dispositif proposé au Sud des parcelles Nos 3420, 3421 et 1756 (voir chiffre 5.3. ...) et la proposition de mur du parking au Sud de la parcelle communale N° 2034, dérogeant à l'art. 17 RCATC,
- l'inégalité de traitement sur les obligations entre les parcelles Nos 3420, 3421 et 1756 et la parcelle communale N° 2034, notamment pour l'arborisation,
- l'art. 20 du RPPA, avec les murs existants ou à créer obligatoires (front de hauteur de 4 mètres pouvant aller jusqu'à 6 mètres) et en limite de propriété, pour la construction de garages,
- les 30% d'activités tertiaires prévus à l'art. 21 du RPPA,
- le CUS de 0,76, alors que, pour la réglementation en vigueur, il est de 0,6, ainsi que le COS de 0,4 pour les éventuelles aires d'utilité publique de la zone à option,
- les typologies de bâtiments prévues à l'art. 23 du RPPA, disparates par rapport au site environnant,
- la hauteur beaucoup trop élevée des bâtiments (art. 24 du RPPA).

L'opposant constate que la circulation a été définie à l'intérieur du plan mais pas à sa périphérie, et met en doute l'exactitude de l'étude de mesures de protection contre le bruit et les moins-values en cas de réalisation pour les biens-fonds des villas existantes.

Il demande la pose de gabarits, d'étendre l'étude de circulation au pourtour complet du PPA, de ne pas tomber dans l'arbitraire avec la réglementation relative aux activités tertiaires et pour finir des indemnités de dévalorisation des immeubles existants en cas de construction.

##### Détermination de la Municipalité :

Le concept urbanistique proposé est adéquat et respecte toutes les contraintes environnementales (circulation, bruit, valeurs paysagères et intégration au site).

Ce projet de planification vise à organiser d'une manière judicieuse ce secteur et à établir à cet effet un concept urbanistique, indépendamment de toute considération financière qui n'est pas concernée par le présent projet. Prétendre que la Municipalité ne vise qu'un but lucratif dans cette opération relève du procès d'intention.

Les limites de constructions fixées par le PPA sont établies conformément à l'art. 9 LRou (Loi sur les routes). Il n'y a pas de dérogation à la législation. L'art. 17 RCATC cité n'est pas concerné par ce projet.

D'entente avec les propriétaires concernés, l'obligation de planter des arbres en bordure du chemin de Clair-Matin est supprimée, de même que l'obligation de construire un mur au Sud des parcelles Nos 3420 et 3421.

La mixité d'affectations souhaitée par la Municipalité entre le logement et les activités compatibles avec le logement est conforme à la règle générale (art. 36 RCATC) qui prévaut dans les zones de faible, moyenne et forte densités sur l'ensemble du territoire communal. Dans le cas particulier, la possibilité d'autoriser des activités tertiaires est toutefois limitée à 30 % au maximum, et à condition qu'elles ne soient pas gênantes pour l'habitation. Par ailleurs, les dispositions de l'OPB sont réservées en fonction des degrés de sensibilité au bruit attribués au secteur.

L'opposant confond les notions de CUS, qui est le rapport numérique entre la surface totale brute de plancher habitable et la surface de la parcelle, et celle de COS, qui est le rapport entre la surface construite au sol et la surface de la parcelle.

Le RCATC ne prévoit pas de CUS, comme c'est le cas pour un certain nombre de règlements de plans spéciaux pulliérans. Les art. 10, 37 et 39 RCATC prévoient un COS de 0,20 qui, multiplié par le nombre de niveaux autorisés en zone de villas (rez, un étage, combles + un rez inférieur de 50%), correspond à un CUS d'environ 0,66 pour la zone de villas actuelle  $[0,20 \times (0,5 + 2 + 0,8)]$ .

Pour le PPA, la mesure d'utilisation du sol prévue est déterminée par la surface brute de plancher utile fixée sur le plan. Cela équivaut, par comparaison, à un CUS de 0,73 calculé sur l'ensemble du plan ou 0,76 si l'on ne tient compte que de la parcelle principale N° 2034.

Dans la nouvelle zone de faible à moyenne densité prévue, les projets de PPA et de RPPA annulent et remplacent les dispositions réglementaires du RCATC pour la zone de villas. L'objectif de cette démarche de planification est justement d'introduire de nouvelles règles urbanistiques, notamment celles relatives à la typologie des bâtiments.

Le projet prévoit effectivement d'augmenter la hauteur des bâtiments à 12 mètres, hauteur identique à celle de la zone de faible densité prévu à l'art. 37 RCATC, en lieu et place des 10 mètres pour la zone de villas, hormis dans la partie supérieure du plan (palier Nord et palier intermédiaire Ouest) où cette hauteur reste fixée à 10 mètres.

L'étude complémentaire sur la génération de trafic de juillet 2007, initiée par la Municipalité suite aux oppositions à ce sujet, a permis de vérifier qu'en terme de capacité le réseau routier du secteur est en mesure d'absorber le trafic supplémentaire induit par ce PPA. Par ailleurs, un certain nombre de mesures sont ou seront prises pour limiter au maximum les nuisances supplémentaires et renforcer la sécurité, comme l'introduction d'une zone 30 pour tout le secteur.

Quant à l'absence de trottoirs, un des objectifs du PPA est justement de favoriser et d'assurer la continuité des cheminements piétonniers. Les aires de dessertes internes au quartier doivent garantir la primauté du piéton sur les véhicules (aires de dessertes mixtes) ou sont exclusivement piétonnières (aires de dessertes piétonnes). De plus, le PPA a été complété par un schéma de circulation découlant des mesures proposées par l'étude complémentaire précitée.

En terme de nuisances sonores, les augmentations consécutives au PPA restent inférieures à 0,5dB pour les points où les valeurs limites d'immissions sont dépassées. Cette augmentation a été admise par le Tribunal administratif. Dans les autres cas, les augmentations n'entraînent pas de dépassement de ces valeurs limites. Ce projet respecte donc l'art. 9 OPB.

Pour la Municipalité, la mise en œuvre de ce plan ne peut que renforcer la qualité de vie à Pully en offrant des logements de qualité dans un site remarquable qui sera mis en valeur.

Quant à la prétendue perte de valeur des biens-fonds alentours invoquée par l'opposant, elle n'est pas concernée par le présent projet.

La Municipalité propose de lever cette opposition.

#### 5.4.12. Opposition de M. Roland Prince (chemin de la Reine Berthe 2)

Motifs :

L'opposant constate :

- que les buts fixés à l'art. 1 du RPPA ne sont pas respectés,
- que les nouvelles limites des constructions, prévues dans le PPA et à l'art. 5 du RPPA, ne sont pas convenables,

- que les accès des véhicules prévus à l'art. 15 du RPPA sont seulement à titre indicatif,
- les désordres engendrés par le stationnement (art. 16 et 17 du RPPA),
- la circulation supplémentaire engendrée par les activités tertiaires,
- la hauteur des bâtiments trop élevée et hors norme,
- la gestion des déchets pour ce quartier de 250 habitants dans les aires de dégagement (art. 36 RPPA).

Il demande la pose de gabarits pour vérifier la cohérence architecturale prévue à l'art. 4 du RPPA.

#### Détermination de la Municipalité :

Le concept urbanistique proposé est adéquat et respecte toutes les contraintes environnementales (circulation, bruit, valeurs paysagères et intégration au site).

La Municipalité rappelle que la légère augmentation de la densité prévue d'environ 15%, est conforme au nouveau Plan directeur cantonal et à l'objectif fixé par le PDcom pour ce secteur. Cette densité correspond à une zone de faible à moyenne densité.

Comme l'a relevé le SAT dans son rapport d'examen préalable du 15 mars 2006, ce PPA est conforme à la planification cantonale, car il s'inscrit dans le périmètre compact de l'agglomération à densifier, selon le PALM actuellement en procédure. Le secteur, partiellement bâti et équipé, dispose également d'une bonne desserte en transports publics.

Les limites de constructions fixées par le PPA sont établies conformément à l'art. 9 LRou (Loi sur les routes). L'opposant ne précise pas en quoi ces limites ne seraient pas convenables.

La pose de gabarits, dans le cadre d'un projet de planification, ne se justifie pas. Ce n'est que lors de la demande de permis de construire que la Municipalité exigera, si nécessaire, la mise en place de gabarits destinés à juger l'impact des constructions projetées.

L'étude complémentaire sur la génération de trafic de juillet 2007, initiée par la Municipalité suite aux oppositions à ce sujet, a permis de vérifier, qu'en terme de capacité, le réseau routier du secteur est en mesure d'absorber le trafic supplémentaire induit par ce PPA. Par ailleurs, un certain nombre de mesures sont ou seront prises pour limiter au maximum les nuisances supplémentaires et renforcer la sécurité, comme l'introduction d'une zone 30 pour tout le secteur.

Le nombre de places de parc réservées à l'usage des visiteurs, calculé selon la norme VSS SN 640 281, sera d'une quinzaine environ et réparties dans les aires de dégagement. Leur impact sera donc infime. On rappelle que toutes les autres places doivent être réalisées dans des garages souterrains et semi-enterrés, conformément à l'art. 16 RPPA.

La mixité d'affectations, souhaitée par la Municipalité entre le logement et les activités compatibles avec le logement, est conforme à la règle générale (art. 36 RCATC) qui prévaut dans les zones de faible, moyenne et forte densité sur l'ensemble du territoire communal. Dans le cas particulier, la possibilité d'autoriser des activités tertiaires est toutefois limitée à 30% au maximum, et à condition qu'elles ne soient pas gênantes pour l'habitation. Par ailleurs, les dispositions de l'OPB sont réservées en fonction des degrés de sensibilité au bruit attribués au secteur.

Dans la nouvelle zone de faible à moyenne densité prévue, les projets de PPA et de RPPA annulent et remplacent les dispositions règlementaires du RCATC pour la zone de villas. L'objectif de cette démarche de planification est justement d'introduire de nouvelles règles urbanistiques, notamment celles relatives à la typologie des bâtiments et la hauteur des constructions.

Le projet prévoit effectivement d'augmenter la hauteur des bâtiments à 12 mètres, hauteur identique à celle de la zone de faible densité prévue à l'art. 37 RCATC, en lieu et place des 10 mètres pour la zone de villas, hormis dans la partie supérieure du plan (palier Nord) où cette hauteur reste fixée à 10 mètres, comme dans le palier intermédiaire à l'Ouest du chemin des Boverattes.

La surface dévolue aux aires de dégagement est définie sur le plan.

Les emplacements pour déposer les conteneurs à ordures ménagères seront définis lors de la demande de permis de construire. Ceux-ci peuvent être aménagés soit dans les aires de dégagement, soit dans les aires d'implantation A et B des constructions. La Municipalité veillera bien sûr, conformément aux art. 11 et 36 RPPA, à ce que ces ouvrages soient bien intégrés.

Pour la Municipalité, la mise en œuvre de ce plan ne peut que renforcer la qualité de vie à Pully en offrant des logements de qualité dans un site remarquable qui sera mis en valeur.

La Municipalité propose de lever cette opposition.

#### 5.4.13. Opposition de M. Remo Poncioni (chemin de Clair-Matin 2)

##### Motifs :

L'opposant, copropriétaire de la parcelle N° 1760, conteste le PDL, le PPA et son RPPA, en particulier son adéquation dans le site, les nouvelles hauteurs permises et le coefficient d'utilisation proposé. Il conteste également certaines typologies de constructions (habitat groupé de 4 niveaux et de longueur de 50 mètres), la densité, la circulation et le stationnement.

##### Détermination de la Municipalité :

L'adoption d'un PDL par le Conseil communal ne constitue en aucun cas un blanc-seing pour l'élaboration d'un PPA. Le PDL est un instrument d'aménagement du territoire, qui permet d'élaborer une conception urbanistique à travers la définition d'objectifs et de principes d'aménagement portant notamment sur les espaces publics, les gabarits des constructions et les aménagements extérieurs. Il s'agit d'un plan d'intention servant de référence et d'instrument de travail pour les autorités cantonales et communales (art. 31 al. 2 LATC).

Par ailleurs, dans le cas présent, ces deux instruments d'aménagement du territoire ont été élaborés en parallèle et seront soumis ensemble au Conseil communal, lequel pourra statuer sur ce projet en toute connaissance de cause.

Le concept urbanistique proposé est adéquat et respecte toutes les contraintes environnementales (circulation, bruit, valeurs paysagères et intégration au site).

La légère augmentation de la densité prévue, d'environ 15%, est conforme au nouveau Plan directeur cantonal et à l'objectif fixé par le PDcom pour ce secteur. Cette densité correspond à une zone de faible à moyenne densité.

Comme l'a relevé le SAT dans son rapport d'examen préalable du 15 mars 2006, ce PPA est conforme à la planification cantonale, car il s'inscrit dans le périmètre compact de l'agglomération à densifier, selon le PALM actuellement en procédure. Le secteur, partiellement bâti et équipé, dispose également d'une bonne desserte en transports publics.

Dans la nouvelle zone de faible à moyenne densité prévue, les projets de PPA et de RPPA annulent et remplacent les dispositions règlementaires du RCATC pour la zone de villas. L'objectif de cette démarche de planification est justement d'introduire de nouvelles règles urbanistiques, notamment celles relatives à la typologie des bâtiments et la hauteur des constructions.

Le projet prévoit effectivement d'augmenter la hauteur des bâtiments à 12 mètres, hauteur identique à celle de la zone de faible densité prévue à l'art. 37 RCATC, en lieu et place des 10 mètres pour la zone de villas, hormis dans la partie supérieure du plan (palier Nord et palier intermédiaire Ouest) où cette hauteur reste fixée à 10 mètres.

L'étude complémentaire sur la génération de trafic de juillet 2007, initiée par la Municipalité suite aux oppositions à ce sujet, a permis de vérifier, qu'en terme de capacité, le réseau routier du secteur est en mesure d'absorber le trafic supplémentaire induit par ce PPA. Par ailleurs, un certain nombre de mesures sont ou seront prises pour limiter au maximum les nuisances supplémentaires et renforcer la sécurité, comme l'introduction d'une zone 30 pour tout le secteur.

Le nombre de places de parc réservées à l'usage des visiteurs, calculé selon la norme VSS SN 640 281, sera d'une quinzaine environ et réparti dans les aires de dégagement. Leur impact sera donc infime. On rappelle que toutes les autres places doivent être réalisées dans des garages souterrains et semi-enterrés, conformément à l'art. 16 RPPA.

Enfin, la Municipalité n'entend pas renoncer à ce projet qu'elle estime encore une fois adéquat et dont le concept urbanistique proposé respecte toutes les contraintes environnementales (circulation, bruit, valeurs paysagères et intégration au site).

La Municipalité propose de lever cette opposition.

#### 5.4.14. Opposition de Mme Noemi Bucher (chemin de Leisis 34))

##### Motifs :

L'opposante formule les remarques suivantes contre :

- l'urbanisation du secteur qui supprime la zone verte, actuellement non construite, et le parcours vert existant,
- la suppression du champ des Boverattes comme espace public libre pour les vues et les rencontres,
- le projet qui ne laisse pas assez de place pour des trottoirs aux croisements des chemins,

Elle s'oppose :

- au plan qui détruit un patrimoine de Pully,
- au plan qui ne propose ni parc, ni place de jeux,
- à la non prise en compte des invalides, des personnes âgées et des enfants,
- à la densification.

### Détermination de la Municipalité :

La légère augmentation de la densité prévue d'environ 15%, est conforme au nouveau Plan directeur cantonal et à l'objectif fixé par le PDcom pour ce secteur. Cette densité correspond à une zone de faible à moyenne densité.

Comme l'a relevé le SAT dans son rapport d'examen préalable du 15 mars 2006, ce PPA est conforme à la planification cantonale, car il s'inscrit dans le périmètre compact de l'agglomération à densifier, selon le PALM actuellement en procédure. Le secteur, partiellement bâti et équipé, dispose également d'une bonne desserte en transports publics.

L'opposante confond les notions de zones à bâtir et de zones vertes. On rappelle qu'actuellement, le secteur des Boverattes est colloqué en zone de villas et en zone d'utilité publique. Le PDcom, approuvé par le Conseil d'Etat en 1996, a confirmé que le domaine des Boverattes a pour vocation d'accueillir de l'habitation.

Le projet propose un certain nombre de vues cadrées depuis le DP et depuis les trois espaces collectifs créés au centre du dispositif (espaces de rencontre du PDL, traduits par les aires de dessertes du PPA), vues jugées d'intérêt public.

L'étude complémentaire sur la génération de trafic de juillet 2007, initiée par la Municipalité suite aux oppositions à ce sujet, a permis de vérifier qu'en terme de capacité, le réseau routier du secteur est en mesure d'absorber le trafic supplémentaire induit par ce PPA. Par ailleurs, un certain nombre de mesures sont ou seront prises pour limiter au maximum les nuisances supplémentaires et renforcer la sécurité, comme l'introduction d'une zone 30 pour tout le secteur.

Quant à l'absence de trottoirs, un des objectifs du PPA est justement de favoriser et d'assurer la continuité des cheminements piétonniers. Les aires de dessertes internes au quartier doivent garantir la primauté du piéton sur les véhicules (aires de dessertes mixtes) ou sont exclusivement piétonnières (aires de dessertes piétonnes). De plus, le PPA a été complété par un schéma de circulation découlant des mesures proposées par l'étude complémentaire précitée.

La Municipalité propose de lever cette opposition.

#### 5.4.15. Opposition de M. Alain Chalendar (chemin de Clair-Matin 4a)

##### Motifs :

L'opposant, copropriétaire de la parcelle N° 3302, fait part de ses remarques concernant :

- la modification du statut du sol avec la typologie des bâtiments et leurs hauteurs autorisées,
- la densité et la dépréciation de son bien-fonds qui lui est liée,
- la suppression de places de parc en zone blanche et la création de places de parc privées supplémentaires qui provoqueront des nuisances (pollution et bruit) préjudiciables à la valeur du bien-fonds,
- la diminution des places de parc blanches réduisant le confort des résidents actuels,
- le non respect de la protection de la nature et des espaces verts,
- les désagréments et nuisances occasionnés par les futurs chantiers.

#### Détermination de la Municipalité :

Dans la nouvelle zone de faible à moyenne densité prévue, le projet de PPA et de RPPA annule et remplace les dispositions règlementaires du RCATC pour la zone de villas. L'objectif de cette démarche de planification est justement d'introduire de nouvelles règles urbanistiques, notamment celles relatives à la typologie des bâtiments et la hauteur des constructions en adéquation avec le site.

La légère augmentation de la densité prévue d'environ 15%, est conforme au nouveau Plan directeur cantonal et à l'objectif fixé par le PDcom pour ce secteur. Cette densité correspond à une zone de faible à moyenne densité.

L'étude complémentaire sur les circulations et les nuisances de juillet 2007, initiée par la Municipalité suite aux oppositions à ce sujet, a permis de vérifier qu'en terme de capacité le réseau routier du secteur est en mesure d'absorber le trafic supplémentaire induit par ce PPA. Par ailleurs, un certain nombre de mesures sont ou seront prises pour limiter au maximum les nuisances supplémentaires et renforcer la sécurité, comme l'introduction d'une zone 30 pour tout le secteur.

L'art. 16 RPPA renvoie expressément à la norme VSS SN No 640 281 pour déterminer le nombre de places de parc à aménager. L'étude complémentaire précitée préconise aussi d'appliquer un facteur de réduction pour tenir compte des besoins réduits. La recommandation faite est d'appliquer un facteur de 0,9. C'est donc sur ces bases que le nombre de places de parc sera défini au moment de la délivrance du permis de construire. Ces règles ne s'appliquent pas aux places de parc sises sur le domaine public. La question du maintien ou de la suppression de ces places de parc en zone blanche est indépendante du projet.

En terme de nuisances sonores, les augmentations consécutives au PPA restent inférieures à 0,5dB pour les points où les valeurs limites d'immissions sont dépassées. Cette augmentation a été admise par le

Tribunal administratif. Dans les autres cas, les augmentations n'entraînent pas de dépassement de ces valeurs limites. Ce projet respecte donc l'art. 9 OPB.

Quant à la prétendue perte de valeur des biens-fonds alentours invoquée par l'opposant, elle n'est pas concernée par le présent projet.

Pour la Municipalité, le concept urbanistique proposé est adéquat et respecte toutes les contraintes environnementales (circulation, bruit, valeurs paysagères et intégration au site).

Quant au bruit dû à la construction des bâtiments, la Directive sur le bruit des chantiers établie par l'OFEFP sur les mesures de construction et d'exploitation destinées à limiter le bruit des chantiers selon l'art. 6 de l'OPB devra être respectée.

La Municipalité propose de lever cette opposition.

#### 5.4.16. Opposition de Mme Christine et M. Jean-Claude Cottet (chemin de Clair-Matin 10)

##### Motifs :

Propriétaires de la parcelle N° 3293, ils s'opposent au projet pour les raisons suivantes :

- le non respect de l'art. 1 du RCATC (But),
- le non respect de l'art. 10 du RCATC (COS),
- le non respect de l'art. 22 du RCATC (Forme des toits),
- le non respect de l'art. 27 du RCATC (Places de stationnement),
- le non respect de l'art. 32 du RCATC (Intégration),
- le non respect de l'art. 38 du RCATC (Destination de la zone de villas),
- le non respect de l'art. 39 du RCATC (Hauteur de la zone de villas),
- le non respect de l'art. 46 du RCATC (Arbres et plantations), en particulier le tilleul au Nord de la parcelle 2034,
- le non respect de l'art. 48 du RCATC (Aires de jeux pour enfants),
- l'« urbanisation » débridée et le bétonnage intensif défigurant les lieux de ce terrain situé dans un environnement quasi rural,
- le non respect du RCATC pour la zone de villas et la transformation des derniers espaces verts en bunkers, voire en ghettos,
- l'art. 5 RPPA avec le non respect des nouvelles limites de construction par rapport aux art. 16 et 17 du RCATC,
- l'art. 20 RPPA avec la création de nouveaux murs en limite de propriété (non respect de l'art. 48 du RCATC),

- l'art. 31 RPPA avec la hauteur des constructions dans les aires d'implantation B,
- l'art. 36 RPPA pour les aires de dégagement affectées à des places de stationnement dont le nombre n'est pas défini et à des containers.

Ils remarquent qu'aucun gabarit n'a été posé et que des trottoirs, ainsi que des ralentisseurs de trafic manquent au projet.

#### Détermination de la Municipalité :

Dans la nouvelle zone de faible à moyenne densité prévue, le projet de PPA et de RPPA annule et remplace les dispositions réglementaires du RCATC pour la zone de villas. L'objectif de cette démarche de planification est justement d'introduire de nouvelles règles urbanistiques, notamment celles relatives à la typologie des bâtiments et la hauteur des constructions, en adéquation avec le site.

La légère augmentation de la densité prévue, d'environ 15%, est conforme au nouveau Plan directeur cantonal et à l'objectif fixé par le PDcom pour ce secteur. Cette densité correspond à une zone de faible à moyenne densité.

Pour le PPA, la mesure d'utilisation du sol prévue est déterminée par la surface brute de plancher utile fixée sur le plan et non par un COS.

L'art. 16 RPPA renvoie expressément à la norme VSS SN No 640 281 pour déterminer le nombre de places de parc à aménager. L'étude complémentaire citée ci-après préconise aussi d'appliquer un facteur de réduction pour tenir compte des besoins réduits. La recommandation faite est d'appliquer un facteur de 0,9. C'est donc sur ces bases que le nombre de places de parc sera défini au moment de la délivrance du permis de construire.

L'étude complémentaire sur la génération de trafic de juillet 2007, initiée par la Municipalité suite aux oppositions à ce sujet, a permis de vérifier qu'en terme de capacité le réseau routier du secteur est en mesure d'absorber le trafic supplémentaire induit par ce PPA. Par ailleurs, un certain nombre de mesures sont ou seront prises pour limiter au maximum les nuisances supplémentaires et renforcer la sécurité, comme l'introduction d'une zone 30 pour tout le secteur.

L'intégration et l'esthétique des constructions relèvent en premier lieu de l'appréciation de l'Autorité selon l'art. 86 LATC. Ces questions seront jugées lors de la demande de permis de construire, conformément aux art. 1 et 11 RPPA.

Le projet prévoit effectivement d'augmenter la hauteur des bâtiments à 12 mètres, hauteur identique à celle de la zone de faible densité prévue à l'art. 37 RCATC, en lieu et place des 10 mètres pour la zone de villas, hormis dans la partie supérieure du plan (palier Nord) et dans le palier intermédiaire Ouest où cette hauteur reste fixée à 10 mètres.

Les dispositions du Règlement communal sur la protection des arbres (ci-après RCPA) restent applicables au secteur. L'opportunité d'autoriser l'abattage du tilleul, situé au Nord de la parcelle, sera examinée lors de la demande de permis de construire selon les critères définis par la législation en la matière.

S'agissant des places de jeux, le PPA prévoit différentes aires, soit des aires de dessertes mixtes, des aires de dessertes piétonnes et des aires de dégagement dans lesquels des aménagements collectifs à l'usage de tous peuvent être créés. Par ailleurs, l'art. 40 RPPA renvoie, pour tout ce qui n'est pas prévu, au RCATC. L'art. 36 RPPA impose aussi que ces aménagements s'intègrent harmonieusement dans le terrain.

Les limites de constructions fixées par le PPA sont établies conformément à l'art. 9 LRou (Loi sur les routes). L'opposant confond les règles régissant les distances à respecter entre un bâtiment et les limites de propriété séparant des fonds privés, avec celles définissant les limites de constructions en bordure d'une voie publique. Ces règles ne poursuivent pas le même but.

D'entente avec les propriétaires concernés, l'obligation de construire un mur au Sud des parcelles Nos 3420 et 3421 est supprimée.

En ce qui concerne les aires d'implantation B, destinées à la construction des garages et au prolongement extérieur des habitations, on ne peut pas préjuger aujourd'hui de l'aspect esthétique de ces ouvrages et de leur intégration. Ces questions seront appréciées par la Municipalité lors de la demande de permis de construire, en application des principes qualitatifs posés par les art. 1 et 11 RPPA.

L'art. 16 RPPA renvoie expressément à la norme VSS SN No 640 281 pour déterminer le nombre de places de parc à aménager. Le nombre de places de parc pouvant être aménagé dans les aires de dégagement est limité à une quinzaine de places environ, calculées conformément à la norme précitée, et réservées exclusivement à l'usage des visiteurs. Leur impact sera donc infime. On rappelle que toutes les autres places doivent être réalisées dans des garages souterrains et semi-enterrés conformément à l'art. 16 RPPA.

On rappelle que ces aires de dégagement sont avant tout destinées à la création d'espaces verts.

Les emplacements pour déposer les conteneurs à ordures ménagères seront définis lors de la demande de permis de construire. Ceux-ci peuvent être aménagés soit dans les aires de dégagement, soit dans les aires d'implantation A et B des constructions. La Municipalité veillera bien sûr, conformément aux art. 11 et 36 RPPA, à ce que ces ouvrages soient bien intégrés.

Quant à l'absence de trottoirs, un des objectifs du PPA est justement de favoriser et d'assurer la continuité des cheminements piétonniers. Les aires de dessertes internes au quartier doivent garantir la primauté du piéton sur les véhicules (aires de dessertes mixtes) ou elles sont exclusivement piétonnières (aires de dessertes piétonnes). De plus, le PPA a été complété par un schéma de circulation découlant des mesures proposées par l'étude complémentaire précitée.

La pose de gabarits dans le cadre d'un projet de planification ne se justifie pas. Ce n'est que lors de la demande de permis de construire que la Municipalité exigera, si nécessaire, la mise en place de gabarits destinés à juger l'impact des constructions projetées.

La Municipalité propose de lever cette opposition.

#### 5.4.17. Opposition de Mme Nicole et M. Philippe Jaques (chemin de Clair-Matin 8)

##### Motifs :

Propriétaires de la parcelle N° 1718, ils s'opposent au projet pour les mêmes raisons que l'opposition sous chiffre 5.4.16, à savoir :

- le non respect de l'art. 1 du RCATC (But),
- le non respect de l'art. 10 du RCATC (COS),
- le non respect de l'art. 22 du RCATC (Forme des toits),
- le non respect de l'art. 27 du RCATC (Places de stationnement),
- le non respect de l'art. 32 du RCATC (Intégration),
- le non respect de l'art. 38 du RCATC (Destination de la zone de villas),
- le non respect de l'art. 39 du RCATC (Hauteur de la zone de villas),
- le non respect de l'art. 46 du RCATC (Arbres et plantations), en particulier le tilleul au Nord de la parcelle 2034,
- le non respect de l'art. 48 du RCATC (Aires de jeux pour enfants),
- l' « urbanisation » débridée et le bétonnage intensif défigurant les lieux de ce terrain situé dans un environnement quasi rural,
- le non respect du RCATC pour la zone de villas et à la transformation des derniers espaces verts en bunkers, voire en ghettos,

- l'art. 5 RPPA avec le non respect des nouvelles limites de construction par rapport aux art. 16 et 17 du RCATC,
- l'art. 20 RPPA avec la création de nouveaux murs en limite de propriété (non respect de l'art. 48 du RCATC),
- l'art. 31 RPPA avec la hauteur des constructions dans les aires d'implantation B,
- l'art. 36 RPPA pour les aires de dégagement affectées à des places de stationnement dont le nombre n'est pas défini et à des containers.

Ils remarquent qu'aucun gabarit n'a été posé et que des trottoirs, ainsi que des ralentisseurs de trafic manquent au projet.

#### Détermination de la Municipalité :

Dans la nouvelle zone de faible à moyenne densité prévue, le projet de PPA et de RPPA annule et remplace les dispositions règlementaires du RCATC pour la zone de villas. L'objectif de cette démarche de planification est justement d'introduire de nouvelles règles urbanistiques, notamment celles relatives à la typologie des bâtiments et la hauteur des constructions, en adéquation avec le site.

La légère augmentation de la densité prévue, d'environ 15%, est conforme au nouveau Plan directeur cantonal et à l'objectif fixé par le PDcom pour ce secteur. Cette densité correspond à une zone de faible à moyenne densité.

Pour le PPA, la mesure d'utilisation du sol prévue est déterminée par la surface brute de plancher utile fixée sur le plan et non par un COS.

L'art. 16 RPPA renvoie expressément à la norme VSS SN No 640 281 pour déterminer le nombre de places de parc à aménager. L'étude complémentaire citée ci-après préconise aussi d'appliquer un facteur de réduction pour tenir compte des besoins réduits. La recommandation faite est d'appliquer un facteur de 0,9. C'est donc sur ces bases que le nombre de places de parc sera défini au moment de la délivrance du permis de construire.

L'intégration et l'esthétique des constructions relèvent en premier lieu de l'appréciation de l'Autorité selon l'art. 86 LATC. Ces questions seront jugées lors de la demande de permis de construire, conformément aux art. 1 et 11 RPPA.

Le projet prévoit effectivement d'augmenter la hauteur des bâtiments à 12 mètres, hauteur identique à celle de la zone de faible densité prévue à l'art. 37 RCATC, en lieu et place des 10 mètres pour la zone de villas, hormis dans la partie supérieure du plan (palier Nord) et dans le palier intermédiaire Ouest où cette hauteur reste fixée à 10 mètres.

Les dispositions du RCPA restent applicables au secteur. L'opportunité d'autoriser l'abattage du tilleul, situé au Nord de la parcelle, sera examinée lors de la demande de permis de construire selon les critères définis par la législation en la matière.

S'agissant des places de jeux, le PPA prévoit différentes aires, soit des aires de dessertes mixtes, des aires de dessertes piétonnes et des aires de dégagement dans lesquels des aménagements collectifs à l'usage de tous peuvent être créés. Par ailleurs, l'art. 40 RPPA renvoie, pour tout ce qui n'est pas prévu, au RCATC. L'art. 36 RPPA impose aussi que ces aménagements s'intègrent harmonieusement dans le terrain.

Les limites de constructions fixées par le PPA sont établies conformément à l'art. 9 LRou (Loi sur les routes). L'opposant confond les règles régissant les distances à respecter entre un bâtiment et les limites de propriété séparant des fonds privés, avec celles définissant les limites de construction en bordure d'une voie publique. Ces règles ne poursuivent pas le même but.

D'entente avec les propriétaires concernés, l'obligation de construire un mur au Sud des parcelles Nos 3420 et 3421 est supprimée.

En ce qui concerne les aires d'implantation B, destinée à la construction des garages et au prolongement extérieur des habitations, on ne peut pas préjuger aujourd'hui de l'aspect esthétique de ces ouvrages et de leur intégration. Ces questions seront appréciées par la Municipalité lors de la demande de permis de construire, en application des principes qualitatifs posés par les art. 1 et 11 RPPA.

L'art. 16 RPPA renvoie expressément à la norme VSS SN No 640 281 pour déterminer le nombre de places de parc à aménager. Le nombre de places de parc pouvant être aménagé dans les aires de dégagement est limité à une quinzaine de places environ, calculées conformément à la norme précitée, et réservées exclusivement à l'usage des visiteurs. Leur impact sera donc infime. On rappelle que toutes les autres places doivent être réalisées dans des garages souterrains et semi-enterrés conformément à l'art. 16 RPPA.

On rappelle que ces aires de dégagement sont avant tout destinées à la création d'espaces verts.

Les emplacements pour déposer les conteneurs à ordures ménagères seront définis lors de la demande de permis de construire. Ceux-ci peuvent être aménagés soit dans les aires de dégagement, soit dans les aires d'implantation A et B des constructions. La Municipalité veillera bien sûr, conformément aux art. 11 et 36 RPPA, à ce que ces ouvrages soient bien intégrés.

L'étude complémentaire sur la génération de trafic de juillet 2007, initiée par la Municipalité suite aux oppositions à ce sujet, a permis de vérifier qu'en terme de capacité le réseau routier du secteur est en mesure d'absorber le trafic supplémentaire induit par ce PPA. Par ailleurs, un certain nombre de mesures sont ou seront prises pour limiter au maximum les nuisances supplémentaires et renforcer la sécurité, comme l'introduction d'une zone 30 pour tout le secteur.

Quant à l'absence de trottoirs, un des objectifs du PPA est justement de favoriser et d'assurer la continuité des cheminements piétonniers. Les aires de dessertes internes au quartier doivent garantir la primauté du piéton sur les véhicules (aires de dessertes mixtes) ou elles sont exclusivement piétonnières (aires de dessertes piétonnes). De plus, le PPA a été complété par un schéma de circulation découlant des mesures proposées par l'étude complémentaire précitée.

La pose de gabarits dans le cadre d'un projet de planification ne se justifie pas. Ce n'est que lors de la demande de permis de construire que la Municipalité exigera, si nécessaire, la mise en place de gabarits destinés à juger l'impact des constructions projetées.

La Municipalité propose de lever cette opposition.

5.4.18. Opposition de Mme Raphaëlle Giorgis et M. Yann Murith (chemin de la Reine Berthe 8)

Motifs :

Les personnes précitées s'opposent au projet pour les raisons suivantes :

- la garantie de la vérification de la densité proposée (variation de 0,76 à plus de 1),
- l'augmentation de 200 nouveaux contribuables nuira à l'homogénéité du quartier,
- la non prise en compte des contraintes de circulation,
- la non prise en compte de la desserte en transports publics,
- la non cohérence entre l'augmentation du trafic et le but de favoriser les cheminements piétonniers (art. 1 RPPA),
- le manque de précisions du PPA sans avoir un projet de construction concret,
- la qualification non reconnue du bureau Urbaplan pour effectuer cette étude,
- la non vérification de la capacité d'accueil pour les enfants sur la commune (écoles, garderies, etc.),

- la modification du statut du sol (permettre la construction de quelques villas),
- le non respect de la physiologie de cette partie de la ville,
- la privation du calme, de la vue et d'une certaine qualité de vie.

#### Détermination de la Municipalité :

La mesure d'utilisation du sol prévue est déterminée par la surface brute de plancher utile fixée sur le plan et non par un COS. Cela équivaut, par comparaison, à un CUS de 0,73 calculé sur l'ensemble du plan ou 0,76 si l'on ne tient compte que de la parcelle principale N° 2034.

En fait, les opposants confondent probablement la phase de planification et la procédure ultérieure de permis de construire.

L'étude complémentaire sur la génération de trafic de juillet 2007, initiée par la Municipalité suite aux oppositions à ce sujet, a permis de vérifier, qu'en terme de capacité, le réseau routier du secteur est en mesure d'absorber le trafic supplémentaire induit par ce PPA. Par ailleurs, un certain nombre de mesures sont ou seront prises pour limiter au maximum les nuisances supplémentaires et renforcer la sécurité, comme l'introduction d'une zone 30 pour tout le secteur.

Comme l'a relevé le SAT dans son rapport d'examen préalable du 15 mars 2006, ce PPA est conforme à la planification cantonale, car il s'inscrit dans le périmètre compact de l'agglomération à densifier, selon le PALM actuellement en procédure. Le secteur, partiellement bâti et équipé, dispose également d'une bonne desserte en transports publics.

Un des objectifs du PPA est justement de favoriser et d'assurer la continuité des cheminements piétonniers. Les aires de dessertes internes au quartier doivent garantir la primauté du piéton sur les véhicules (aires de dessertes mixtes) ou elles sont exclusivement piétonnières (aires de dessertes piétonnes).

Prétendre que le RPPA laisse trop de portes ouvertes n'est pas pertinent. C'est volontairement que les règles incriminées mettent l'accent sur des notions plus qualitatives que quantitatives, afin de garantir une grande souplesse pour l'élaboration des futurs projets de construction, tout en fixant néanmoins des dispositions claires, comme le nombre de m<sup>2</sup> maximum de surface brute de plancher utile, par exemple.

S'agissant des places de parc, l'art. 16 RPPA renvoie expressément à la norme VSS SN No 640 281 pour déterminer le nombre de places de parc à aménager. L'étude complémentaire précitée préconise aussi d'appliquer un facteur de réduction pour tenir compte des besoins réduits. La

recommandation faite est d'appliquer un facteur de 0,9. C'est donc sur ces bases que le nombre de places de parc sera défini au moment de la délivrance du permis de construire, lequel devrait se situer aux alentours de 160 places environ.

Les qualités professionnelles du bureau Urbaplan, mandaté par la Municipalité, ne sauraient être mises en cause.

La capacité actuelle des établissements scolaires pulliérans est apte à couvrir les besoins générés par la mise en œuvre de ce plan, lequel n'aura pas d'incidence notable sur cette question par rapport au statut actuel de la zone de villas. Par ailleurs, la zone à options prévue laisse la possibilité, si besoin est, de réaliser des équipements publics tels qu'une école, une garderie, etc.

Quant à la tranquillité et au calme il en va comme de la vue. La Municipalité tient à rappeler qu'en l'absence d'une base légale, le droit à la vue n'est pas protégé, si ce n'est indirectement au travers des règles de police des constructions, fixant la distance à respecter entre les bâtiments et la limite de propriété voisine, ainsi que la hauteur des constructions. En l'espèce, le RPPA prévoit justement de limiter de manière dégressive le gabarit maximal des bâtiments, soit 10 mètres au Nord du périmètre (palier Nord et palier intermédiaire Ouest), respectivement 12 mètres au centre (palier intermédiaire) et au Sud du périmètre (palier Sud).

En matière de bruit, un propriétaire qui jouit d'une situation tranquille, du fait que le fond voisin du sien n'est pas encore construit, ne peut prétendre s'opposer à un projet de construction, à moins que celui-ci ne lui porte une atteinte incompatible avec le droit public de la protection de l'environnement. Ce qui n'est pas le cas ici.

Enfin, pour la Municipalité, le concept urbanistique proposé est adéquat et respecte toutes les contraintes environnementales (circulation, bruit, valeurs paysagères et intégration au site).

La Municipalité propose de lever cette opposition.

#### 5.4.19. Opposition de M. Sandro De Pari (chemin du Vallon 14)

##### Motifs :

Les griefs de l'opposant portent sur les points suivants :

- la modification du statut du sol de la zone de villas,
- le manque de dispositions en matière de qualités architecturales et l'aspect écologique ou de développement durable,
- les nouvelles limites des constructions,
- le développement par palier,

- la garantie des liaisons et accès piétons,
- les dispositions régissant les aires de dégagement et les places de stationnement,
- le nombre de places de stationnement,
- l'arborisation spartiate et l'absence d'espaces verts communs,
- l'affectation des différents secteurs,
- la densité prévue, le nombre de niveaux et l'intégration dans l'environnement construit existant,
- les gabarits des superstructures,
- les divergences entre les plans déposés à l'enquête publique et ceux présentés lors de l'information publique,
- les balcons pouvant déborder des murs de façades de 2 mètres, aggravant le CUS,
- les circulations avec l'absence de réflexion sur les accès au chemin de Rennier et la sécurité du cheminement des futurs nouveaux écoliers,
- la zone à option qui « *prive le pouvoir législatif de toute intervention lors de la décision sur l'affectation définitive de la zone concernée* ».

#### Détermination de la Municipalité :

Dans la nouvelle zone de faible à moyenne densité prévue, le projet de PPA et de RPPA annule et remplace les dispositions réglementaires du RCATC pour la zone de villas. L'objectif de cette démarche de planification est justement d'introduire de nouvelles règles urbanistiques, notamment celles relatives à la typologie des bâtiments, le nombre de niveaux habitables et la hauteur des constructions, en adéquation avec le site.

La légère augmentation de la densité prévue d'environ 15%, est conforme au nouveau Plan directeur cantonal et à l'objectif fixé par le PDcom pour ce secteur. Cette densité correspond à une zone de faible à moyenne densité.

La mesure d'utilisation du sol prévue est déterminée par la surface brute de plancher utile fixée sur le plan et non par un COS. Cela équivaut, par comparaison, à un CUS de 0,73 calculé sur l'ensemble du plan ou 0,76 si l'on ne tient compte que de la parcelle principale N° 2034.

Enfin, prétendre que le RPPA ne fixe pas de règles en matière de qualité architecturale est erroné. Le RPPA met l'accent sur des notions qualitatives plus que quantitatives, afin de garantir une grande souplesse lors de l'élaboration de futurs projets de construction. Les art. 11, 28 et 36 traitent de ces aspects.

Le choix des matériaux et de la technique écologique de construction est examiné lors de la demande de permis de construire en tenant compte à ce moment là de l'état et du progrès de la technique.

Les limites de constructions fixées par le PPA sont établies conformément à l'art. 9 LRou. L'opposant confond certainement les règles régissant les distances à respecter entre un bâtiment et les limites de propriété séparant des fonds privés, avec celles définissant les limites de construction en bordure d'une voie publique. Ces règles ne poursuivent pas le même but.

Pour la Municipalité, le concept urbanistique proposé est adéquat et respecte toutes les contraintes environnementales (circulation, bruit, valeurs paysagères et intégration au site).

L'art. 14 RPPA précise bien que, s'agissant des liaisons piétonnes, celles-ci doivent faire l'objet de servitudes de passage public.

L'étude complémentaire sur la génération de trafic de juillet 2007, initiée par la Municipalité suite aux oppositions à ce sujet, a permis de vérifier qu'en terme de capacité le réseau routier du secteur est en mesure d'absorber le trafic supplémentaire induit par ce PPA. Par ailleurs, un certain nombre de mesures sont ou seront prises pour limiter au maximum les nuisances supplémentaires et renforcer la sécurité, comme l'introduction d'une zone 30 pour tout le secteur.

S'agissant des places de parc, l'art. 16 RPPA renvoie expressément à la norme VSS SN No 640 281 pour déterminer le nombre de places de parc à aménager. L'étude complémentaire précitée préconise aussi d'appliquer un facteur de réduction pour tenir compte des besoins réduits. La recommandation faite est d'appliquer un facteur de 0,9. C'est donc sur ces bases que le nombre de places de parc sera défini au moment de la délivrance du permis de construire, lequel devrait se situer aux alentours de 160 places environ.

Le nombre de places de parc pouvant être aménagé dans les aires de dégagement est limité à une quinzaine de places environ, calculées conformément à la norme précitée, et réservées exclusivement à l'usage des visiteurs. Leur impact sera donc infime. On rappelle que toutes les autres places doivent être réalisées dans des garages souterrains et semi-enterrés conformément à l'art. 16 RPPA.

On rappelle que les aires de dégagement sont avant tout destinées à la création d'espaces verts de qualité. L'art. 18 RPPA prévoit une arborisation suffisante. Le nombre d'arbres, leur essence et l'emplacement de cette arborisation seront déterminés lors de la demande de permis de construire. En outre, les toits plats doivent être végétalisés. C'est dire que les aspects concernant les aménagements extérieurs et le caractère végétal du quartier

sont pris en compte pour assurer un bon équilibre entre le bâti et le non bâti, en précisant encore que les aires d'implantation A et B du plan ne sont pas représentatives des constructions qui pourront s'y ériger à l'intérieur.

La mixité d'affectations, souhaitée par la Municipalité entre le logement et les activités compatibles avec le logement, est conforme à la règle générale (art. 36 RCATC), qui prévaut dans les zones de faible, moyenne et forte densités sur l'ensemble du territoire communal. Dans ce cas particulier, la possibilité d'autoriser des activités tertiaires est toutefois limitée à 30% au maximum, et à condition qu'elles ne soient pas gênantes pour l'habitation. Par ailleurs, les dispositions de l'OPB sont réservées en fonction des degrés de sensibilité au bruit attribués au secteur.

La légère augmentation de la densité prévue d'environ 15% est conforme au nouveau Plan directeur cantonal et à l'objectif fixé par le PDcom pour ce secteur. Cette densité correspond à une zone de faible à moyenne densité.

Tant le RCATC que le RPPA ne définissent pas de CUS. On peut admettre, à titre de comparaison, un CUS pour la zone de villas actuelle de 0,66. Ce coefficient est calculé en multipliant le COS prévu par l'art. 10 RCATC, à savoir 0,20, par le nombre de niveaux autorisé par l'art. 39 RCATC, à savoir un rez, un étage, un comble et un rez inférieur de 50% [ $0,20 \times (0,5 + 2 + 0,8)$ ].

Pour le PPA, la mesure d'utilisation du sol prévue est déterminée par la surface brute de plancher utile fixée sur le plan. Cela équivaut, toujours par comparaison, à un CUS de 0,73 calculé sur l'ensemble du plan ou 0,76 si l'on ne tient compte que de la parcelle principale No 2034.

Pour la Municipalité, le concept urbanistique proposé est adéquat et respecte toutes les contraintes environnementales (circulation, bruit, valeurs paysagères et intégration au site).

Le gabarit des superstructures est défini par l'art. 26 RPPA.

Les plans déposés à l'enquête publique sont les mêmes que ceux présentés lors de la présentation publique du 12 juin 2006. On ne voit pas à quelles différences fait allusion l'opposant. On précise quand même, à toutes fins utiles, que le plan laisse une certaine marge de manœuvre quant à la localisation exacte des liaisons piétonnes qui doivent être créées dans les aires prévues à cet effet (art. 14 RPPA).

Selon l'art. 29 RPPA, les balcons doivent s'inscrire à l'intérieur des périmètres d'implantation A. Par sa nature même, un balcon est un élément architectural en saillie sur une façade. L'opposant semble confondre les périmètres d'implantation du plan et l'implantation des façades des bâtiments qui peuvent être en retrait des périmètres précités. En outre, les balcons ne

sont pas comptés dans le calcul de la surface brute de plancher utile et n'ont pas d'incidence sur la mesure d'utilisation du sol.

L'étude complémentaire sur la génération de trafic de juillet 2007, initiée par la Municipalité suite aux oppositions à ce sujet, a permis de vérifier qu'en terme de capacité le réseau routier du secteur est en mesure d'absorber le trafic supplémentaire induit par ce PPA. Par ailleurs, un certain nombre de mesures sont ou seront prises pour limiter au maximum les nuisances supplémentaires et renforcer la sécurité, comme l'introduction d'une zone 30 pour tout le secteur.

Concernant la zone à option incriminée, elle se limite au secteur colloqué aujourd'hui en zone d'utilité publique depuis 2001 et non pas à l'entier du domaine des Boverattes. Il est vrai que, conformément à l'art. 48a LATC, la Municipalité peut opter pour l'une des affectations prévues. Toutefois, on ne voit pas en quoi cette marge de liberté est discutable, à partir du moment où la législation permet d'offrir cette faculté à la Municipalité et que le Conseil communal adopte cette démarche.

La Municipalité propose de lever cette opposition.

#### 5.4.20. Opposition de M. Renato Dal Pont (chemin de Leisis 36)

##### Motifs :

Le copropriétaire de la parcelle N°1733 s'oppose pour les raisons suivantes :

- les hauteurs de 15,5 mètres prévues dans la coupe de principe du PDL pour les paliers Sud et intermédiaire et de 12 mètres pour le palier Nord,
- le coefficient d'utilisation du sol de 0,76, presque le double de celui de la PPE « En Leisis » qui est de 0,4,
- la densité non conforme au PDcom, densité qui ramènerait de l'insécurité.
- le manque de zones de jeux pour enfants,
- l'absence de plan fixant les places de stationnement extérieures.

##### Détermination de la Municipalité :

La hauteur maximum des bâtiments est fixée par les cotes d'altitudes maxima indiquées sur le plan. Elle correspond à une hauteur moyenne de 12 mètres, hauteur identique à celle de la zone de faible densité prévue à l'art. 37 RCATC, en lieu et place des 10 mètres pour la zone de villas actuelle, hormis dans la partie supérieure du plan (palier Nord) et dans le palier intermédiaire Ouest où cette hauteur moyenne reste fixée à 10 mètres.

La légère augmentation de la densité prévue d'environ 15%, est conforme au nouveau Plan directeur cantonal et à l'objectif fixé par le PDcom pour ce secteur. Cette densité correspond à une zone de faible à moyenne densité.

Tant le RCATC que le RPPA ne définissent pas de CUS. On peut admettre, à titre de comparaison, un CUS pour la zone de villas actuelle de 0,66. Ce coefficient est calculé en multipliant le COS prévu par l'art. 10 RCATC, à savoir 0,20, par le nombre de niveaux autorisés par l'art. 39 RCATC, à savoir un rez, un étage, un comble et un rez inférieur de 50% [ $0,20 \times (0,5 + 2 + 0,8)$ ].

Pour le PPA, la mesure d'utilisation du sol prévue est déterminée par la surface brute de plancher utile fixée sur le plan. Cela équivaut, toujours par comparaison, à un CUS de 0,73 calculé sur l'ensemble du plan ou 0,76 si l'on ne tient compte que de la parcelle principale No 2034.

Le nombre de places de parc pouvant être aménagé dans les aires de dégagement est limité à une quinzaine de places environ, calculées conformément à la norme VSS SN No 640 281 auquel renvoie l'art. 16 RPPA, et réservées exclusivement à l'usage des visiteurs. Leur impact sera donc infime. On rappelle que toutes les autres places doivent être réalisées dans des garages souterrains et semi-enterrés conformément à l'art. 16 RPPA. Quant au plan des aménagements extérieurs, il fera partie du dossier lors de la demande de permis de construire.

S'agissant des places de jeux, le PPA prévoit différentes aires, soit des aires de dessertes mixtes, des aires de dessertes piétonnes et des aires de dégagement dans lesquelles des aménagements collectifs à l'usage de tous peuvent être créés. Par ailleurs, l'art. 40 RPPA renvoie, pour tout ce qui n'est pas prévu, au RCATC.

La Municipalité propose de lever cette opposition.

#### 5.4.21. Opposition de Mme Arlette et M. Claude Muller-Genier (chemin de Leisis 32)

##### Motifs :

Les copropriétaires de la parcelle N° 1733 s'opposent pour les raisons suivantes :

- les hauteurs des bâtiments et le nombre de logements prévus en rapport avec l'environnement construit de villas d'un étage sur rez-de-chaussée,
- la possibilité d'avoir des activités tertiaires en pleine zone résidentielle,
- le manque d'analyse sur les effets de la circulation,
- les « cartes blanches » aux autorités futures concernant l'affectation de certains secteurs (zones à option),

- les typologies avec la possibilité d'un mur continu de constructions et une perte de vue, ainsi qu'une moins-value des biens-fonds,
- la demande d'une pose indispensable de gabarits.

#### Détermination de la Municipalité :

Dans la nouvelle zone de faible à moyenne densité prévue, le projet de PPA et de RPPA annule et remplace les dispositions réglementaires du RCATC pour la zone de villas. L'objectif de cette démarche de planification est justement d'introduire de nouvelles règles urbanistiques, notamment celles relatives à la typologie des bâtiments, le nombre de niveaux habitables et la hauteur des constructions, en adéquation avec le site.

La légère augmentation de la densité prévue d'environ 15%, est conforme au nouveau Plan directeur cantonal et à l'objectif fixé par le PDcom pour ce secteur. Cette densité correspond à une zone de faible à moyenne densité.

La mixité d'affectations souhaitée par la Municipalité entre le logement et les activités compatibles avec le logement est conforme à la règle générale (art. 36 RCATC), qui prévaut dans les zones de faible, moyenne et forte densités sur l'ensemble du territoire communal. Dans ce cas particulier, la possibilité d'autoriser des activités tertiaires est toutefois limitée à 30% au maximum, et à condition qu'elles ne soient pas gênantes pour l'habitation. Par ailleurs, les dispositions de l'OPB sont réservées en fonction des degrés de sensibilité au bruit attribués au secteur.

L'étude complémentaire sur la génération de trafic de juillet 2007, initiée par la Municipalité suite aux oppositions à ce sujet, a permis de vérifier, qu'en terme de capacité, le réseau routier du secteur est en mesure d'absorber le trafic supplémentaire induit par ce PPA. Par ailleurs, un certain nombre de mesures sont ou seront prises pour limiter au maximum les nuisances supplémentaires et renforcer la sécurité, comme l'introduction d'une zone 30 pour tout le secteur.

Prétendre que le RPPA laisse « des portes ouvertes » ou « des cartes blanches » n'est pas pertinent. C'est volontairement que les règles incriminées mettent l'accent sur des notions plus qualitatives que quantitatives, afin de garantir une grande souplesse lors de l'élaboration de futurs projets de construction, tout en fixant néanmoins des dispositions claires, comme le nombre de m<sup>2</sup> maximum de surface brute de plancher utile, par exemple.

Concernant la zone à option incriminée, elle se limite au secteur colloqué aujourd'hui en zone d'utilité publique depuis 2001 et non pas à l'entier du domaine des Boverattes. Il est vrai que, conformément à l'art. 48a LATC, la Municipalité peut opter pour l'une des affectations prévues. Toutefois, on ne voit pas en quoi cette marge de liberté est discutable, à partir du moment où

la législation permet d'offrir cette faculté à la Municipalité et que le Conseil communal adopte cette démarche.

La Municipalité tient à rappeler qu'en l'absence d'une base légale, le droit à la vue n'est pas protégé, si ce n'est indirectement au travers des règles de police des constructions, fixant la distance à respecter entre les bâtiments et la limite de propriété voisine, ainsi que la hauteur des constructions. En l'espèce, le RPPA prévoit justement de limiter de manière dégressive le gabarit maximal des bâtiments, soit 10 mètres au Nord du périmètre (palier Nord et palier intermédiaire Ouest), respectivement 12 mètres au centre (palier intermédiaire Est) et au Sud du périmètre (palier Sud).

De plus, le projet propose un certain nombre de vues cadrées depuis le DP et depuis les trois espaces collectifs créés au centre du dispositif (espaces de rencontre du PDL, traduits par les aires de dessertes du PPA), vues jugées d'intérêt public.

La prétendue perte de valeur des biens-fonds alentours invoquée par les opposants, n'est pas concernée par le présent projet.

La pose de gabarits dans le cadre d'un projet de planification ne se justifie pas. Ce n'est que lors de la demande de permis de construire que la Municipalité exigera, si nécessaire, la mise en place de gabarits destinés à juger l'impact des constructions projetées.

La Municipalité propose de lever cette opposition.

#### 5.4.22. Opposition de M. Hansjörg Bucher au nom de Mme Jacqueline Mallaun (chemin de Leisis 50)

##### Motifs :

L'opposant agit au nom de Mme Jacqueline Mallaun, copropriétaire de la parcelle N° 1733, en invoquant les griefs suivants :

- la densité des habitations, la surface d'occupation au sol et la surface habitable n'ont aucun rapport avec la zone de villas et ne respecte pas l'art. 1 RPPA,
- le coefficient d'utilisation du sol de 0,76 est exagérément élevé en rapport avec le quartier « En Leisis » (coefficient de près de la moitié),
- une étude de modération de la circulation n'a pas été établie, il demande des mesures en l'état,
- les activités tertiaires permises à raison de 30% engendrant de la circulation et des nuisances,
- les dégagements insuffisants selon la typologie,

- la forme incomplète des documents soumis à l'enquête publique qui induisent à l'erreur ; les différences entre le PDL et le PPA, une seule coupe pour l'ensemble du projet pas représentative, la surface verte de dégagement n'est pas une surface de verdure mais une place de stationnement ; pas d'indication sur le nombre de places de stationnement, représentation graphique douteuse, la cote à la corniche du chemin de Leisis devant être ajustée.

#### Détermination de la Municipalité :

La légère augmentation de la densité prévue d'environ 15%, est conforme au nouveau Plan directeur cantonal et à l'objectif fixé par le PDcom pour ce secteur. Cette densité correspond à une zone de faible à moyenne densité.

Comme l'a relevé le SAT dans son rapport d'examen préalable du 15 mars 2006, ce PPA est conforme à la planification cantonale, car il s'inscrit dans le périmètre compact de l'agglomération à densifier, selon le PALM actuellement en procédure. Le secteur, partiellement bâti et équipé, dispose également d'une bonne desserte en transports publics.

L'étude complémentaire sur la génération de trafic de juillet 2007, initiée par la Municipalité suite aux oppositions à ce sujet, a permis de vérifier, qu'en terme de capacité, le réseau routier du secteur est en mesure d'absorber le trafic supplémentaire induit par ce PPA. Par ailleurs, un certain nombre de mesures sont ou seront prises pour limiter au maximum les nuisances supplémentaires et renforcer la sécurité, comme l'introduction d'une zone 30 pour tout le secteur. A relever aussi que, hormis l'accès à quelques places visiteurs, aucune circulation supplémentaire n'empruntera le chemin de Leisis.

La mixité d'affectations souhaitée par la Municipalité entre le logement et les activités compatibles avec le logement, est conforme à la règle générale (art. 36 RCATC), qui prévaut dans les zones de faible, moyenne et forte densités sur l'ensemble du territoire communal. Dans ce cas particulier, la possibilité d'autoriser des activités tertiaires est toutefois limitée à 30% au maximum, et à condition qu'elles ne soient pas gênantes pour l'habitation. Par ailleurs, les dispositions de l'OPB sont réservées en fonction des degrés de sensibilité au bruit attribués au secteur.

La Municipalité tient à rappeler qu'en l'absence d'une base légale, le droit à la vue n'est pas protégé, si ce n'est indirectement au travers des règles de police des constructions fixant la distance à respecter entre les bâtiments et la limite de propriété voisine, ainsi que la hauteur des constructions. En l'espèce, le RPPA prévoit justement de limiter de manière dégressive le gabarit maximal des bâtiments, soit 10 mètres au Nord et à l'Ouest du périmètre (palier Nord et palier intermédiaire Ouest), respectivement 12

mètres au centre (palier intermédiaire Est) et au Sud du périmètre (palier Sud).

De plus, le projet propose un certain nombre de vues cadrées depuis le DP et depuis les trois espaces collectifs créés au centre du dispositif (espaces de rencontre du PDL, traduits par les aires de dessertes du PPA), vues jugées d'intérêt public.

On ne comprend pas bien en quoi les plans soumis à l'enquête publique seraient susceptibles d'induire en erreur et les remarques sur les différences supposées entre le PDL et le PPA.

On rappelle que le PDL est un instrument d'aménagement du territoire qui permet d'élaborer une conception urbanistique à travers la définition d'objectifs et de principes d'aménagement portant notamment sur les espaces publics, les gabarits des constructions et les aménagements extérieurs. Il s'agit d'un plan d'intention servant de référence et d'instrument de travail pour les autorités cantonales et communales (art. 31 al. 2 LATC).

Ces objectifs et ces principes sont ensuite traduits à travers le PPA et son règlement.

Le nombre de places de parc pouvant être aménagé dans les aires de dégagement est limité à une quinzaine de places environ, calculées conformément à la norme VSS SN No 640 281, auquel renvoie l'art. 16 RPPA, et réservées exclusivement à l'usage des visiteurs. Leur impact sera donc infime. On rappelle que toutes les autres places doivent être réalisées dans des garages souterrains et semi-enterrés conformément à l'art. 16 RPPA. Le nombre total de ces places de parc sera d'environ 160.

On rappelle que ces aires de dégagement sont avant tout destinées à la création d'espaces verts de qualité conformément à l'art. 36 RPPA.

La Municipalité propose de lever cette opposition.

#### 5.4.23. Opposition de M. Hansjörg Bucher (chemin du Vallon 8)

##### Motifs :

Cet opposant reprend mot pour mot les griefs de l'opposition précédente (voir 5.4.22).

Le copropriétaire de la parcelle N° 1733 s'oppose en invoquant les griefs suivants :

- la densité des habitations, la surface d'occupation au sol et la surface habitable n'ont aucun rapport avec la zone de villas et ne respecte pas l'art. 1 RPPA,

- le coefficient d'utilisation du sol de 0,76 est exagérément élevé en rapport avec le quartier « En Leisis » (coefficient de près de la moitié),
- une étude de modération de la circulation n'a pas été établie, il demande des mesures en l'état,
- les activités tertiaires permises à raison de 30% engendrant de la circulation et des nuisances,
- les dégagements insuffisants selon la typologie,
- la forme incomplète des documents soumis à l'enquête publique qui induisent à l'erreur ; les différences entre le PDL et le PPA, une seule coupe pour l'ensemble du projet pas représentative, la surface verte de dégagement pas une surface de verdure, mais une place de stationnement, pas d'indication sur le nombre de places de stationnement, représentation graphique douteuse, la cote à la corniche du chemin de Leisis devant être ajustée.

#### Détermination de la Municipalité :

La légère augmentation de la densité prévue d'environ 15%, est conforme au nouveau Plan directeur cantonal et à l'objectif fixé par le PDcom pour ce secteur. Cette densité correspond à une zone de faible à moyenne densité.

Comme l'a relevé le SAT dans son rapport d'examen préalable du 15 mars 2006, ce PPA est conforme à la planification cantonale, car il s'inscrit dans le périmètre compact de l'agglomération à densifier, selon le PALM actuellement en procédure. Le secteur, partiellement bâti et équipé, dispose également d'une bonne desserte en transports publics.

L'étude complémentaire sur la génération de trafic de juillet 2007, initiée par la Municipalité suite aux oppositions à ce sujet, a permis de vérifier, qu'en terme de capacité, le réseau routier du secteur est en mesure d'absorber le trafic supplémentaire induit par ce PPA. Par ailleurs, un certain nombre de mesures sont ou seront prises pour limiter au maximum les nuisances supplémentaires et renforcer la sécurité, comme l'introduction d'une zone 30 pour tout le secteur. A relever aussi que, hormis l'accès à quelques places visiteurs, aucune circulation supplémentaire n'empruntera le chemin de Leisis.

La mixité d'affectations souhaitée par la Municipalité entre le logement et les activités compatibles avec le logement, est conforme à la règle générale (art. 36 RCATC), qui prévaut dans les zones de faible, moyenne et forte densités sur l'ensemble du territoire communal. Dans ce cas particulier, la possibilité d'autoriser des activités tertiaires est toutefois limitée à 30% au maximum, et à condition qu'elles ne soient pas gênantes pour l'habitation. Par ailleurs, les dispositions de l'OPB sont réservées en fonction des degrés de sensibilité au bruit attribués au secteur.

La Municipalité tient à rappeler qu'en l'absence d'une base légale, le droit à la vue n'est pas protégé, si ce n'est indirectement au travers des règles de police des constructions fixant la distance à respecter entre les bâtiments et la limite de propriété voisine, ainsi que la hauteur des constructions. En l'espèce, le RPPA prévoit justement de limiter de manière dégressive le gabarit maximal des bâtiments, soit 10 mètres au Nord et à l'Ouest du périmètre (palier Nord et palier intermédiaire Ouest), respectivement 12 mètres au centre (palier intermédiaire Est) et au Sud du périmètre (palier Sud).

De plus, le projet propose un certain nombre de vues cadrées depuis le DP et depuis les trois espaces collectifs créés au centre du dispositif (espaces de rencontre du PDL, traduits par les aires de dessertes du PPA), vues jugées d'intérêt public.

On ne comprend pas bien en quoi les plans soumis à l'enquête publique seraient susceptibles d'induire en erreur et les remarques sur les différences supposées entre le PDL et le PPA.

On rappelle que le PDL est un instrument d'aménagement du territoire qui permet d'élaborer une conception urbanistique à travers la définition d'objectifs et de principes d'aménagement portant notamment sur les espaces publics, les gabarits des constructions et les aménagements extérieurs. Il s'agit d'un plan d'intention servant de référence et d'instrument de travail pour les autorités cantonales et communales (art. 31 al. 2 LATC).

Ces objectifs et ces principes sont ensuite traduits à travers le PPA et sont règlement.

Le nombre de places de parc pouvant être aménagé dans les aires de dégagement est limité à une quinzaine de places environ, calculées conformément à la norme VSS SN No 640 281, auquel renvoie l'art. 16 RPPA, et réservées exclusivement à l'usage des visiteurs. Leur impact sera donc infime. On rappelle que toutes les autres places doivent être réalisées dans des garages souterrains et semi-enterrés conformément à l'art. 16 RPPA. Le nombre total de ces places de parc sera d'environ 160.

On rappelle que ces aires de dégagement sont avant tout destinées à la création d'espaces verts de qualité conformément à l'art. 36 RPPA.

La Municipalité propose de lever cette opposition.

5.4.24. Opposition de Mme Marie-Claire Guignard (route des Giettes-Prafenne, 1871 Choëx)

Motifs :

La propriétaire de la parcelle N° 4005 (chemin de la Reine Berthe 8) s'oppose pour les raisons suivantes :

- le changement d'affectation de cette zone de verdure doit respecter « ...le droit des habitants de conserver leur qualité de vie et par là même la valeur de leurs investissements.»
- la garantie de la vérification de la densité proposée (variation de 0,76 à plus de 1),
- l'augmentation de 200 nouveaux contribuables nuira à l'homogénéité du quartier,
- la non prise en compte des contraintes de circulation,
- la non prise en compte de la desserte en transports publics,
- la non cohérence entre l'augmentation du trafic et le but fixé de favoriser les cheminements piétonniers (art. 1 RPPA),
- le manque de précisions du PPA sans avoir un projet de construction concret (le PPA laisse trop de liberté),
- la qualification non reconnue du bureau Urbaplan pour effectuer cette étude,
- la non vérification de la capacité d'accueil pour les enfants sur la commune (écoles, garderies, etc.),
- la modification du statut du sol (permettre la construction de quelques villas) qui correspondrait à la volonté du Conseil communal,
- le non respect de la physiologie de cette partie de la ville,
- la non prise en compte d'une valeur essentielle de notre société : le respect.

Détermination de la Municipalité :

Dans la nouvelle zone de faible à moyenne densité prévue, le projet de PPA et de RPPA annule et remplace les dispositions réglementaires du RCATC pour la zone de villas. L'objectif de cette démarche de planification est justement d'introduire de nouvelles règles urbanistiques, notamment celles relatives à la typologie des bâtiments, le nombre de niveaux habitables et la hauteur des constructions, en adéquation avec le site.

La mesure d'utilisation du sol prévue est déterminée par la surface brute de plancher utile fixée sur le plan et non par un COS. Cela équivaut, par comparaison, à un CUS de 0,73 calculé sur l'ensemble du plan ou 0,76 si l'on ne tient compte que de la parcelle principale No 2034.

En fait, les opposants confondent probablement la phase de planification et la procédure ultérieure de permis de construire.

L'étude complémentaire sur la génération de trafic de juillet 2007, initiée par la Municipalité suite aux oppositions à ce sujet, a permis de vérifier qu'en terme de capacité le réseau routier du secteur est en mesure d'absorber le trafic supplémentaire induit par ce PPA. Par ailleurs, un certain nombre de mesures sont ou seront prises pour limiter au maximum les nuisances supplémentaires et renforcer la sécurité, comme l'introduction d'une zone 30 pour tout le secteur.

Comme l'a relevé le SAT dans son rapport d'examen préalable du 15 mars 2006, ce PPA est conforme à la planification cantonale, car il s'inscrit dans le périmètre compact de l'agglomération à densifier, selon le PALM actuellement en procédure. Le secteur, partiellement bâti et équipé, dispose également d'une bonne desserte en transports publics.

Un des objectifs du PPA est justement de favoriser et d'assurer la continuité des cheminements piétonniers. Les aires de dessertes internes au quartier doivent garantir la primauté du piéton sur les véhicules (aires de dessertes mixtes) ou elles sont exclusivement piétonnières (aires de dessertes piétonnes).

Prétendre que le RPPA laisse trop de libertés n'est pas pertinent. C'est volontairement que les règles incriminées mettent l'accent sur des notions plus qualitatives que quantitatives, afin de garantir une grande souplesse pour l'élaboration des futurs projets de construction, tout en fixant néanmoins des dispositions claires, comme le nombre de m<sup>2</sup> maximum de surface brute de plancher utile, par exemple.

S'agissant des places de parc, l'art. 16 RPPA renvoie expressément à la norme VSS SN No 640 281 pour déterminer le nombre de places de parc à aménager. L'étude complémentaire précitée préconise aussi d'appliquer un facteur de réduction pour tenir compte des besoins réduits. La recommandation faite est d'appliquer un facteur de 0,9. C'est donc sur ces bases que le nombre de places de parc sera défini au moment de la délivrance du permis de construire, lequel devrait se situer aux alentours de 160 places environ.

Les qualités professionnelles du bureau Urbaplan, mandaté par la Municipalité, ne sauraient être mises en cause.

La capacité actuelle des établissements scolaires pulliérans est apte à couvrir les besoins générés par la mise en œuvre de ce plan, lequel n'aura pas d'incidence notable sur cette question par rapport au statut actuel de la zone de villas. Par ailleurs, la zone à options prévue laisse la possibilité, si besoin est, de réaliser des équipements publics tels qu'une école, une garderie, etc.

Quant à la tranquillité et au calme, il en va comme la vue. La Municipalité tient à rappeler qu'en l'absence d'une base légale, le droit à la vue n'est pas protégé, si ce n'est indirectement au travers des règles de police des constructions, fixant la distance à respecter entre les bâtiments et la limite de propriété voisine, ainsi que la hauteur des constructions. En l'espèce, le RPPA prévoit justement de limiter de manière dégressive le gabarit maximal des bâtiments, soit 10 mètres au Nord du périmètre (palier Nord et palier intermédiaire Ouest), respectivement 12 mètres au centre (palier intermédiaire Est) et au Sud du périmètre (palier Sud).

En matière de bruit, un propriétaire qui jouit d'une situation tranquille du fait que le fond voisin du sien n'est pas encore construit ne peut prétendre s'opposer à un projet de construction à moins que celui-ci ne lui porte une atteinte incompatible avec le droit public de la protection de l'environnement. Ce qui n'est pas le cas ici.

Enfin, pour la Municipalité, le concept urbanistique proposé est adéquat et respecte toutes les contraintes environnementales (circulation, bruit, valeurs paysagères et intégration au site).

La Municipalité propose de lever cette opposition.

#### 5.4.25. Opposition de Mme Ingeborg Schüssler (chemin de Leissi 44)

##### Motifs :

La copropriétaire de la parcelle N° 1733 s'oppose pour les raisons suivantes :

- le total déséquilibre entre ce qui existe (zone de villas) et ce qui est planifié (constructions compactes manquant de dégagements, exploitant le terrain de manière excessive),
- la mixité avec les 30% d'activités tertiaires, sans être conscient du problème de la circulation,
- l'absence de places de jeux, de jardins d'enfants, d'écoles,
- l'absence de réflexions sur l'accroissement massif de la circulation,
- la démesure de la hauteur prévue pour les habitations situées au Nord du terrain qui masqueront la vue des villas contiguës du chemin de Leisis,
- la dangerosité du croisement des chemins des Boverattes et de Leisis vu l'étroitesse du DP,
- la diminution de la valeur immobilière des villas existantes,
- la destruction des quartiers résidentiels, des jardins, des arbres, de l'air pur et de la beauté naturelle de Pully.

### Détermination de la Municipalité :

Dans la nouvelle zone de faible à moyenne densité prévue, le projet de PPA et de RPPA annule et remplace les dispositions règlementaires du RCATC pour la zone de villas. L'objectif de cette démarche de planification est justement d'introduire de nouvelles règles urbanistiques, notamment celles relatives à la typologie des bâtiments, le nombre de niveaux habitables et la hauteur des constructions, en adéquation avec le site.

La légère augmentation de la densité prévue d'environ 15%, est conforme au nouveau Plan directeur cantonal et à l'objectif fixé par le PDcom pour ce secteur. Cette densité correspond à une zone de faible à moyenne densité.

Comme l'a relevé le SAT dans son rapport d'examen préalable du 15 mars 2006, ce PPA est conforme à la planification cantonale, car il s'inscrit dans le périmètre compact de l'agglomération à densifier, selon le PALM actuellement en procédure. Le secteur, partiellement bâti et équipé, dispose également d'une bonne desserte en transports publics.

L'étude complémentaire sur la génération de trafic de juillet 2007, initiée par la Municipalité suite aux oppositions à ce sujet, a permis de vérifier qu'en terme de capacité le réseau routier du secteur est en mesure d'absorber le trafic supplémentaire induit par ce PPA. Par ailleurs, un certain nombre de mesures sont ou seront prises pour limiter au maximum les nuisances supplémentaires et renforcer la sécurité, comme l'introduction d'une zone 30 pour tout le secteur. A relever aussi que, hormis l'accès à quelques places visiteurs, aucune circulation supplémentaire n'empruntera le chemin de Leisis.

La mixité d'affectations souhaitée par la Municipalité entre le logement et les activités compatibles avec le logement est conforme à la règle générale (art. 36 RCATC), qui prévaut dans les zones de faible, moyenne et forte densités sur l'ensemble du territoire communal. Dans ce cas particulier, la possibilité d'autoriser des activités tertiaires est toutefois limitée à 30% au maximum, et à condition qu'elles ne soient pas gênantes pour l'habitation. Par ailleurs, les dispositions de l'OPB sont réservées en fonction des degrés de sensibilité au bruit attribués au secteur.

La Municipalité tient à rappeler qu'en l'absence d'une base légale, le droit à la vue n'est pas protégé, si ce n'est indirectement au travers des règles de police des constructions, fixant la distance à respecter entre les bâtiments et la limite de propriété voisine, ainsi que la hauteur des constructions. En l'espèce, le RPPA prévoit justement de limiter de manière dégressive le gabarit maximal des bâtiments, soit 10 mètres au Nord et à l'Ouest du périmètre (palier Nord et palier intermédiaire Ouest), respectivement 12 mètres au centre (palier intermédiaire Est) et au Sud du périmètre (palier Sud).

De plus, le projet propose un certain nombre de vues cadrées depuis le DP et depuis les trois espaces collectifs créés au centre du dispositif (espaces de rencontre du PDL, traduits par les aires de dessertes du PPA), vues jugées d'intérêt public.

S'agissant des places de jeux, le PPA prévoit différentes aires, soit des aires de dessertes mixtes, des aires de dessertes piétonnes et des aires de dégagements dans lesquels des aménagements collectifs à l'usage de tous peuvent être créés. Par ailleurs, l'art. 40 RPPA renvoie, pour tout ce qui n'est pas prévu, au RCATC.

La capacité actuelle des établissements scolaires pulliérans est apte à couvrir les besoins générés par la mise en œuvre de ce plan, lequel n'aura pas d'incidence notable sur cette question par rapport au statut actuel de la zone de villas. Par ailleurs, la zone à options prévue laisse la possibilité, si besoin est, de réaliser des équipements publics tels qu'une école, une garderie, etc.

La prétendue perte de valeur des biens-fonds alentours invoquée par l'opposante, n'est pas concernée par le présent projet.

La Municipalité propose de lever cette opposition.

#### 5.4.26. Opposition de M. Max Bucher (chemin de Leisis 34)

##### Motifs :

L'opposant invoque les griefs suivants :

- l'affectation qui ne tient pas compte des zones de sensibilité au bruit pour les parcelles Nos 1738 et 1744 et qui permet l'implantation de 4'800 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales et de bureaux au centre du quartier,
- le site avec le bâti existant, la volumétrie et la hauteur proposées (garage, 3 niveaux et attique) qui apporterait une perte de vue et qui serait en contradiction avec l'art. 1 du RPPA et le contenu du préavis N° 15-2003,
- la densité en contradiction avec le PDcom et le coefficient proposé de 0,76 (52% de majoration) et par rapport au quartier En Leisis (CUS de 0,4). Le plan avec 16'310 m<sup>2</sup> de surface brute permet de loger 320 à 400 nouveaux habitants sans aucune place de rencontre ou place de jeux pour les enfants,
- la représentation erronée des « aires de dégagement » en vert pour des parkings et des containers,
- la circulation et les 133 voitures prévues, nombre qui est l'hypothèse la plus favorable sans activités tertiaires. Ces dernières engendreraient 200 à 250 voitures en tout. Le manque d'étude du trafic généré et aucune solution d'aménagement routier proposée, notamment pour le carrefour Boverattes / Leisis et pour le chemin de Rennier,

- l'écologie urbaine, vu qu'aucune compensation écologique n'est prévue pour la disparition de cet espace de nature,
- les conflits d'intérêt, vu que la Commune est propriétaire de la plus grande partie des terrains concernés (crainte de la gourmandise du propriétaire qui a prévalu sur les considérations urbanistiques), sans défendre une « utilisation judicieuse et mesurée du territoire ».

#### Détermination de la Municipalité :

La mixité d'affectations, souhaitée par la Municipalité entre le logement et les activités compatibles avec le logement, est conforme à la règle générale (art. 36 RCATC), qui prévaut dans les zones de faible, moyenne et forte densité sur l'ensemble du territoire communal. Dans ce cas particulier, la possibilité d'autoriser des activités tertiaires est toutefois limitée à 30% au maximum, et à condition qu'elles ne soient pas gênantes pour l'habitation. Par ailleurs, les dispositions de l'OPB sont réservées en fonction des degrés de sensibilité au bruit attribués au secteur.

Pour la Municipalité, le concept urbanistique proposé est adéquat et respecte toutes les contraintes environnementales (circulation, bruit, valeurs paysagères et intégration au site).

Elle tient à rappeler qu'en l'absence d'une base légale, le droit à la vue n'est pas protégé, si ce n'est indirectement au travers des règles de police des constructions, fixant la distance à respecter entre les bâtiments et la limite de propriété voisine, ainsi que la hauteur des constructions. En l'espèce, le RPPA prévoit justement de limiter de manière dégressive le gabarit maximal des bâtiments, soit une hauteur moyenne de 10 mètres au Nord et à l'Ouest du périmètre (palier Nord et palier intermédiaire Ouest), respectivement 12 mètres au centre (palier intermédiaire Est) et au Sud du périmètre (palier Sud).

De plus, le projet propose un certain nombre de vues cadrées depuis le DP et depuis les trois espaces collectifs créés au centre du dispositif (espaces de rencontre du PDL, traduits par les aires de dessertes du PPA), vues jugées d'intérêt public.

La légère augmentation de la densité prévue d'environ 15%, est conforme au nouveau Plan directeur cantonal et à l'objectif fixé par le PDcom pour ce secteur. Cette densité correspond à une zone de faible à moyenne densité.

Comme l'a relevé le SAT dans son rapport d'examen préalable du 15 mars 2006, ce PPA est conforme à la planification cantonale, car il s'inscrit dans le périmètre compact de l'agglomération à densifier, selon le PALM actuellement en procédure. Le secteur, partiellement bâti et équipé, dispose également d'une bonne desserte en transports publics.

Tant le RCATC que le RPPA ne définissent pas de CUS. On peut admettre, à titre de comparaison, un CUS pour la zone de villas actuelle de 0,66. Ce coefficient est calculé en multipliant le COS prévu par l'art. 10 RCATC, à savoir 0,20, par le nombre de niveaux autorisé par l'art. 39 RCATC, à savoir un rez, un étage, un comble et un rez inférieur de 50% [ $0,20 \times (0,5 + 2 + 0,8)$ ].

Pour le PPA, la mesure d'utilisation du sol prévue est déterminée par la surface brute de plancher utile fixée sur le plan. Cela équivaut, toujours par comparaison, à un CUS de 0,73 calculé sur l'ensemble du plan ou 0,76 si l'on ne tient compte que de la parcelle principale No 2034.

S'agissant des places jeux et des espaces de rencontre, le PPA prévoit différentes aires, soit des aires de dessertes mixtes, des aires de dessertes piétonnes et des aires de dégagements dans lesquelles des aménagements collectifs à l'usage de tous peuvent être créés. Par ailleurs, l'art. 40 RPPA renvoie, pour tout ce qui n'est pas prévu, au RCATC.

L'art. 16 RPPA renvoie expressément à la norme VSS SN No 640 281 pour déterminer le nombre de places de parc à aménager. Le nombre de places de parc pouvant être aménagé dans les aires de dégagement est limité à une quinzaine de places environ, calculées conformément à la norme précitée, et réservées exclusivement à l'usage des visiteurs. Leur impact sera donc infime. On rappelle que toutes les autres places doivent être réalisées dans des garages souterrains et semi-enterrés conformément à l'art. 16 RPPA.

Les emplacements pour déposer les conteneurs à ordures ménagères seront définis lors de la demande de permis de construire. Ceux-ci peuvent être aménagés soit dans les aires de dégagement, ou dans les aires d'implantation A et B des constructions. La Municipalité veillera bien sûr, conformément aux art. 11 et 36 RPPA, à ce que ces ouvrages soient bien intégrés.

L'étude complémentaire sur la génération de trafic de juillet 2007, initiée par la Municipalité suite aux oppositions à ce sujet, a permis de vérifier, qu'en terme de capacité, le réseau routier du secteur est en mesure d'absorber le trafic supplémentaire induit par ce PPA. Par ailleurs, un certain nombre de mesures sont ou seront prises pour limiter au maximum les nuisances supplémentaires et renforcer la sécurité, comme l'introduction d'une zone 30 pour tout le secteur.

A relever aussi que, hormis l'accès à quelques places visiteurs, aucune circulation supplémentaire n'empruntera le chemin de Leisis.

Dans son rapport d'examen préalable du 15 mars 2006, le SAT relevait que : *« La réalisation du PPA « Boverattes » n'aura aucune influence sur les éléments naturels méritant protection (art. 4a LPNMS), sur la faune locale (art. 22 de la Loi sur la faune) et ne nécessite pas de mesures particulières*

*selon l'art. 18b, al. 2 de la Loi fédérale sur la protection de la nature (LPN) et art. 15 de l'Ordonnance fédérale sur la protection de la nature (OPN). En plus, le périmètre considéré n'est inscrit dans aucun inventaire (fédéral, cantonal et communal) ».*

On rappelle que les aires de dégagement sont avant tout destinées à la création d'espaces verts de qualité. L'art. 18 RPPA prévoit une arborisation suffisante. Le nombre d'arbres, leur essence et l'emplacement de cette arborisation seront déterminés lors de la demande de permis de construire.

En outre, les toits plats doivent être végétalisés. C'est dire que les aspects concernant les aménagements extérieurs et le caractère végétal du quartier sont pris en compte pour assurer un bon équilibre entre le bâti et le non bâti, en précisant encore que les aires d'implantation A et B du plan ne sont pas représentatives des constructions qui pourront s'ériger à l'intérieur.

Ce projet de planification vise à organiser d'une manière judicieuse ce secteur et à établir à cet effet un concept urbanistique, indépendamment de toute considération financière qui n'est pas concernée par le présent projet. Prétendre que la Municipalité ne vise qu'un but lucratif dans cette opération relève du procès d'intention.

La Municipalité propose de lever cette opposition.

#### 5.4.27. Opposition de M. Pierre Chiaradia (chemin de Leisis 48)

##### Motifs :

Le copropriétaire de la parcelle N° 1733 s'oppose pour les raisons suivantes :

- la hauteur excessive des habitations qui masqueraient la vue,
- la création d'un parking visiteurs jouxtant le chemin de Leisis, provoquant un accroissement du trafic,
- la densité excessive des habitations en regard de la zone de villas construite,
- l'absence d'une étude de modération de circulation,
- la possibilité d'aménager 30% d'activité tertiaire,
- le manque de dégagements entre les rangées ou groupes de maisons.

##### Détermination de la Municipalité :

La Municipalité tient à rappeler qu'en l'absence d'une base légale, le droit à la vue n'est pas protégé, si ce n'est indirectement au travers des règles de police des constructions, fixant la distance à respecter entre les bâtiments et la limite de propriété voisine, ainsi que la hauteur des constructions. En l'espèce, le RPPA prévoit justement de limiter de manière dégressive le

gabarit maximal des bâtiments, soit 10 mètres au Nord et à l'Ouest du périmètre (paliers Nord et intermédiaire Ouest), respectivement 12 mètres au centre (palier intermédiaire Est) et au Sud du périmètre (palier Sud).

De plus, le projet propose un certain nombre de vues cadrées depuis le DP et depuis les trois espaces collectifs créés au centre du dispositif (espaces de rencontre du PDL, traduits par les aires de dessertes du PPA), vues jugées d'intérêt public.

La prétendue perte de valeur des biens-fonds alentours, invoquée par l'opposant, n'est pas concernée par le présent projet.

L'art. 16 RPPA renvoie expressément à la norme VSS SN No 640 281 pour déterminer le nombre de places de parc à aménager. Le nombre de places de parc pouvant être aménagé dans les aires de dégagement est limité à une quinzaine de places environ, calculées conformément à la norme précitée, et réservées exclusivement à l'usage des visiteurs. Leur impact sera donc infime. On rappelle que toutes les autres places doivent être réalisées dans des garages souterrains et semi-enterrés conformément à l'art. 16 RPPA.

La légère augmentation de la densité prévue, d'environ 15%, est conforme au nouveau Plan directeur cantonal et à l'objectif fixé par le PDcom pour ce secteur. Cette densité correspond à une zone de faible à moyenne densité.

Comme l'a relevé le SAT dans son rapport d'examen préalable du 15 mars 2006, ce PPA est conforme à la planification cantonale, car il s'inscrit dans le périmètre compact de l'agglomération à densifier, selon le PALM actuellement en procédure. Le secteur, partiellement bâti et équipé, dispose également d'une bonne desserte en transports publics.

L'étude complémentaire sur la génération de trafic de juillet 2007, initiée par la Municipalité suite aux oppositions à ce sujet, a permis de vérifier qu'en terme de capacité le réseau routier du secteur est en mesure d'absorber le trafic supplémentaire induit par ce PPA. Par ailleurs, un certain nombre de mesures sont ou seront prises pour limiter au maximum les nuisances supplémentaires et renforcer la sécurité, comme l'introduction d'une zone 30 pour tout le secteur. A relever aussi que, hormis l'accès à quelques places visiteurs, aucune circulation supplémentaire n'empruntera le chemin de Leisis.

On rappelle que le PPA prévoit des aires de dégagement destinées à la création d'espaces verts de qualité, des aires de dessertes mixtes et des aires de dessertes piétonnes non constructibles dans lesquelles des aménagements collectifs à l'usage de tous peuvent être créés. C'est dire que les aspects concernant les aménagements extérieurs, le dégagement entre les bâtiments et le caractère végétal du quartier sont pris en compte pour assurer un bon

équilibre entre le bâti et le non bâti, en précisant encore que les aires d'implantation A et B du plan ne sont pas représentatives des constructions qui pourront s'y ériger.

La mixité d'affectations souhaitée par la Municipalité entre le logement et les activités compatibles avec le logement est conforme à la règle générale (art. 36 RCATC), qui prévaut dans les zones de faible, moyenne et forte densités sur l'ensemble du territoire communal. Dans ce cas particulier, la possibilité d'autoriser des activités tertiaires est toutefois limitée à 30% au maximum, et à condition qu'elles ne soient pas gênantes pour l'habitation. Par ailleurs, les dispositions de l'OPB sont réservées en fonction des degrés de sensibilité au bruit attribués au secteur.

La Municipalité propose de lever cette opposition.

#### 5.4.28. Opposition de M. André Monnier (p.a. chemin de la Reine Berthe 1)

##### Motifs :

L'opposant évoque les raisons suivantes :

- la densification exagérée,
- la disposition générale des bâtiments (aire d'implantation A). Il demande l'organisation d'un concours d'idées,
- la circulation des véhicules en conflit avec les espaces de rencontre,
- la non prise en compte de la cinquantaine d'enfants futurs.

Il suggère des constructions en palier de deux niveaux, avec une grande place au centre comprenant un parking souterrain.

##### Détermination de la Municipalité :

La légère augmentation de la densité prévue d'environ 15%, est conforme au nouveau Plan directeur cantonal et à l'objectif fixé par le PDcom pour ce secteur. Cette densité correspond à une zone de faible à moyenne densité.

Comme l'a relevé le SAT dans son rapport d'examen préalable du 15 mars 2006, ce PPA est conforme à la planification cantonale, car il s'inscrit dans le périmètre compact de l'agglomération à densifier, selon le PALM actuellement en procédure. Le secteur, partiellement bâti et équipé, dispose également d'une bonne desserte en transports publics.

Dans la nouvelle zone de faible à moyenne densité prévue, le projet de PPA et de RPPA annule et remplace les dispositions réglementaires du RCATC pour la zone de villas. L'objectif de cette démarche de planification est justement d'introduire de nouvelles règles urbanistiques, notamment celles

relatives à la typologie des bâtiments, le nombre de niveaux habitables et la hauteur des constructions, en adéquation avec le site.

Dire que l'intégration des constructions n'est pas réalisée par ce projet n'est pas pertinent à ce stade de la procédure. Cette question, qui relève en premier lieu de l'appréciation de l'Autorité selon l'art. 86 LATC, doit être jugée lors de la demande de permis de construire conformément aux art. 1 et 11 RPPA.

L'étude complémentaire sur la génération de trafic de juillet 2007, initiée par la Municipalité suite aux oppositions à ce sujet, a permis de vérifier qu'en terme de capacité le réseau routier du secteur est en mesure d'absorber le trafic supplémentaire induit par ce PPA. Par ailleurs, un certain nombre de mesures sont ou seront prises pour limiter au maximum les nuisances supplémentaires et renforcer la sécurité, comme l'introduction d'une zone 30 pour tout le secteur.

On rappelle que le PPA prévoit des aires de dégagement destinées à la création d'espaces verts de qualité, des aires de dessertes mixtes et des aires de dessertes piétonnes non constructibles dans lesquelles des aménagements collectifs à l'usage de tous peuvent être créés, notamment des places de jeux et des places de rencontre.

La Municipalité propose de lever cette opposition.

#### 5.4.29. Opposition de Mme Isabelle Mercier (chemin du Château-Sec 16)

##### Motifs :

Cette opposante reprend mot pour mot les griefs de l'opposition précédente (voir 5.4.28).

L'opposante évoque les raisons suivantes :

- la densification exagérée,
- la disposition générale des bâtiments (aire d'implantation A). Elle demande l'organisation d'un concours d'idée,
- la circulation des véhicules en conflit avec les espaces de rencontre,
- la non prise en compte de la cinquantaine d'enfants futurs.

Elle suggère des constructions en palier de deux niveaux avec une grande place au centre comprenant un parking souterrain.

### Détermination de la Municipalité :

La légère augmentation de la densité prévue d'environ 15%, est conforme au nouveau Plan directeur cantonal et à l'objectif fixé par le PDcom pour ce secteur. Cette densité correspond à une zone de faible à moyenne densité.

Comme l'a relevé le SAT dans son rapport d'examen préalable du 15 mars 2006, ce PPA est conforme à la planification cantonale, car il s'inscrit dans le périmètre compact de l'agglomération à densifier, selon le PALM actuellement en procédure. Le secteur, partiellement bâti et équipé, dispose également d'une bonne desserte en transports publics.

Dans la nouvelle zone de faible à moyenne densité prévue, le projet de PPA et de RPPA annule et remplace les dispositions règlementaires du RCATC pour la zone de villas. L'objectif de cette démarche de planification est justement d'introduire de nouvelles règles urbanistiques, notamment celles relatives à la typologie des bâtiments, le nombre de niveaux habitables et la hauteur des constructions, en adéquation avec le site.

Dire que l'intégration des constructions n'est pas réalisée par ce projet n'est pas pertinent à ce stade de la procédure. Cette question, qui relève en premier lieu de l'appréciation de l'Autorité selon l'art. 86 LATC, doit être jugée lors de la demande de permis de construire conformément aux art. 1 et 11 RPPA.

L'étude complémentaire sur la génération de trafic de juillet 2007, initiée par la Municipalité suite aux oppositions à ce sujet, a permis de vérifier qu'en terme de capacité le réseau routier du secteur est en mesure d'absorber le trafic supplémentaire induit par ce PPA. Par ailleurs, un certain nombre de mesures sont ou seront prises pour limiter au maximum les nuisances supplémentaires et renforcer la sécurité, comme l'introduction d'une zone 30 pour tout le secteur.

On rappelle que le PPA prévoit des aires de dégagement destinées à la création d'espaces verts de qualité, des aires de dessertes mixtes et des aires de dessertes piétonnes non constructibles dans lesquelles des aménagements collectifs à l'usage de tous peuvent être créés, notamment des places de jeux et des places de rencontre.

La Municipalité propose de lever cette opposition.

#### 5.4.30. Opposition de Mme Dominique Mercier (chemin de la Reine Berthe 1)

##### Motifs :

Cette opposante reprend mot pour mot les griefs de l'opposition précédente (voir 5.4.28 et 5.4.29).

L'opposante évoque les raisons suivantes :

- la densification exagérée,
- la disposition générale des bâtiments (aire d'implantation A). Elle demande l'organisation d'un concours d'idée,
- la circulation des véhicules en conflit avec les espaces de rencontre,
- la non prise en compte de la cinquantaine d'enfants futurs.

Elle suggère des constructions en palier de deux niveaux avec une grande place au centre comprenant un parking souterrain.

#### Détermination de la Municipalité :

La légère augmentation de la densité prévue d'environ 15%, est conforme au nouveau Plan directeur cantonal et à l'objectif fixé par le PDcom pour ce secteur. Cette densité correspond à une zone de faible à moyenne densité.

Comme l'a relevé le SAT dans son rapport d'examen préalable du 15 mars 2006, ce PPA est conforme à la planification cantonale, car il s'inscrit dans le périmètre compact de l'agglomération à densifier, selon le PALM actuellement en procédure. Le secteur, partiellement bâti et équipé, dispose également d'une bonne desserte en transports publics.

Dans la nouvelle zone de faible à moyenne densité prévue, le projet de PPA et de RPPA annule et remplace les dispositions réglementaires du RCATC pour la zone de villas. L'objectif de cette démarche de planification est justement d'introduire de nouvelles règles urbanistiques, notamment celles relatives à la typologie des bâtiments, le nombre de niveaux habitables et la hauteur des constructions, en adéquation avec le site.

Dire que l'intégration des constructions n'est pas réalisée par ce projet n'est pas pertinent à ce stade de la procédure. Cette question, qui relève en premier lieu de l'appréciation de l'Autorité selon l'art. 86 LATC, doit être jugée lors de la demande de permis de construire conformément aux art. 1 et 11 RPPA.

L'étude complémentaire sur la génération de trafic de juillet 2007, initiée par la Municipalité suite aux oppositions à ce sujet, a permis de vérifier qu'en terme de capacité le réseau routier du secteur est en mesure d'absorber le trafic supplémentaire induit par ce PPA. Par ailleurs, un certain nombre de mesures sont ou seront prises pour limiter au maximum les nuisances supplémentaires et renforcer la sécurité, comme l'introduction d'une zone 30 pour tout le secteur.

On rappelle que le PPA prévoit des aires de dégagement destinées à la création d'espaces verts de qualité, des aires de dessertes mixtes et des aires de dessertes piétonnes non constructibles dans lesquelles des aménagements

collectifs à l'usage de tous peuvent être créés, notamment des places de jeux et des places de rencontre.

La Municipalité propose de lever cette opposition.

#### 5.4.31. Opposition de Mme Virginie Mercier (avenue Dapples 19 à Lausanne)

##### Motifs :

Cette opposante reprend mot pour mot les griefs de l'opposition précédente (voir 5.4.28, 5.4.29 et 5.4.30).

L'opposante évoque les raisons suivantes :

- la densification exagérée,
- la disposition générale des bâtiments (aire d'implantation A). Elle demande l'organisation d'un concours d'idée,
- la circulation des véhicules en conflit avec les espaces de rencontre,
- la non prise en compte de la cinquantaine d'enfants futurs.

Elle suggère des constructions en palier de deux niveaux avec une grande place au centre comprenant un parking souterrain.

##### Détermination de la Municipalité :

La légère augmentation de la densité prévue d'environ 15%, est conforme au nouveau Plan directeur cantonal et à l'objectif fixé par le PDcom pour ce secteur. Cette densité correspond à une zone de faible à moyenne densité.

Comme l'a relevé le SAT dans son rapport d'examen préalable du 15 mars 2006, ce PPA est conforme à la planification cantonale, car il s'inscrit dans le périmètre compact de l'agglomération à densifier, selon le PALM actuellement en procédure. Le secteur, partiellement bâti et équipé, dispose également d'une bonne desserte en transports publics.

Dans la nouvelle zone de faible à moyenne densité prévue, le projet de PPA et de RPPA annule et remplace les dispositions règlementaires du RCATC pour la zone de villas. L'objectif de cette démarche de planification est justement d'introduire de nouvelles règles urbanistiques, notamment celles relatives à la typologie des bâtiments, le nombre de niveaux habitables et la hauteur des constructions, en adéquation avec le site.

Dire que l'intégration des constructions n'est pas réalisée par ce projet n'est pas pertinent à ce stade de la procédure. Cette question, qui relève en premier lieu de l'appréciation de l'Autorité selon l'art. 86 LATC, doit être jugée lors de la demande de permis de construire conformément aux art. 1 et 11 RPPA.

L'étude complémentaire sur la génération de trafic de juillet 2007, initiée par la Municipalité suite aux oppositions à ce sujet, a permis de vérifier qu'en terme de capacité le réseau routier du secteur est en mesure d'absorber le trafic supplémentaire induit par ce PPA. Par ailleurs, un certain nombre de mesures sont ou seront prises pour limiter au maximum les nuisances supplémentaires et renforcer la sécurité, comme l'introduction d'une zone 30 pour tout le secteur.

On rappelle que le PPA prévoit des aires de dégagement destinées à la création d'espaces verts de qualité, des aires de dessertes mixtes et des aires de dessertes piétonnes non constructibles dans lesquelles des aménagements collectifs à l'usage de tous peuvent être créés, notamment des places de jeux et des places de rencontre.

La Municipalité propose de lever cette opposition.

#### 5.4.32. Remarques de Pro Natura Vaud (CP 6699 1002 Lausanne)

##### Motifs :

Les membres de Pro Natura font les remarques suivantes, « ... *qui visent à renforcer les points relatifs aux ...* » :

- chapitre 1, art. 18-20 : « *Limiter l'imperméabilisation du sol : dans les surfaces à construire, maintien général des bordures et îlots non imperméabilisés et de haies de buissons indigènes ; surfaces de stationnement extérieures à revêtements perméable de pavés ; murs en pierres sèches ou cimentés avec aspérités pour la flore et la faune, et non en béton lisse.* »,
- chapitre 1, Art. 20 : « *Maintenir la partie du projet consistant à rénover l'ancienne ferme, et en faire une crèche pour les familles de quartier ; cela vise à réduire le trafic Boverattes-Pully Centre et Boverattes-Lausanne, et à intégrer dans une certaine mesure les anciennes structures aux nouvelles.* »,
- chapitre 2 : « *Limiter les constructions à deux niveaux plus attiques, de manière à mieux les intégrer au paysage et à limiter l'augmentation de trafic prévue.* »,
- chapitre 2 : « *Maintenir la partie du projet dévolue au secteur tertiaire, sous la forme de magasins et services de quartier, ceci visant à réduire le trafic Boverattes-Pully Centre et Boverattes-Lausanne.* ».

##### Détermination de la Municipalité :

L'art. 40 RPPA renvoie, pour tout ce qui n'est pas prévu par le Règlement, à toute la législation fédérale, cantonale et communale applicable. La Municipalité veillera donc, lors de la délivrance du permis de construire, à ce que les dispositions légales concernant l'évacuation des eaux claires soient respectées et appliquées. A cet égard, les eaux claires provenant de

l'étanchéification des sols seront réinfiltrées dans le sous-sol, dans la mesure où les conditions géologiques le permettent, conformément à l'art. 20 de la Loi cantonale sur la protection des eaux contre la pollution et l'art. 12b. de la Loi cantonale sur la police des eaux dépendant du domaine public.

L'art. 22 RPPA contient une mesure incitative pour le maintien de la ferme des Boverattes, en ce sens que sa surface brute utile de plancher n'est pas prise en compte dans la surface maximale brute de plancher fixée sur le plan. Son affectation (crèche, habitation, bureaux, etc.) sera définie lors du permis de construire conformément à l'art. 21 RPPA.

Pour la Municipalité, le concept urbanistique proposé est adéquat et respecte toutes les contraintes environnementales (circulation, bruit, valeurs paysagères et intégration au site).

L'esthétique et l'intégration des constructions relèvent en premier lieu de l'appréciation de l'Autorité selon l'art. 86 LATC. Ces aspects seront examinés lors de la demande de permis de construire conformément aux art. 1 et 11 RPPA.

En l'espèce, le RPPA prévoit de limiter de manière dégressive le gabarit maximal des bâtiments, soit 10 mètres au Nord et à l'Ouest du périmètre (paliers Nord et intermédiaire Ouest), respectivement 12 mètres au centre (palier intermédiaire Est) et au Sud du périmètre (palier Sud).

L'étude complémentaire sur la génération de trafic de juillet 2007, initiée par la Municipalité suite aux oppositions à ce sujet, a permis de vérifier qu'en terme de capacité le réseau routier du secteur est en mesure d'absorber le trafic supplémentaire induit par ce PPA. Par ailleurs, un certain nombre de mesures sont ou seront prises pour limiter au maximum les nuisances supplémentaires et renforcer la sécurité, comme l'introduction d'une zone 30 pour tout le secteur.

La mixité d'affectations souhaitée par la Municipalité entre le logement et les activités compatibles avec le logement est conforme à la règle générale (art. 36 RCATC), qui prévaut dans les zones de faible, moyenne et forte densités sur l'ensemble du territoire communal. Dans ce cas particulier, la possibilité d'autoriser des activités tertiaires est limitée à 30% au maximum, et à condition qu'elles ne soient pas gênantes pour l'habitation. Par ailleurs, les dispositions de l'OPB sont réservées en fonction des degrés de sensibilité au bruit attribués au secteur.

La Municipalité propose, dans la mesure où on pourrait considérer ces remarques comme une opposition, de lever celle-ci.

#### 5.4.33. Opposition de M. Jean-Paul Michel (chemin Reine Berthe 6)

##### Motifs :

Le propriétaire de la parcelle N° 1704 s'oppose pour les raisons suivantes :

- la densification et une distorsion dans l'homogénéité du plan (bande supérieure du lotissement plus basse) : il regrette le fait que la maquette ne montrait que l'emprise au sol. Il regrette l'absence de gabarits sur le terrain,
- la hauteur de construction accordée pour les bandes intermédiaires et inférieures (12 mètres en lieu et place de 10 mètres),
- la circulation dans le quartier, notamment sur le chemin de la Reine Berthe et les places de stationnement le long de ce dernier, créant un élargissement. « *L'épine dorsale du lotissement devrait être le chemin des Boverattes, mais pour le moment, la Reine Berthe remplit ce rôle pour certains automobilistes pressés...* ». Il demande d'approfondir cette question.

##### Détermination de la Municipalité :

La légère augmentation de la densité prévue d'environ 15%, est conforme au nouveau Plan directeur cantonal et à l'objectif fixé par le PDcom pour ce secteur. Cette densité correspond à une zone de faible à moyenne densité.

Comme l'a relevé le SAAt dans son rapport d'examen préalable du 15 mars 2006, ce PPA est conforme à la planification cantonale, car il s'inscrit dans le périmètre compact de l'agglomération à densifier, selon le PALM actuellement en procédure. Le secteur, partiellement bâti et équipé, dispose également d'une bonne desserte en transports publics.

Le RPPA prévoit de limiter de manière dégressive le gabarit maximal des bâtiments, soit 10 mètres au Nord et à l'Ouest du périmètre (paliers Nord et intermédiaire Ouest), respectivement 12 mètres au centre (palier intermédiaire Est) et au Sud du périmètre (palier Sud).

La pose de gabarits dans le cadre d'un projet de planification ne se justifie pas. Ce n'est que lors de la demande de permis de construire que la Municipalité exigera, si nécessaire, la mise en place de gabarits destinés à juger l'impact des constructions projetées.

L'étude complémentaire sur la génération de trafic de juillet 2007, initiée par la Municipalité suite aux oppositions à ce sujet, a permis de vérifier, qu'en terme de capacité, le réseau routier du secteur est en mesure d'absorber le trafic supplémentaire induit par ce PPA. Par ailleurs, un certain nombre de mesures sont ou seront prises pour limiter au maximum les nuisances supplémentaires et renforcer la sécurité, comme l'introduction d'une zone 30 pour tout le secteur.

Le nombre de places de parc pouvant être aménagé dans les aires de dégagement est limité à une quinzaine de places environ, calculées conformément à la norme VSS SN No 640 281 à laquelle renvoie l'art. 16 RPPA, et réservées exclusivement à l'usage des visiteurs. Leur impact sera donc infime. On rappelle que toutes les autres places doivent être réalisées dans des garages souterrains et semi-enterrés conformément à l'art. 16 RPPA.

La Municipalité propose de lever cette opposition.

#### 5.4.34. Oppositions de M. Jacob et Mme Verena Müller (chemin de Leisis 38)

##### Motifs :

Les opposants évoquent les raisons suivantes :

- ils émettent des réserves sur la construction de 50 à 60 logements pour 200 à 250 personnes dans une zone de villas résidentielles,
- la circulation augmenterait de façon excessive sur le chemin de Leisis, provoquant beaucoup de désagréments et de nuisances (bruit, pollution, etc.),
- ils invoquent également une perte de vue sur la ville et le lac depuis leur logement.

##### Détermination de la Municipalité :

Pour la Municipalité, le concept urbanistique proposé est adéquat et respecte toutes les contraintes environnementales (circulation, bruit, valeurs paysagères et intégration au site).

La légère augmentation de la densité prévue d'environ 15%, est conforme au nouveau Plan directeur cantonal et à l'objectif fixé par le PDcom pour ce secteur. Cette densité correspond à une zone de faible à moyenne densité.

Comme l'a relevé le SAT dans son rapport d'examen préalable du 15 mars 2006, ce PPA est conforme à la planification cantonale, car il s'inscrit dans le périmètre compact de l'agglomération à densifier, selon le PALM actuellement en procédure. Le secteur, partiellement bâti et équipé, dispose également d'une bonne desserte en transports publics.

L'étude complémentaire sur la génération de trafic de juillet 2007, initiée par la Municipalité suite aux oppositions à ce sujet, a permis de vérifier qu'en terme de capacité le réseau routier du secteur est en mesure d'absorber le trafic supplémentaire induit par ce PPA. Par ailleurs, un certain nombre de mesures sont ou seront prises pour limiter au maximum les nuisances supplémentaires et renforcer la sécurité, comme l'introduction d'une zone 30 pour tout le secteur. A relever aussi que, hormis l'accès à quelques places

visiteurs, aucune circulation supplémentaire n'empruntera le chemin de Leisis.

La Municipalité tient à rappeler qu'en l'absence d'une base légale, le droit à la vue n'est pas protégé, si ce n'est indirectement au travers des règles de police des constructions, fixant la distance à respecter entre les bâtiments et la limite de propriété voisine, ainsi que la hauteur des constructions. En l'espèce, le RPPA prévoit justement de limiter de manière dégressive le gabarit maximal des bâtiments, soit 10 mètres au Nord et à l'Ouest du périmètre (paliers Nord et intermédiaire Ouest), respectivement 12 mètres au centre (palier intermédiaire Est) et au Sud du périmètre (palier Sud).

La Municipalité propose de lever cette opposition.

#### 5.4.35. Opposition de M. Pascal et Mme Eva Favre (chemin de Leisis 40)

##### Motifs :

Les opposants évoquent les raisons suivantes :

- la densité exagérée qui introduit un déséquilibre avec l'environnement déjà construit,
- le trafic supplémentaire qui va engendrer des problèmes de circulation, notamment en raison des activités tertiaires possible à raison de 30%,
- l'atteinte irrémédiable causée au patrimoine privé alentour et la dépréciation financière de leur bien-fonds.

##### Détermination de la Municipalité :

Pour la Municipalité, le concept urbanistique proposé est adéquat et respecte toutes les contraintes environnementales (circulation, bruit, valeurs paysagères et intégration au site).

La légère augmentation de la densité prévue d'environ 15%, est conforme au nouveau Plan directeur cantonal et à l'objectif fixé par le PDcom pour ce secteur. Cette densité correspond à une zone de faible à moyenne densité.

Comme l'a relevé le SAT dans son rapport d'examen préalable du 15 mars 2006, ce PPA est conforme à la planification cantonale, car il s'inscrit dans le périmètre compact de l'agglomération à densifier, selon le PALM actuellement en procédure. Le secteur, partiellement bâti et équipé, dispose également d'une bonne desserte en transports publics.

L'étude complémentaire sur la génération de trafic de juillet 2007, initiée par la Municipalité suite aux oppositions à ce sujet, a permis de vérifier qu'en terme de capacité le réseau routier du secteur est en mesure d'absorber le trafic supplémentaire induit par ce PPA. Par ailleurs, un certain nombre de mesures sont ou seront prises pour limiter au maximum les nuisances

supplémentaires et renforcer la sécurité, comme l'introduction d'une zone 30 pour tout le secteur. A relever aussi que, hormis l'accès à quelques places visiteurs, aucune circulation supplémentaire n'empruntera le chemin de Leisis, ni celui de la Reine Berthe.

La prétendue perte de valeur des biens-fonds alentour, invoquée par les opposants, n'est pas concernée par le présent projet

La Municipalité propose de lever cette opposition.

#### 5.4.36. Opposition de M. Burkhalter

##### Motifs :

La personne précitée fait opposition totale au projet et demande la pose de gabarits. En plus, elle s'oppose au plan de circulation prévu.

##### Détermination de la Municipalité :

La pose de gabarits dans le cadre d'un projet de planification ne se justifie pas. Ce n'est que lors de la demande de permis de construire que la Municipalité exigera, si nécessaire, la mise en place de gabarits destinés à juger l'impact des constructions projetées.

L'étude complémentaire sur la génération de trafic de juillet 2007, initiée par la Municipalité suite aux oppositions à ce sujet, a permis de vérifier qu'en terme de capacité le réseau routier du secteur est en mesure d'absorber le trafic supplémentaire induit par ce PPA. Par ailleurs, un certain nombre de mesures sont ou seront prises pour limiter au maximum les nuisances supplémentaires et renforcer la sécurité, comme l'introduction d'une zone 30 pour tout le secteur.

La Municipalité propose de lever cette opposition.

#### **5.5. Examen complémentaire des services cantonaux concernés**

Un examen complémentaire des services cantonaux concernés a été établi, en parallèle à la mise à l'enquête et à la consultation publique, sur l'ensemble des documents.

Le Centre de conservation de la faune et de la nature (CCFN) propose « ...de compléter le PDL, par un point 9, traitant le thème nature et paysage en reprenant les objectifs et mesures élaborés dans l'étude Hüsler ».

La Municipalité a maintenu la forme des documents, pour ne pas induire en erreur les intéressés, du fait que le PDL et le rapport pouvaient tous les deux faire l'objet de remarques lors de la consultation publique.

Le SAT formule la même demande que le CCFN concernant le volet « paysage » : de plus, il fait une série de remarques de forme, qui ont été intégrées dans les documents soumis à votre Conseil.

Par ailleurs, les services cantonaux ont spécifié que ces modifications ne nécessitent pas d'enquête publique complémentaire.

## **5.6. Séances de conciliation**

La Direction de l'urbanisme et de l'environnement a organisé une série de séances de conciliation avec les opposants du périmètre concerné et avec un opposant hors périmètre qui le demandait, afin de les entendre.

Suite à ces séances, le PDL, le PPA et le RPPA ont été modifiés (les modifications apparaissent en rouge sur le PDL, le PPA et son RPPA), permettant de ce fait le retrait d'une opposition (voir chapitre 5.3.2).

## **5.7. Synthèse des modifications proposée au projet de PDL, PPA et RPPA**

Pour répondre aux exigences du SAT, le plan et l'art. 8 du Règlement sont complétés par la définition des zones comprises dans le périmètre du PPA, à savoir :

- la zone de villas,
- la zone de faible à moyenne densité,
- la zone à options.

Ces zones comprennent les différentes aires (aires d'implantation A et B, aires de dessertes mixtes et piétonnes, aires de dégagement, aires de villas et aires à options 1 et 2).

La Municipalité propose également d'adapter et de modifier le projet pour répondre, d'une part aux vœux et aux remarques exprimés par les propriétaires inclus dans le périmètre du projet, d'autre part pour tenir compte des résultats de l'étude complémentaire sur les circulations et les nuisances de juillet 2007, initiée par la Municipalité suite aux oppositions à ce sujet, menées par deux bureaux spécialisés.

Ces modifications sont les suivantes :

- un schéma de circulation interne au quartier sur le chemin de Boverattes est introduit, permettant d'orienter le trafic sur des itinéraires différents en fonction de leur aptitude à écouler le trafic. Il prévoit la fermeture à la circulation du tronçon médian Nord-Sud du chemin des Boverattes. Tous les véhicules du palier Nord s'écoulent par la branche Est-Ouest reliant le chemin des Boverattes au chemin de Rennier. Les véhicules des deux paliers inférieurs empruntent le chemin de Clair-Matin,

- la chaussée du chemin des Boverattes est maintenue dans son assiette actuelle pour faire office de modération de trafic. Par conséquent, aucune surface de terrain provenant de la parcelle communale No 1755 ne sera cédée au domaine public (art. 10, al. 2 RPPA),
- l'aire à option 1 est prolongée jusqu'à la limite Est et l'obligation de créer un mur est supprimée,
- la bande de terrain initialement cédée au domaine public au Nord de la parcelle No 1755 devient une aire de dégagement,
- la référence à la norme VSS SN 640 290 sur le stationnement est remplacée par la nouvelle norme SN 640 281, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> février 2006 (art. 16 RPPA),
- l'obligation de réaliser tous les bâtiments en une seule étape pour les parcelles Nos 1756, 3420 et 3421 est supprimée (art. 21 et 22 RPPA),
- le périmètre de l'aire d'implantation A de la parcelle No 1756 est prolongé de 10 mètres au Sud,
- le périmètre de l'aire d'implantation B des parcelles Nos 1756, 3420 et 3421 est prolongé jusqu'à la limite Sud des parcelles,
- l'obligation de planter des arbres en bordure du chemin de Clair-Matin est supprimée, de même que l'obligation de construire un mur au Sud des parcelles Nos 3420 et 3421,
- la hauteur des constructions dans l'aire à option 1 « habitation » est limitée à la cote d'altitude 516.00 sur le plan (correspondant à une hauteur moyenne de 10 mètres). En cas d'affectation en aire d'utilité publique, l'art. 38 RPPA limite la hauteur des constructions à 10 mètres dans l'aire à option 1, et à 12 mètres dans l'aire à options 2.

En outre, suite à la vérification de faisabilité, la Municipalité propose d'introduire (art. 23 et 27 RPPA) une troisième typologie dite « habitations contiguës » permettant la construction de bâtiments en ordre contigu. Cette typologie offre la possibilité de réaliser des constructions basses ne comportant que deux étages avec attique sans perdre les droits de bâtir.

La définition de l'aire d'implantation B (art. 30 RPPA) est complétée pour affirmer sa fonction comme prolongement extérieur de l'habitation de l'aire d'implantation A.

L'obligation (chiffre 3 du PDL et art. 10 RPPA) de développer le secteur Est par étapes, en commençant par le palier Sud, puis le palier intermédiaire et en dernier lieu le palier Nord, est abandonnée.

Toutes ces modifications sont reportées et mises en évidence graphiquement sur les plans. Les textes du PDL et du règlement sont adaptés en conséquence.

## **6. Grille d'évaluation en matière de développement durable**

### **6.1. Cohérence sur le plan économique**

Le présent préavis n'aborde pas la question financière de la mise en valeur des parcelles communales Nos 2034 (14'256 m<sup>2</sup>) et 1755 (4'941 m<sup>2</sup>) qui se fera ultérieurement par un autre préavis municipal. Les coûts d'équipements liés à la valorisation des parcelles y seront également intégrés.

### **6.2. Cohérence sur le plan social**

La densité, ainsi que les différentes typologies d'habitat proposées, permettront une variété de solutions quant aux logements futurs. La solution définitive dépendra du choix de la mise en valeur du terrain (vente, droit de superficie, etc.) et du choix du ou des futur-s promoteur-s. Cette problématique sera également développée dans le cadre du futur préavis municipal.

### **6.3. Cohérence au niveau de la protection de l'environnement**

Cet aspect a fait l'objet de l'étude initiale réalisée par le bureau de paysagiste et intégrée dans le rapport 47 OAT, avec le développement de l'ensemble de la problématique, notamment les impacts écologiques du projet.

### **6.4. Cohérence sur le plan du développement durable**

Globalement, le projet améliore la qualité de vie pour l'ensemble des catégories de la population de Pully et répond aux trois critères du développement durable.

## **7. Mise en oeuvre**

### **7.1. Le mandat d'Urbaplan**

Par l'adoption du préavis N° 15-2005, le Conseil communal a accordé un crédit d'étude de CHF 80'000.- pour l'établissement de l'étude de planification.

Des offres avaient été demandées auprès de quatre bureaux d'urbanisme et d'aménagement du territoire. Le choix s'est porté sur le bureau lausannois Urbaplan.

Un contrat a été établi pour le PDL, le PPA et le rapport 47 OAT, prestations à fournir jusqu'à la mise en consultation et à la mise à l'enquête publique.

Le décompte de ce mandat s'élève à CHF 81'324.-, y compris les frais de reproductions, la réalisation d'une maquette d'étude et la participation à une séance d'information publique.

En complément à ce mandat, une étude « Bruit » a été faite par le bureau Ecoscan. Elle a été intégrée au rapport 47 OAT pour la mise à l'enquête publique. Le coût de cette dernière s'est élevé à CHF 7'000.-, montant financé par le biais du budget.

De plus, suite aux nombreuses oppositions, une étude complémentaire de trafic a été établie conjointement par les bureaux Ecoscan et Team+ pour la somme de CHF 12'000.-. Ce montant a également été financé par le biais du budget.

Ainsi, le montant total des études pour ce projet s'élève à CHF 100'324.-.

A l'instar des autres planifications et pour des raisons de cohérence juridique quant à la future mise en œuvre du projet, le RPPA a été établi par le service de l'urbanisme en collaboration avec une juriste.

### **7.2. Equipements**

Le terrain est situé, de longue date, en zone à bâtir et, de ce fait, déjà équipé pour la construction. Les canalisations ou conduites d'alimentation et d'évacuation sont existantes et accessibles à proximité, sur la plupart des biens-fonds.

La Municipalité a pris note de la remarque du Laboratoire cantonal, lors de l'examen préalable, sur la mise à jour du plan de distribution des eaux à effectuer dans les prochaines années. Le réseau d'eau a été redimensionné récemment, dans le cadre des renouvellements entrepris périodiquement par

la DTSI. A priori, il n'est pas nécessaire de le densifier et on peut se satisfaire d'une alimentation par branchements uniquement.

En ce qui concerne le réseau électrique et compte tenu de l'augmentation des appels de puissance à prévoir, le réseau BT principal devra être mis à niveau.

Le réseau routier, notamment les chemins de Rennier, des Boverattes, de Leisis, de la Reine Berthe et de Clair-Matin, ainsi que la question du stationnement pour les visiteurs et de la sécurité des cheminements piétonniers, seront étudiés au moment de la réalisation du quartier. En cas de modifications importantes, ces dernières feront l'objet de la procédure usuelle prévue à cet effet (mise à l'enquête publique, préavis municipal, approbation par le Chef du Département, etc.).

## 8. Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers de bien vouloir prendre les résolutions suivantes

### le Conseil communal de Pully

- vu le préavis municipal N° 17, du 3 octobre 2007,
- entendu le rapport de la Commission permanente d'urbanisme,

### décide

- 8.1 d'adopter le Plan directeur localisé (PDL) des Boverattes avec l'ensemble des modifications qui lui sont apportées ;
- 8.2 d'adopter la modification du Plan général d'affectation (PGA) dans le secteur stratégique g. « le quartier des Boverattes », le Plan partiel d'affectation (PPA) des « Boverattes », et le Règlement spécial du plan partiel d'affectation (RPPA) ;
- 8.3 d'approuver l'ensemble des modifications décrites sous chiffre 5.7. apportées au PPA et à son règlement spécial ;
- 8.4 de lever l'ensemble des remarques et oppositions qui se sont manifestées durant l'enquête publique concernant le PDL, le PPA et le RPPA, en approuvant les propositions de réponse de la Municipalité décrites sous chiffres 5.4 et 5.5.

Approuvé par la Municipalité lors de sa séance du 3 octobre 2007.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic

La secrétaire

Jean-François Thonney

Corinne Martin

#### Annexes :

- Plan directeur localisé (PDL) des Boverattes
- Plan partiel d'affectation (PPA) des Boverattes
- Règlement spécial du plan partiel d'affectation (RPPA) des Boverattes